

Формирование технического плана

НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

(Приказ Министерства экономического развития РФ

от 18 декабря 2015 года N 953)

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

В xml форме ТП не возможно отобразить:

Раздел	Сведения
Общие сведения о кадастровых работах	- Номер и дата договора на выполнение кадастровых работ - Информация о СРО
Исходные данные	- Состояние пунктов ГГС и дата обследования - Информация о помещениях, машино-местах
Сведения о выполненных измерениях и расчетах	Информация о помещениях, машино-местах (не возможно внести сведения о помещениях и машино-местах в здании)
Описание местоположения объекта недвижимости	- Информация о координатной зоне - Пространственные особенности объекта (3D)
Графическая часть	Планы этажей здания (поэтажки)

Вышеуказанные сведения КИ указывает в разделе «Заключение»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

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

Общие сведения о кадастровых работах

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

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

3. Сведения о кадастровом инженере

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

Страховой номер индивидуального лицевого счета 072-284 761 71

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 13854

Контактный телефон сот.: +79262837093

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

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

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

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

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

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 99/2016/11144008 от 29 декабря 2016 г., Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области
2	Проектная документация	№ 6/н, от 1 января 2015 г., выдан ООО «БэстБиллингс»,
3	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 50-50/001-50/001/03/2015-137/1, от 16 апреля 2015 г., выдан Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
4	Разрешение на строительство	№ RU 50-19-2970-2015, от 6 декабря 2015 г., выдан Министерство строительного комплекса Московской области
5	План подвала	№ 6/н, от 10.02.2017 г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
6	План первого этажа	№ 6/н, от 10.02.2017 г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
7	План второго этажа	№ 6/н, от 10.02.2017 г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
8	План третьего этажа	№ 6/н, от 10.02.2017 г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
9	Абрис	№ 6/н, от 10.02.2017 г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.

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

Система координат МСК-50

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

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.16 п/п 1.

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

Часто допускаемая ошибка: см. стр.16 п/п 2.

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

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

Общие сведения о кадастровых работах

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

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

3. Сведения о кадастровом инженере

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

Страховой номер индивидуального лицевого счета 072-284-761 71

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 13854

Контактный телефон сот.: +79262837093

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

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

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

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № xx-xxxx-xx от xx.xx.xx

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

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровая выписка о земельном участке	№ 0016/011/4008 от 20 декабря 2016 г., филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области
2	Проектная документация	№ 6/н, от 1 января 2015 г., выдан ООО «БэстБиллингс»,
3	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 50-50/001-50/001/003/2015-137/1, от 16 апреля 2015 г., выдан Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
4	Разрешение на строительство	№ RU 50-19-2970-2015, от 6 декабря 2015 г., выдан Министерство строительного комплекса Московской области
5	План подвала	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
6	План первого этажа	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
7	План второго этажа	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
8	План третьего этажа	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
9	Абрис	№ 6/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.

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

Система координат МСК-50

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

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

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

Часто допускаемая ошибка: см. стр.16 п/п 3.

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

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

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

Часто допускаемая ошибка: см. стр.16 п/п 4,5.

2	OP2 пункт ОМС	480 816,80	2 179 515,27	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	OP3 пункт ОМС	486 696,61	2 199 281,95	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3. Сведения о средствах измерений						
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2	3		4		
1	2	3		4		
1	Аппаратура геодезическая спутниковая двухчастотная системы GPS Spectra Precision Epoch 25	Номер: 35919-07Срок действия: 04.02.2017		Свидетельство о поверке №3776ТС выдано 04.02.2016 действительно до 04.02.2017		
2	Тахеометр электронный SOUTH NTS-362R	Номер: 44038-10Срок действия: 04.02.2017		Свидетельство о поверке №3777ТС выдано 04.02.2016 действительно до 04.02.2017		
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	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)				
	2					
	3					
	4					
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости						

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).

Часто допускаемая ошибка: см. стр.16 п/п 6.

