



РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Московской области



Типичные ошибки кадастровых инженеров при подготовке технических планов



Заполнение раздела «Общие сведения о кадастровых работах» в нарушение п. 26 Требований к подготовке технического плана

ПРИМЕР НЕВЕРНОГО ЗАПОЛНЕНИЯ СВЕДЕНИЙ



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменение сведений о здании, расположенного по адресу: Московская обл., Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, улица Весенняя, дом 19А

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью "Белый парус", ИНН 5048012525, ОГРН 1055010010659
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество *(при наличии отчества)* Бордачук Светлана Владимировна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-16-3

Контактный телефон - _____

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
Чеховский район, город Чехов, улица Дружбы, 2А, sbordachuk@yandex.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица _____

Дата подготовки технического плана « 11 » 04 2019 г.



ПРИМЕР ВЕРНОГО ЗАПОЛНЕНИЯ СВЕДЕНИЙ



Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: уточнением местоположения объекта недвижимости

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Баранова Татьяна Александровна, 125368 Москва, пер Митинский 3-й, д 1, кв 159, Паспорт гражданина Российской Федерации от 13.02.2002 г. № 45 01 935904, орган, выдавший документ: РОВД Митино г. Москвы

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество *(при наличии отчества)* Алтунин Виктор Владимирович

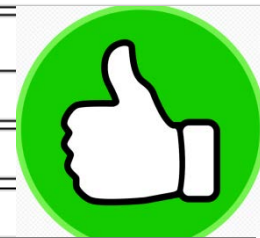
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 50-10-18

Контактный телефон 8(910)451-79-80

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
г. Щелково, ул. Жегаловская, д. 2А, svelle@yandex.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «Центр Кадастровой деятельности и инвентаризации недвижимости», Московская обл., г. Щелково, 1-й Советский пер., д. 25, 2-й этаж, офис 2

Дата подготовки технического плана « 18 » 04 2019 г.



Некорректно заполнена строка год ввода/год завершения строительства раздела «Характеристики объекта недвижимости» в нарушение п. 43 Требований к подготовке технического плана



3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:12:0080402:13
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	50:12:0080402
5	Адрес (описание местоположения) здания	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, деревня Терпигорьево, улица Голубого Залива, дом 1
	Иное описание местоположения	Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, деревня Терпигорьево, улица Голубого Залива, дом 1
6	Назначение здания	Жилой дом
7	Наименование здания	Жилой дом
8	Количество этажей здания	4
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Смешанные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	2003
	Год завершения строительства здания	2003
11	Площадь здания (Ф), м ²	114,4



Заполнение строки год ввода/год завершения строительства раздела «Характеристики объекта недвижимости» в соответствии с п. 43 Требований к подготовке технического плана

Заполняется при отсутствии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (если выдача РНВ не предусматривается)

Заполняется при наличии РНВ

6	Назначение здания	Жилой дом
7	Наименование здания	Жилой дом
8	Количество этажей здания	4
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Смешанные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	—
	Год завершения строительства здания	2003
11	Площадь здания (P), м ²	435.8

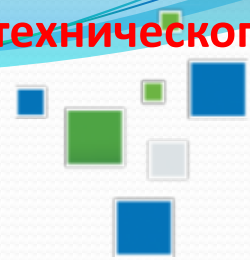
6	Назначение здания	Многоквартирный дом
7	Наименование здания	Дом № 9
8	Количество этажей здания	18
	в том числе подземных	1
9	Материал наружных стен здания	Из прочих материалов
10	Год ввода здания в эксплуатацию	2019
	Год завершения строительства здания	—
11	Площадь здания (P), м ²	42176.2

Заполнение в XML года ввода в эксплуатацию объекта

```
</ElementsConstruct>  
<ExploitationChar YearUsed="2019"/>
```



Некорректное заполнение строки «Адрес (описание местоположения) объекта недвижимости» в нарушение пп. 7 п. 43 Требований к подготовке технического плана



Адрес в техническом плане



```
<Address>  
<OKATO>46490000000</OKATO>  
<KLADR>50000021000010700</KLADR>  
<PostalCode>144005</PostalCode>  
<Region>50</Region>  
<City Name="Электросталь" Type="г"/>  
<Street Name="Северная" Type="ул"/>  
</Address>
```

Адрес в ФИАС

Наименование	Статус записи	Уникальный номер адресообразующего элемента в государственном адресном реестре
Московская обл, Городской округ Электросталь, Электросталь г, Северная ул	Актуальная	95ea7f03-dc1f-448b-a030-e6 a20cb42077

Заполнение строки

«Адрес (описание местоположения) объекта недвижимости»

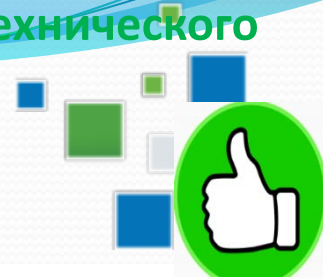


Адрес в ФЕДЕРАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ АДРЕСНОЙ СИСТЕМЕ

Наименование	Статус записи	Уникальный номер адреса объекта адресации в государственном адресном реестре	Индекс	ОКАТО	ОКТМО	Код ИФНС ФЛ	Код ИФНС ЮЛ	Кадастровый номер	Дата актуализации записи				
Московская обл, Городской округ Королев, Королев г, Болшево мкр, Бурковский проезд, Дом 48 корпус 3	Актуальная	5f5ae60d-9619-43 1a-9bc4-82a73e72 d661		46434000000	46734000001	5018	5018		02.04.2019		xls		

Заполнение строки «Адрес (описание местоположения) объекта недвижимости» в соответствии с п. 43 Требований к подготовке технического плана