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	Вычислено с использованием ПО Leica SmartWorx Viva Lite v3.52 простая (не исключительная) лицензия обработки спутниковых наблюдений = 0,10
	2	
	3	
	4	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости		

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (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				Н	Н
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	1	459 404,84	2 177 088,99	—	0,10	Наземный	—	—
	2	459 405,35	2 177 104,33	—			—	—
	3	459 356,18	2 177 105,96	—			—	—
	4	459 355,67	2 177 090,63	—			—	—
	1	459 404,84	2 177 088,99	—			—	—

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

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

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

Зона №

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

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

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

Часто допускаемая ошибка: см. стр.16 п/п 7,8.

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

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

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

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

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

В раздел "Характеристики объекта недвижимости" включаются следующие сведения о соответствующих объектах недвижимости (пункт 43 Требований):

- вид объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);

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

Часто допускаемая ошибка: см. стр.16 п/п 9.

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, 143005, Московская область, Одинцовский р-н, Вырубово д
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
10	Наименование объекта недвижимости	Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства
	Количество этажей объекта недвижимости	4
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные

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

```

<Address>
<OKATO>46241837001</OKATO>
<KLADR>5002200003300</KLADR>
<OKTMO>46641101116</OKTMO>
<PostalCode>143005</PostalCode>
<Region>50</Region>
<District Type="р-н" Name="Одинцовский"/>
<Locality Type="д" Name="Вырубово"/>
<Note> Российская Федерация, Московская область,
Одинцовский р-н, д. Вырубово </Note>
<Address>

```

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

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

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

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

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

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

Частые причины приостановлений:

1. Отсутствие единого подхода и метода загрузки сведений об адресе в ЕГРН (разные территориальные отделы – разная практика)
2. Ошибки кадастровых инженеров при заполнении элементов xml-файла адресными характеристиками объекта недвижимости

	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, 143005, Московская область, Одинцовский р-н, Вырубово д.
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства
10	Количество этажей объекта недвижимости	4
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
1	2	3
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2017
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м²	2 672,5
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
Заключенние кадастрового инженера		
Настоящий технический план подготовлен для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию/постановки на кадастровый учет нежилого здания, согласно Договора XX-XXXXXX-XX от XX.XX.XXг. Сведения в настоящем техническом плане указаны на основании сведений, полученных при натурном обследовании в рамках проводимой кадастровой работы.		
Объект представляет собой нежилое здание «Административно-производственный корпус для обеспечения сельскохозяйственного производства», состоящее из 4 этажей, в том числе: 1 подземный этаж, 3 надземных этажа. Общая площадь здания по результатам натурных обмеров составляет 2 672,5 кв.м.		
Согласно Приказу №953 с состав графической части технического плана включается раздел "план этажа" в формате РФС, однако действующая версия УМП, схема не предусматривает такую возможность, поэтому планы этажей здания были включены в состав приложения к техническому плану в формате PDF.		
Сведения о состоянии ОМС использованные при проведении работ указаны в текстовой части, включенной в состав Приложения технического плана.		
Технический план подготовил кадастровый инженер Хомутов Константин Александрович, являющийся членом СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 7136). Сведения о СРО КИ А СРО "Кадастровые инженеры" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "24" июня 2016 г. N 001). СНИЛС: №072-284-761 71		

Назначение здания (раздел «Характеристики здания»).

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

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 11.

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

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

- Этажность здания (количество этажей, в том числе подземных) в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с документом, указанным в пункте 20 Требований, на основании которого подготовлен технический план.

Пример: В техническом плане указано: <Floors Floors=«4" UndergroundFloors="1" />.

- В разрешении на строительство указано количество этажей 4, в том числе подземных 1 **Должно быть:** <Floors Floors=«4" UndergroundFloors="1" />
- Сведения о материале стен в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с проектной документацией.
- Год ввода в эксплуатацию должен указываться на текущую дату с учетом установленного нормативного срока выдачи РНВ.
- Год завершения строительства указывается в случае если РНВ не предусмотрено (раздел «Характеристики здания»).
- Сведения о площади здания в разделе «Характеристики здания» указываются по итогам результатов необходимых измерений и расчетов в рамках проводимой кадастровой работы.