В отношении здания



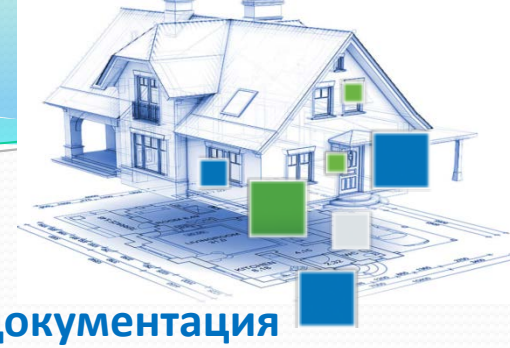
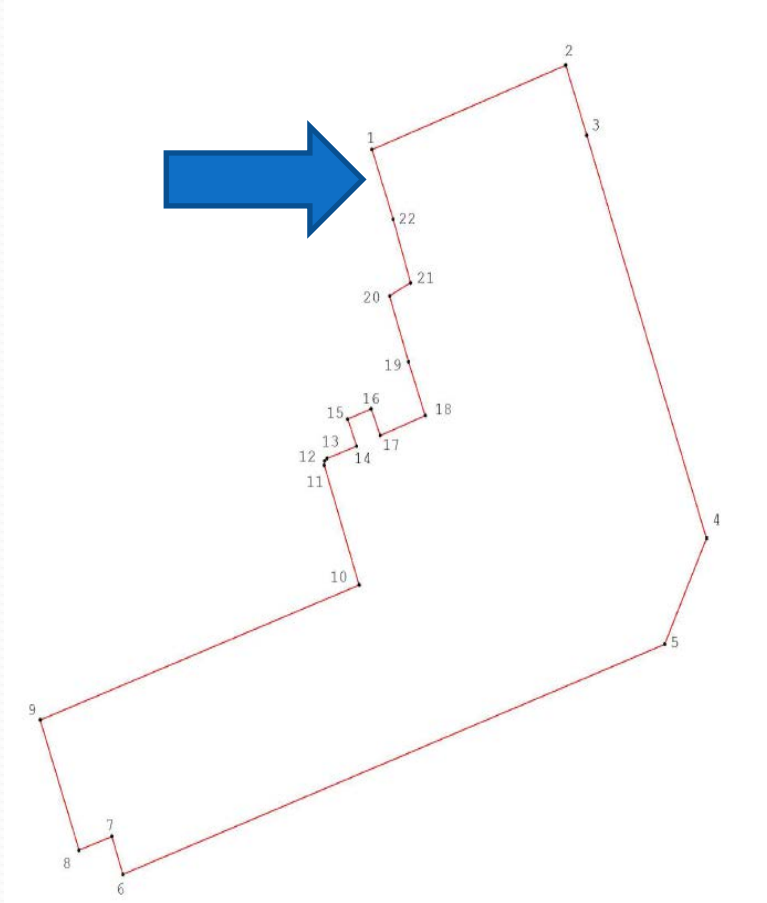
```
</Address>
- <Address>
  <OKATO>46434000000</OKATO>
  <KLADR>500000090000543</KLADR>
  <OKTMO>46734000001</OKTMO>
  <Region>50</Region>
  <City Type="г" Name="Королев"/>
  <Locality Type="мкр" Name="Болшево"/>
  <Street Type="проезд" Name="Бурковский"/>
  <Level1 Type="д" Value="48"/>
  <Level2 Type="корп" Value="3"/>
  <Other>городской округ Королев</Other>
  <Note>Российская Федерация, Московская область, городской округ Королёв, город Королёв, микрорайон Болшево, проезд Бурковский, дом 48, корпус 3</Note>
</Address>
```

В отношении помещения (квартиры)

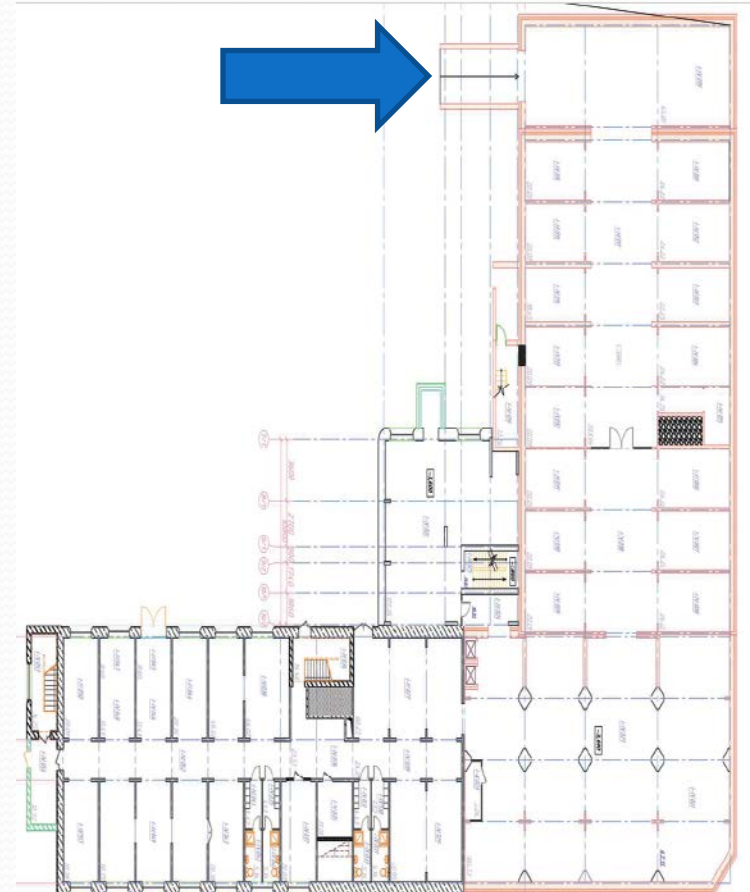
```
</Address>
- <Address>
  <OKATO>46434000000</OKATO>
  <KLADR>500000090000543</KLADR>
  <OKTMO>46734000001</OKTMO>
  <Region>50</Region>
  <City Type="г" Name="Королев"/>
  <Locality Type="мкр" Name="Болшево"/>
  <Street Type="проезд" Name="Бурковский"/>
  <Level1 Type="д" Value="48"/>
  <Level2 Type="корп" Value="3"/>
  <Apartment Type="кв" Value="1"/>
  <Other>городской округ Королев</Other>
  <Note>Российская Федерация, Московская область, городской округ Королёв, город Королёв, микрорайон Болшево, проезд Бурковский, дом 48, корпус 3, кв.1</Note>
</Address>
```


Неверно определен контур объекта недвижимости в нарушение п. 34 Требований к подготовке технического плана