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

На данный момент xml ТП не предусматривает указание сведений:

- необходимо указывать сведения о кадастровом инженере, подготовившем технический план (СНИЛС, СРО, реестровый номер кадастрового инженера). 9

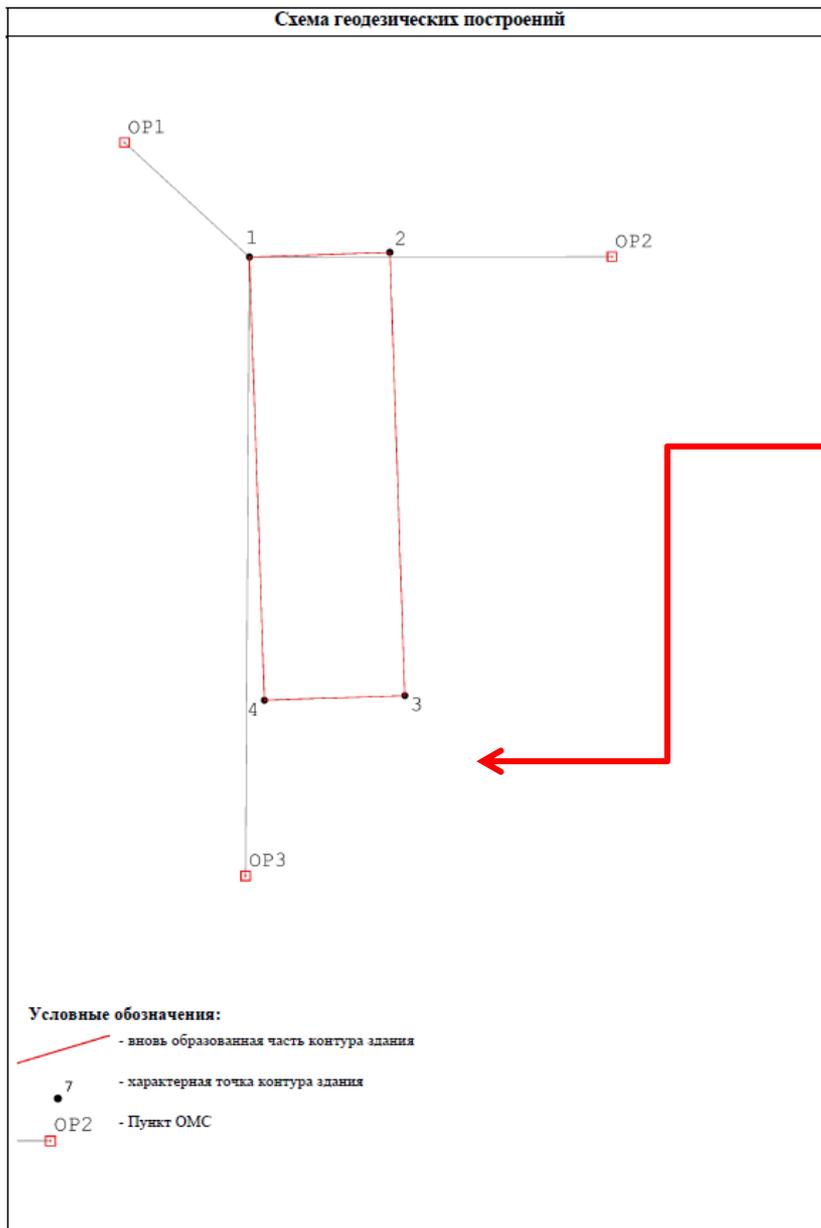
- указывается номер и дата заключения Договора на проведение кадастровых работ.

Часто допускаемая ошибка: см. стр.17 п/п 14.