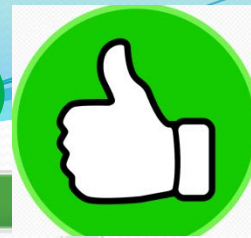
ПРИМЕР НЕВЕРНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОНТУРА ОКС Чертеж контура



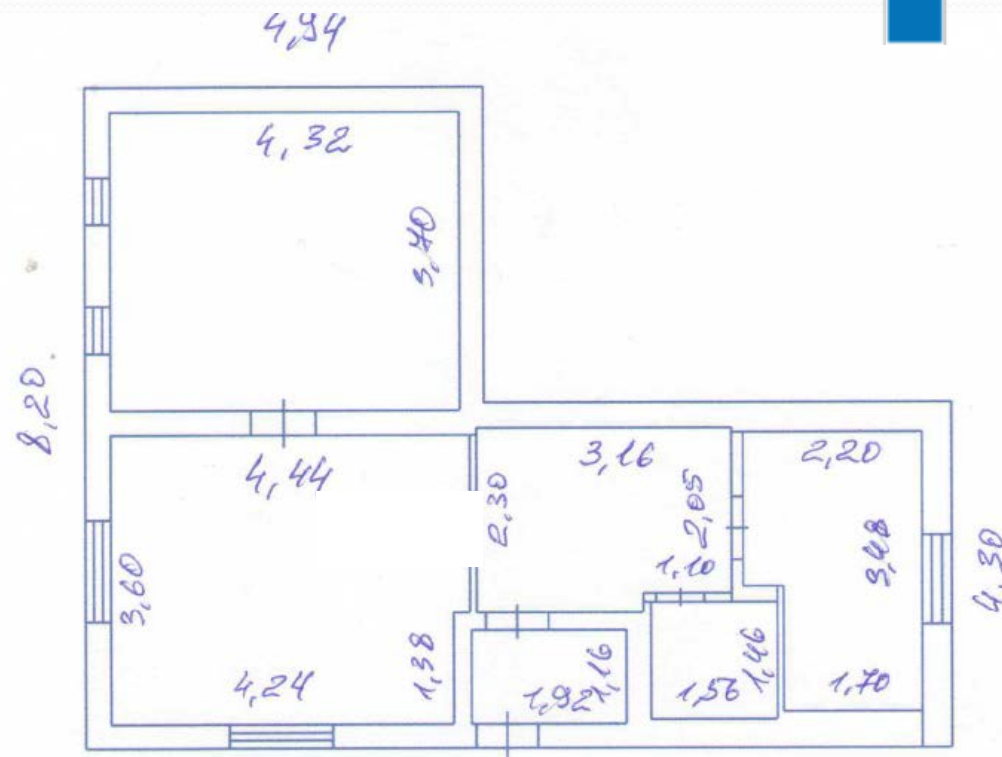
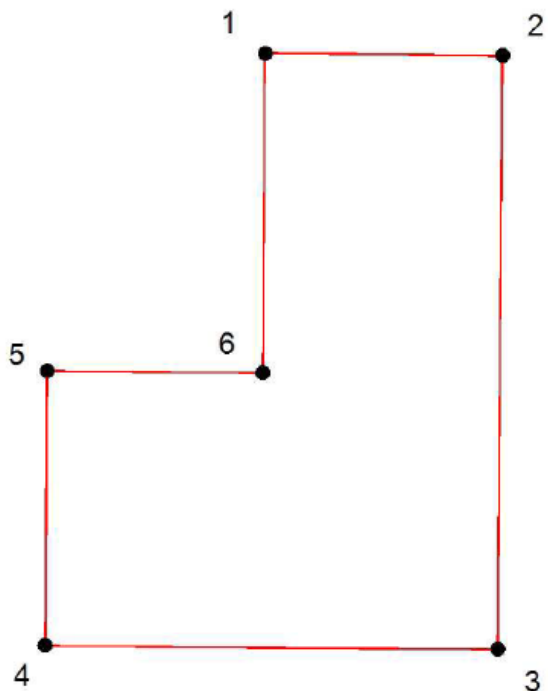
Проектная документация



ПРИМЕР ВЕРНО ОПРЕДЕЛЕННОГО КОНТУРА ОКС (ОДНОЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ)

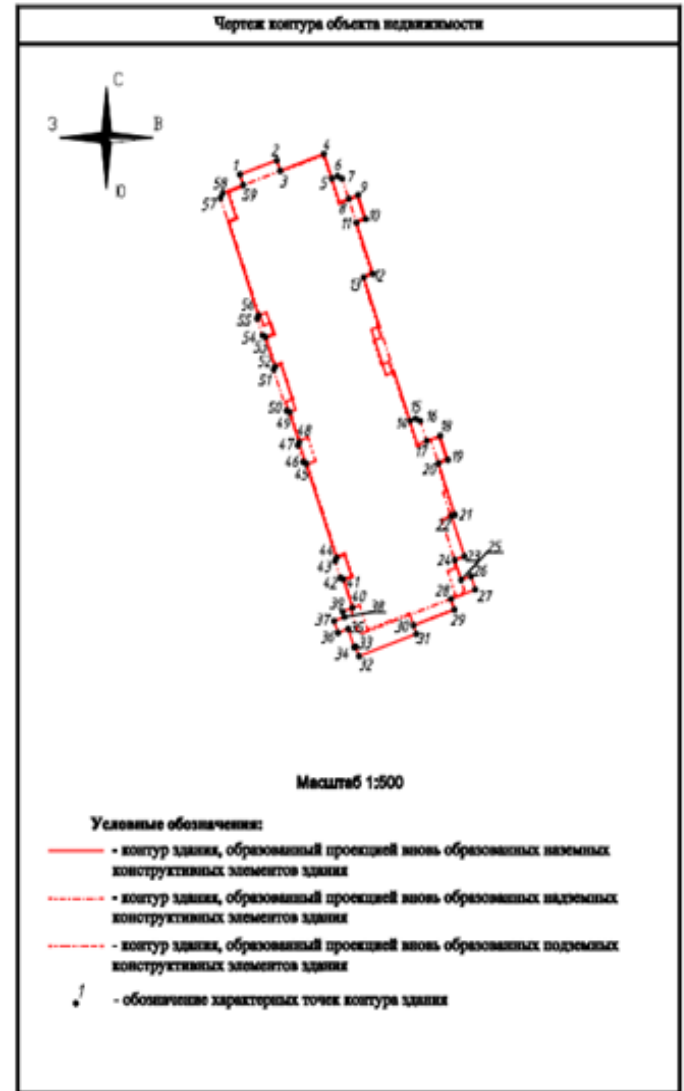
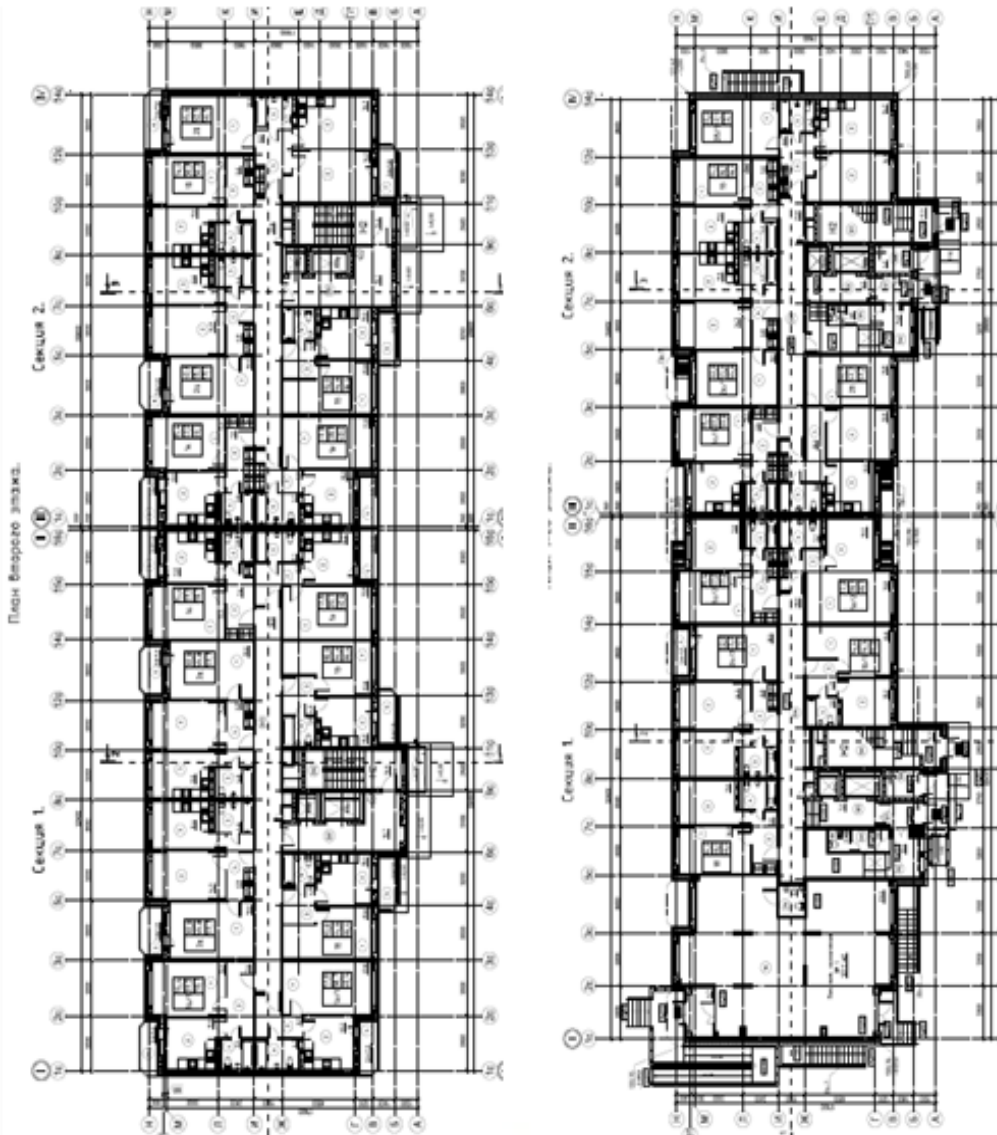


Контур здания

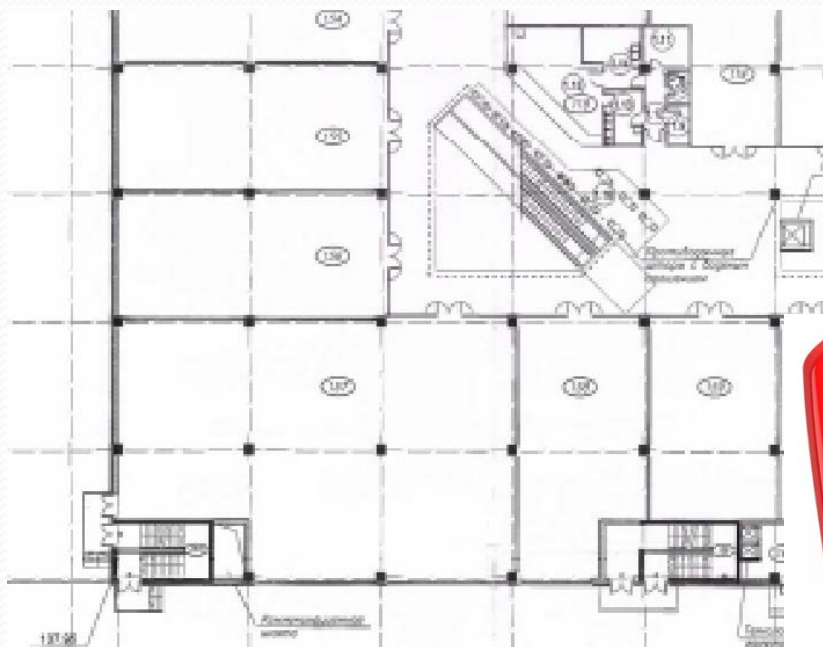


ПРИМЕР ВЕРНО ОПРЕДЕЛЕННОГО КОНТУРА ОКС (п. 34 Требований к подготовке ТП) И ОФОРМЛЕНИЕ ЧЕРТЕЖА КОНТУРА

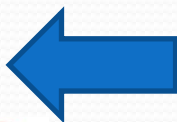
Фрагмент планов этажей проектной документации