Приложение	
№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Проектная документация, № б/н, от 1 января 2015 г., выдан ООО «БэстБилдингс»,
2	Свидетельство о государственной регистрации права, № 50-50/001-50/001/003/2015-137/1, от 16 апреля 2015 г., выдан Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
3	Разрешение на строительство, № RU 50-19-2970-2015, от 6 декабря 2015 г., выдан Министерство строительного комплекса Московской области
4	План подвала, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
5	План первого этажа, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
6	План второго этажа, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
7	План третьего этажа, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
8	Абрис, № б/н, от 10.02.2017г., выдан Кадастровый инженер Хомутов К.А.
9	Текстовая часть технического плана

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

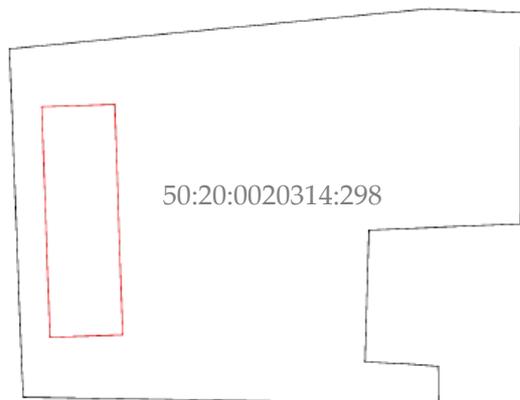
Часто допускаемая ошибка: см. стр.18 п/п 15.



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

Неверное оформление схемы является распространённой причиной приостановлений

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Условные обозначения:

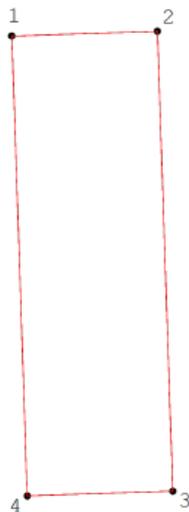
-  - вновь образованная часть контура здания
-  - кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание
-  - граница земельного участка по сведениям ЕГРН

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Схема) предназначена для отображения местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства относительно границ (пункты 54, 55 Требований).

На Схеме отображаются:

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

Чертеж контура объекта недвижимости



Масштаб 1:500

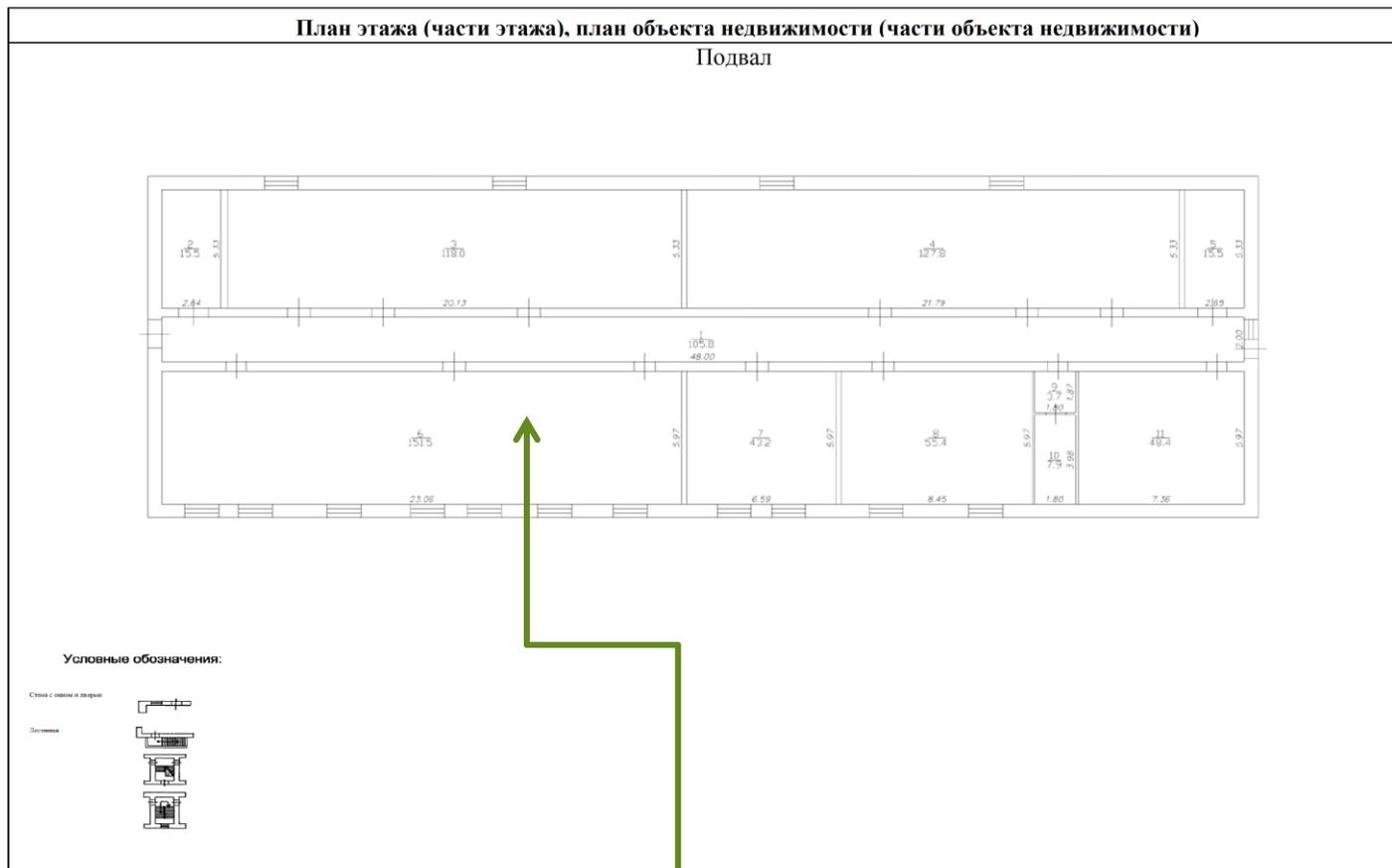
Условные обозначения:

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

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

На Чертеже отображаются:

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



План этажа, план части этажа, план объекта недвижимости (части объекта недвижимости), сооружения включаются в состав приложения технического плана. Последовательно включаются все Планы всех этажей (в соответствии с п. 67 Требований).

На данный момент xml ТП не предусматривает указание сведений о планах этажей, данные планы КИ включаются в состав Приложений ТП в формате PDF

Часто допускаемая ошибка: см. стр.18 п/п 17.

Часто допускаемые ошибки в техническом плане

№ п/п	Часто допускаемые ошибки
1	В техническом плане не указано сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица (подпункт б пункта 26 Приказа Минэкономразвития РФ № 953 от 18.12.2015 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования)).
2	Отсутствует номер и дата договора на проведение кадастровых работ (учитывая, что на данный момент xml не предусматривает такую строку, необходимо включить в состав приложения скан-образ титульного листа технического плана и отразить необходимые сведения).
3	Использование неактуальных сведений Реестра объектов недвижимости о земельных участках, в границах которых расположен объект капитального строительства (пункт 19 Требования).
4	Неверное заполнение реквизита 1 раздела «Исходные данные». В соответствии с пунктом 27 Требованиях реквизите "1" раздела "Исходные данные" указываются реквизиты документов, на основании которых подготовлен технический план, а также документов, использованных при подготовке технического плана. Первыми указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план.
4	Отсутствуют сведения о не менее чем трех пунктах геодезической сети (ОМС, ГГС).
5	Отсутствуют сведения о сохранности вышеуказанных пунктов (по п.6 и п.7 необходимо включение данной информации в соответствии с иллюстрацией).
6	Должен быть заполнен реквизит 1 «Метод определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»
7	Некорректно указаны формулы для вычисления СКП положения характерных точек объекта недвижимости (указать формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности с подставленными в них значениями и результатом вычислений)
8	В реквизите 2 «Точность определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» указываются формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности с подставленными в них значениями и результатом вычислений.
8	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
9	Кадастровый номер земельного участка, указанный в графе «3» строки «4» раздела «Характеристики объекта недвижимости» должен соответствовать сведениям, указанным в РНВ. ← Пример: было указано- <code><CadastralNumber>50:10:010202:20, 50:10:010202:21</CadastralNumber></code> В разрешении на ввод указан только земельный участок с кадастровым номером 50:10:010202:20 Должно быть: <code><CadastralNumber>50:10:010202:20</CadastralNumber></code>