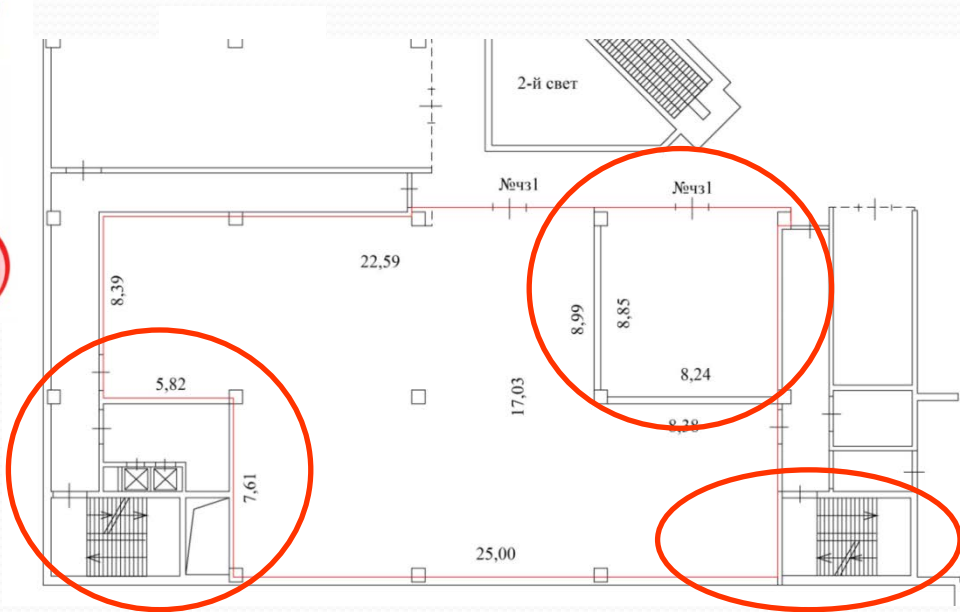
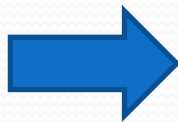
Противоречие в планировке/конфигурации помещений в сведениях, содержащихся в представленной проектной документации и в графической части технического плана «План этажа»



Проектная документация в отношении нежилого здания



Технический план, представленный в связи с образованием помещения

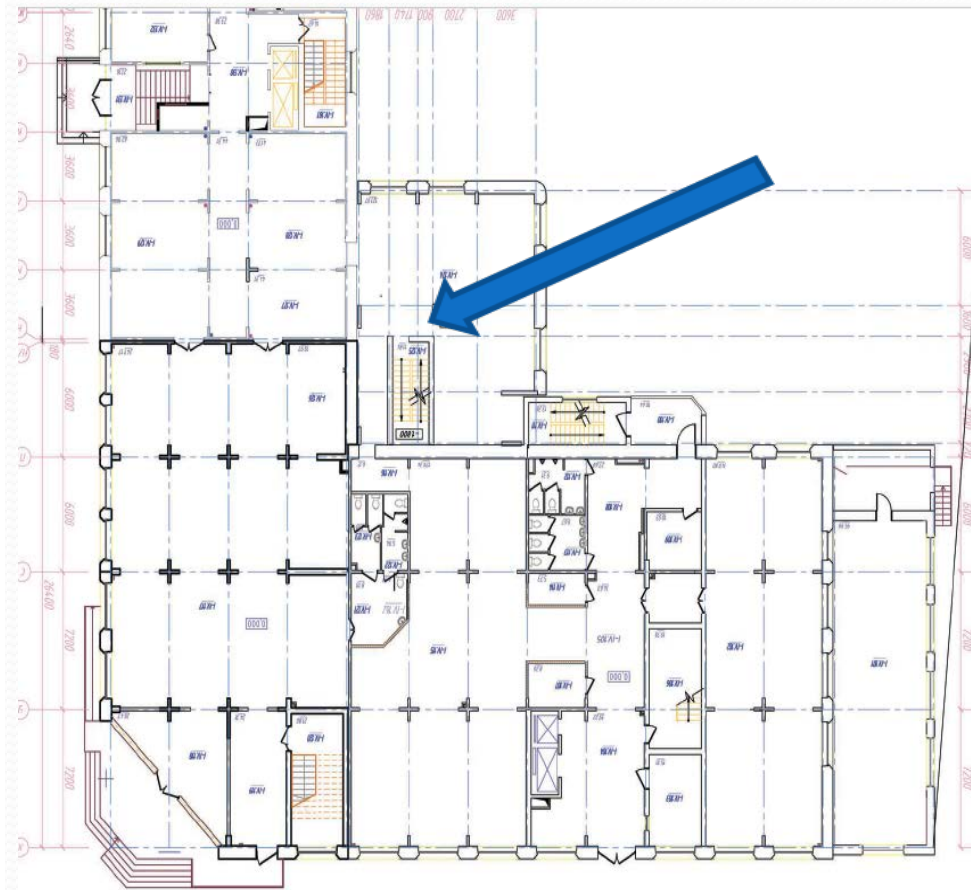


Противоречия в планировке/конфигурации помещений в сведениях, содержащихся в проектной документации и в графической части ТП

Графическая часть технического плана «План этажа»

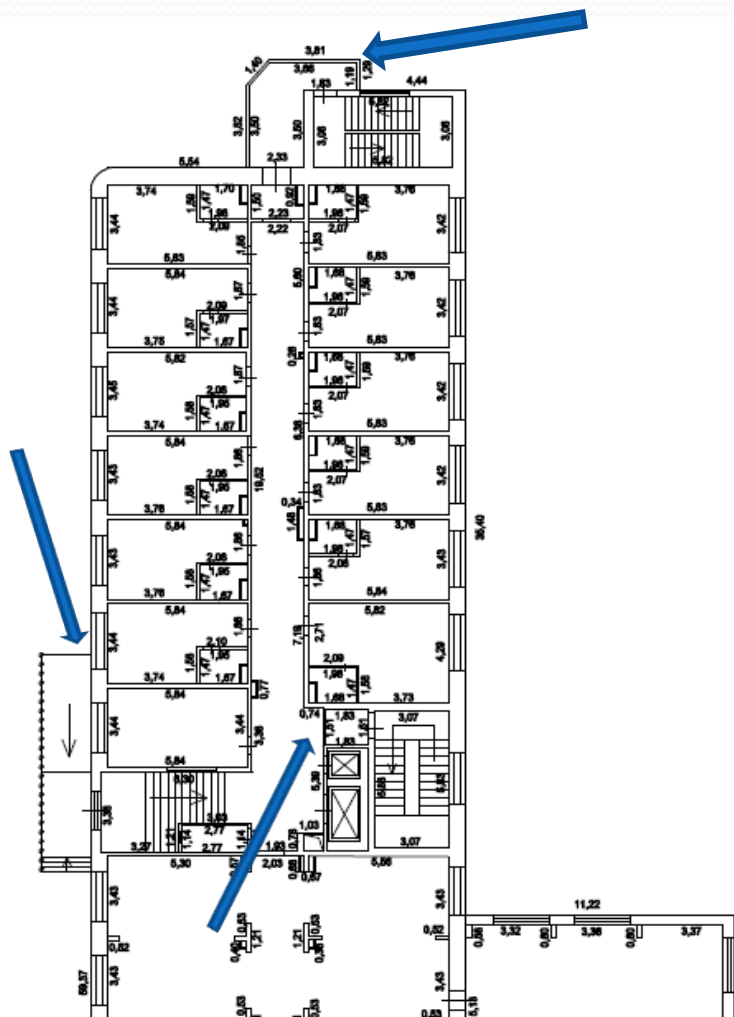


Графическая часть проектной документации

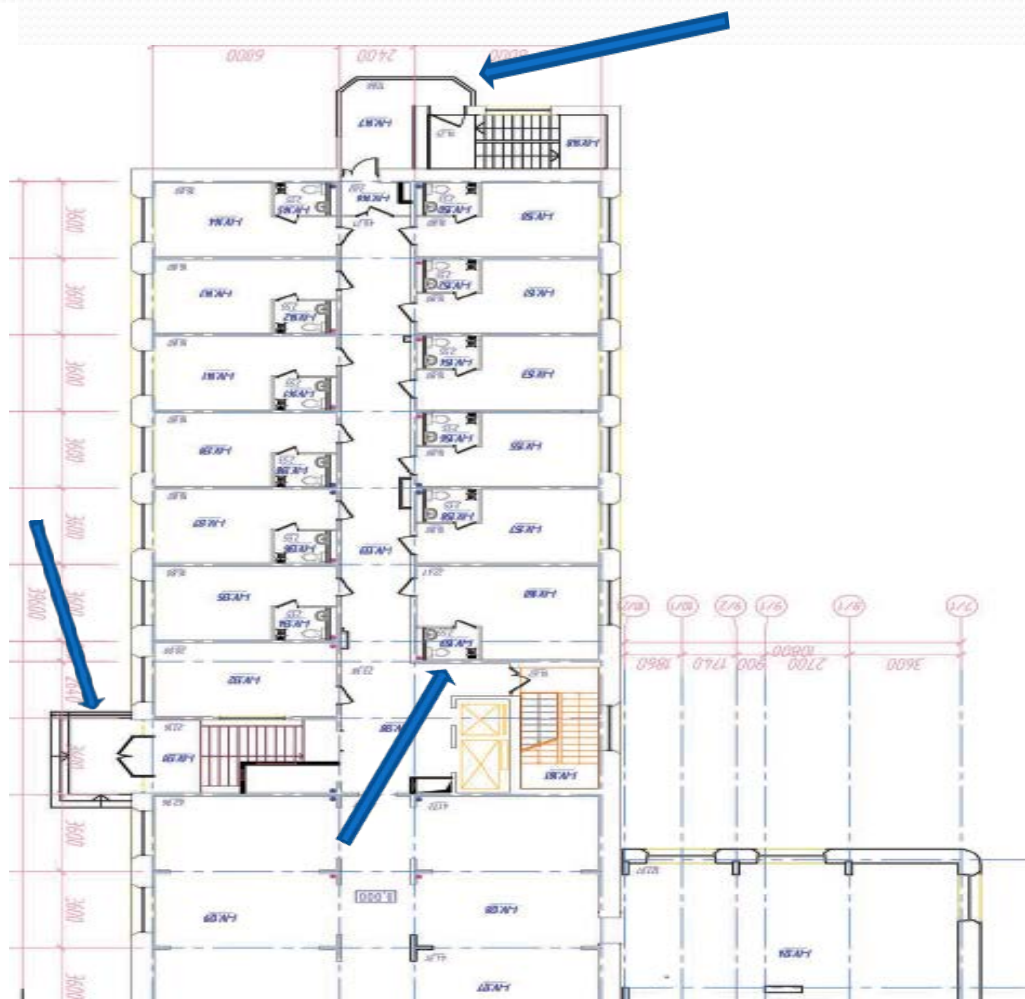


Противоречия в планировке/конфигурации помещений в сведениях, содержащихся в проектной документации и в графической части ТП

Графическая часть технического плана «План этажа»



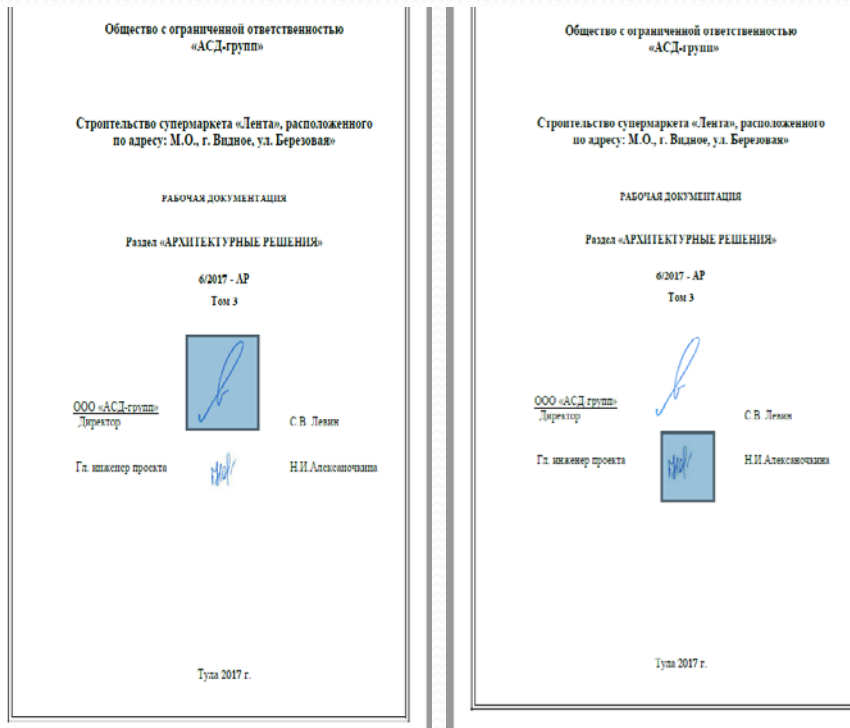
Графическая часть проектной документации