Примечание: или «документе/документом, указанном(ым) в пункте 20 Требованиях, на основании которого подготовлен технический план, в том числе РНВ, если технический план подготовлен на основании РНВ»

10	<p>В соответствии с пунктом 5 раздела 4 Приказа Минэкономразвития РФ от 25.06.2015 г. № П/338 адрес объекта недвижимости, который вносится на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного присваивать адреса объектам недвижимости, а также описание местоположения объекта недвижимости, в случае отсутствия присвоенного в установленном порядке адреса, должны быть представлены в структурированном виде в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС). В описание местоположения в обязательном порядке должны быть включены названия единиц административно-территориального деления или муниципальных образований, на территории которых располагается объект недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное). Сведения об адресе (местоположении) вносятся в поля структурированного адреса до максимально возможного уровня. Дополнительная часть адреса, которую</p> <p>Должно быть указано:</p> <pre><Region>50</Region> <City Type=«г» Name=«Краснознаменск»/> <Street Type=«ул» Name=«Октябрьская»/> <Other>зд. 17/1</Other> <Note>Российская Федерация, Московская область, городской округ Краснознаменск, город Краснознаменск, улица Октябрьская, зд. 17/1</Note></pre>
11	<p>Назначение здания (раздел «Характеристики здания»). В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 218-ФЗ необходимо указывать назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание.</p>
12	<p>Пример: В техническом плане указано: <Name>Склад – Нежилое здание</Name>Сведения о наименовании объекта недвижимости в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с РНВ. Должно быть: <Name>Склад "А"</Name></p>
13	<p>•Этажность здания (количество этажей, в том числе подземных) в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с ПД и РНВ(при наличии). Пример: В техническом плане указано: <Floors Floors="17" UndergroundFloors="1" />. В разрешении на ввод указано количество этажей 18, в том числе подземных 1 Должно быть: <Floors Floors="18" UndergroundFloors="1" /></p> <p>•Сведения о материале стен в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с ПД и РНВ(при наличии). •Год ввода в эксплуатацию должен быть не заполнен (раздел «Характеристики здания»). •Год завершения строительства (раздел «Характеристики здания»). •Сведения о площади здания в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с ПД и РНВ(при наличии). Пример: В техническом плане указано: <Area>11854.0</Area> Должно быть: <Area>11406.9</Area></p>
14	<p>Отсутствуют сведения о членстве в саморегулируемой организации кадастрового инженера, подготовившего технический план.</p>

Примечание: или «документе/документом, указанном(ым) в пункте 20 Требований, на основании которого подготовлен технический план, в том числе РНВ, если технический план подготовлен на основании РНВ»

15	Нет описи приложения (в разделе "Приложение" последовательно приводится перечень документов, включаемых в состав Приложения).
16	<ul style="list-style-type: none"> •Отсутствие проектной документации (необходимо включить в состав приложений технического плана проектную документацию в объеме, необходимом для подготовки технического плана) •Приложенная проектная документация оформлена с нарушением Постановления Правительства от 16.02.2008 №87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" и Приказа Мин региона РФ от 02.04.2009 N 108 "Об утверждении правил выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации", ГОСТ Р 21.1101-2009, утвержденным приказом Ростехрегулирования от 30.11.2009 № 525-ст; ст. 47,ст. 48, ст. 49 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ(включить недостающие листы проектной документации, в том числе титульный лист с печатью и подписями главного инженера проекта и директора проектной организации, сведения о СРО проектной организации); •Взамен проектной приложена рабочая документация (позиция изложена в письме от 04.08.2015 №10-2597-КЛ ФГБУ ФКП Росреестра);
17	Отсутствие плана этажа, плана части этажа, плана здания, сооружения (включить указанные документы в состав приложения технического плана).