Проектная документация в форме электронного документа, не подписана соответствующей электронной подписью в нарушение п. 21 Требований

Титульный лист проектной документации (электронный формат)

Архив документов, подготовленный кадастровым инженером



Имя	Размер	Сжат	Тип	Изменён	CRC32
..			Локальный диск		
DiagramContour.pdf	484 317	108 270	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	9060EA12
SchemeDisposition.pdf	156 726	77 635	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	0C1BEA6C
SchemeGeodesicPlotting.pdf	184 166	114 935	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	0041539F
TextPart_09ddfc88-a044-4cbf-b360-3d5975b31f56...	167 175	131 361	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	232C6B18
ЕГРЮЛ Лента.pdf	478 129	404 595	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	E80C3190
Комплект АР 21.09.2018-21.pdf	3 170 765	3 073 960	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	197DE0C5
Письмо пункты.pdf	927 146	707 554	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	C1910BFC
План Лента395.pdf	177 142	108 463	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	BE287C8D
Разрешение на ввод 03.12.18.pdf	67 076	58 212	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	99C57535
Разрешение на строительство.pdf	71 887	63 769	Adobe Acrobat Do...	22.03.2019 10:15	8F55A4F2
Plan_e96229c6-d301-03f2-dc33-7ccabc3dd148.jpg	1 203 866	412 662	Рисунок JPEG	22.03.2019 10:15	ECD12BEA
DiagramContour.pdf.sig	5 374	2 072	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	9DAE73EA
Plan_e96229c6-d301-03f2-dc33-7ccabc3dd148.jpg...	5 374	2 070	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	C4458AB3
SchemeDisposition.pdf.sig	5 374	2 073	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	8D5006D0
SchemeGeodesicPlotting.pdf.sig	5 374	2 068	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	FFB43830
TextPart_09ddfc88-a044-4cbf-b360-3d5975b31f56...	5 374	2 070	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	D3DA99DB
ЕГРЮЛ Лента.pdf.sig	5 374	2 071	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	D232CCE5
Комплект АР 21.09.2018-21.pdf.sig	5 374	2 071	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	89AC469E
Письмо пункты.pdf.sig	5 374	2 072	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	AB3843D5
План Лента395.pdf.sig	5 374	2 072	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	C489C462
Разрешение на ввод 03.12.18.pdf.sig	5 374	2 068	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	07C5AF90
Разрешение на строительство.pdf.sig	5 374	2 069	Файл "SIG"	22.03.2019 10:15	44A6B2A2

Заполнение в XML схеме технического плана сведений о количестве этажей, номере этажа и типе

Этажность здания

```
<Floors UndergroundFloors="1" Floors="16-18"/>
```

Сведения о расположении помещения



Сведения в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
2.2. Объекты жилищного фонда			
Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным паркингом			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	44341,10	44341,10
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	37930,15	37930,15
Количество этажей	шт.	16-17-18	16-18
в том числе подземных	-	1	1
Количество секций	секций	12	12
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв.м	981/64889,50	981/64889,50
1-комнатные	шт./кв.м	308/14076,00	308/14076,00
2-комнатные	шт./кв.м	321/18574,10	321/18574,10
3-комнатные	шт./кв.м	348/31855,30	348/31855,30
4-комнатные	шт./кв.м	3/384,10	3/384,10
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	64889,50	64889,50
Сети и системы инженерно-технологического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	моновитые ж/б плиты

Оформление графической части технического плана в соответствии с п. 52 Требований к подготовке технического плана



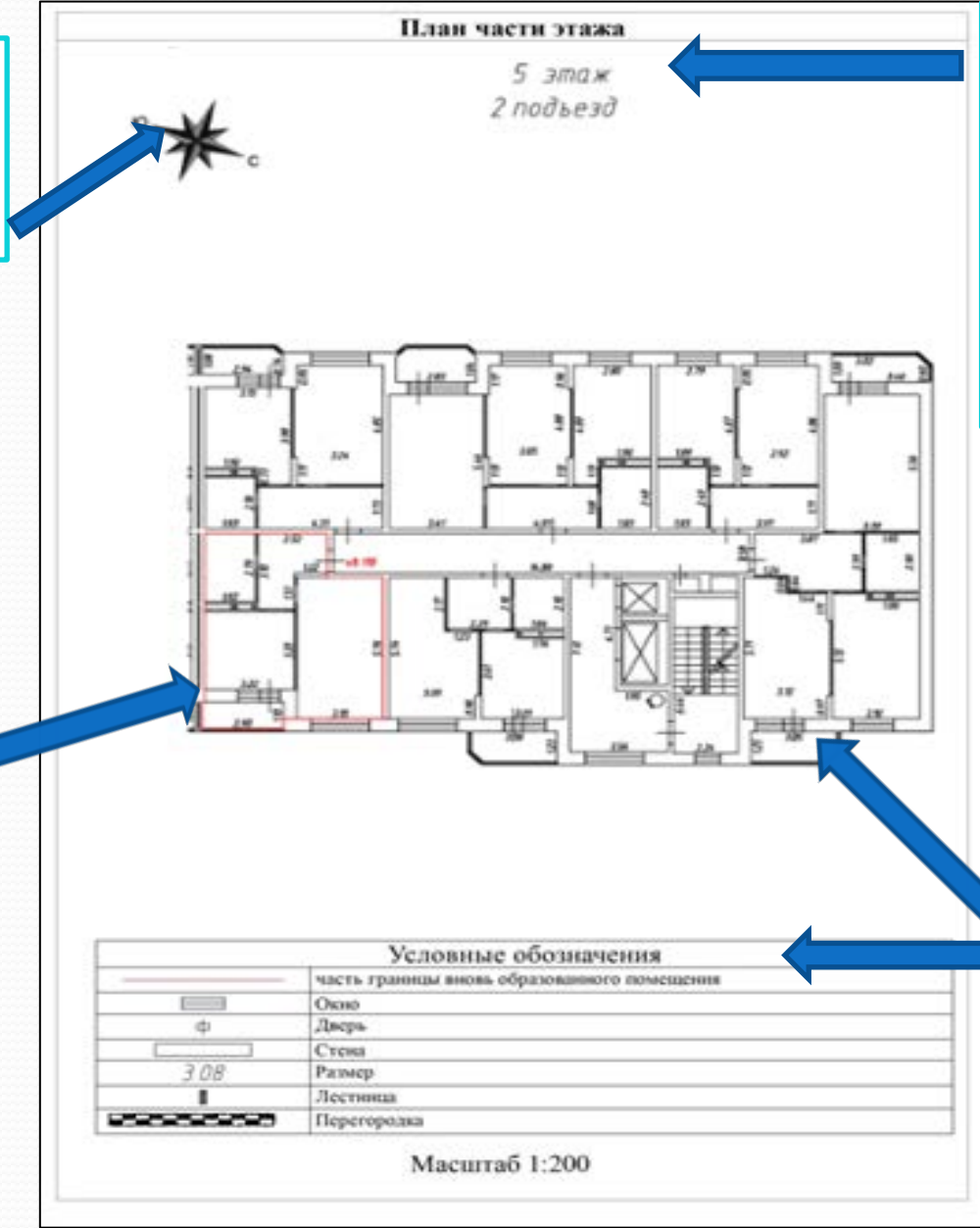
Условный знак -
перегородка

Не применялся специальный
условный знак



Пример оформления графической части в соответствии с пунктами 52, 58, 64, 66 Требований

Направление
сторон света
(п. 58
Требований)

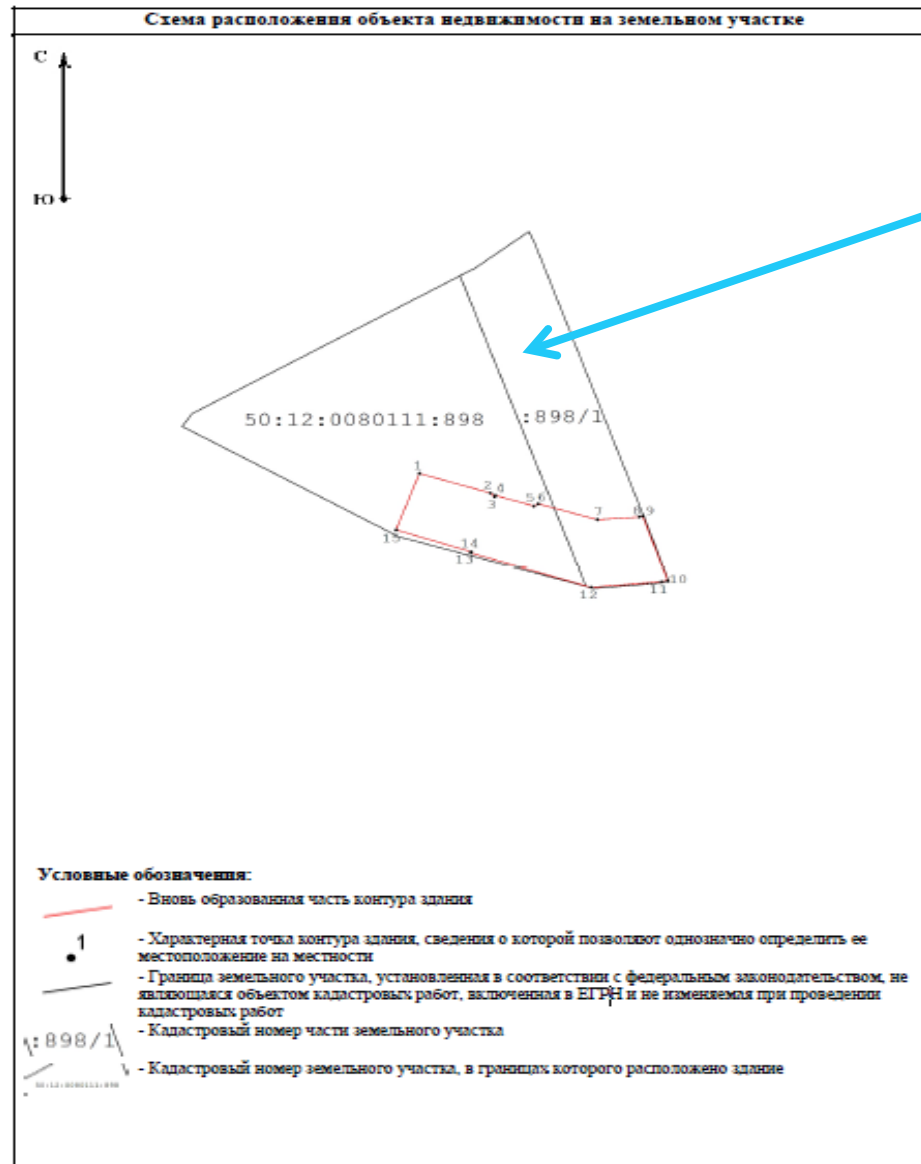


На плане отображается
План части этажа, а
именно: подъезд,
секция, блок в котором
расположено
образуемое
помещение.
(п. 64 Требований)

Контур
помещения (п.
66 Требований)

Применение
специальных
условных знаков
(п. 52 Требований)
в соответствии с
Приложением к
Требованиям

Пример оформления Схемы расположения здания (части здания) на земельном участке



Часть земельного участка сведения о которой содержатся в ЕГРН

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав частей жилого дома

В соответствии с частью 7 статьи 41 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме **не допускаются.**

При разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками

Вид объекта – ЗДАНИЕ. Наименование – Часть жилого дома

По соглашению о разделе между участниками
долевой собственности

технический план оформляется в виде
**одного документа в отношении всех
образуемых частей жилого дома**

по решению суда

технический план возможно
оформить на каждую образуемую
часть здания



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

