

Частые ошибки в техническом плане. Нежилые объекты



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: Российская Федерация, Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, улица Профессиональная							
2. Сведения о заказчике кадастровых работ Общество с ограниченной ответственностью "АРУС" (ОГРН: 1135007000700, ИНН: 5007085563)							
3. Сведения о кадастровом инженере							
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Хорькова Ирина Валентиновна</u>							
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>012-831-945-28</u>							
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>143</u>							
Контактный телефон <u>раб.: (496)223-18-28</u>							
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги "Балтия", БЦ "Рига-Ленд", стр. Б2 i.khorkova@mobi.ru</u>							
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>А СРО "ПрофЦКИ"</u>							
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ГУП ГУП МО «МОБТИ» (143421, МО, Красногорский р-он, 26 км автодороги "Балтия" бизнес-центр "RigaLand", стр. Б2)</u>							
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>№ 10-00002409-00 от 7 сентября 2016 г.</u>							
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>24 января 2017 г.</u>							
Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа					
1	2	3					
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2017/12303753, от 21 марта 2017 г.					
2	Выписка из ЕГРН	№ 99/2017/12301291, от 21 марта 2017 г.					
3	Кадастровый план территории	№ МО-17/3В-1453528, от 21 марта 2017 г.					
4	Разрешение на строительство	№ RU50520000-275, от 24 мая 2016 г.					
5	Проектная документация	№ 23-08/13/К-АР, от 1 января 2016 г.					
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат <u>МСК-50</u>							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 23 января 2017 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	Пересветово пирамида	2	540 411,15	2 192 650,95	сохранился	сохранился	сохранился
2	Елизаветино пирамида		532 204,45	2 186 353,20			
3	Горки пирамида	3	527 835,66	2 204 555,54			
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 ProMark200	Номер: 48588-12Срок действия: 23.05.2017	№0066260				
2	Дальномер лазерный Leica DISTO D3	Номер: Сертификат соответствия от 08.08.2008г №32364Срок действия: до 21.06.2017 г.	Свидетельство о поверке №0071267				

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 6 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)).

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).

Использование неактуальных сведений Реестра объектов недвижимости о земельных участках, в границах которых расположен объект капитального строительства (пункт 19 Требования).

Неверное заполнение реквизита 1 раздела «Исходные данные». В соответствии с пунктом 27 Требования 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.

Отсутствуют сведения о не менее чем трех пунктах геодезической сети (ОМС, ГТС).

Отсутствуют сведения о сохранности вышеуказанных пунктов (по п.6 и п.7 необходимо включение данной информации в соответствии с иллюстрацией).

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	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
	11	
	12	
	13	
	14	
	15	
	16	
	17	
	18	
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	$M_t = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,06^2 + 0,08^2)} = 0,10$
	2	
	3	

Должен быть заполнен реквизит 1 «Метод определения координат характерных точек контура здания» раздела «Сведения о выполненных измерениях и расчетах»

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)

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

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 (М), 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 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 (М), 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 (М), 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			50:04:0010601:1551, 50:04:0010601:37				

Кадастровый номер земельного участка, указанный в графе «3» строки «4» раздела «Характеристики объекта недвижимости» должен соответствовать сведениям, указанным в РНВ.

Пример: было указано-

<CadastralNumber>50:10:010202:20,
50:10:010202:21</CadastralNumber>

В разрешении на ввод указан только земельный участок с кадастровым номером 50:10:010202:20

Должно быть:

<CadastralNumber>50:10:010202:20</CadastralNumber>



1	2	3
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:04:0010601
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	—
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 141800, Московская область, Дмитровский р-н, Дмитров г, Профессиональная ул
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта	—

Пример: Адрес (описание местоположения) (раздел «Характеристики здания»).

В техническом плане указано:

<Address>

<OKATO>46241000000</OKATO>

<KLADR>5002200000000</KLADR>

<OKTMO>46641000</OKTMO>

<Region>50</Region>

<District Name="Одинцовский" Type="р-н" />

<Other>65 км. МКАД, владение 1</Other>

<Note> 65 км. МКАД, владение 1</Note>

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 не удалось структурировать, может быть указана в поле <Other> (Иное описание местоположения).

В поле <Note> «Неформализованное описание» вносится описание местоположения в неформализованном виде, в случае если местоположение невозможно структурировать по ФИАС.

Должно быть указано:

<Address>

<OKATO>46241000000</OKATO>

<KLADR>5002200000000</KLADR>

<OKTMO>46641000</OKTMO>

<Region>50</Region>

<District Name="Одинцовский" Type="р-н" />

<Other>65 км. МКАД, владение 1</Other>

<Note>Московская область, Одинцовский район, 65 км. МКАД, владение 1</Note>

</Address>

7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 141800, Московская область, Дмитровский р-н, Дмитров г, Профессиональная ул
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Торгово-общественный центр
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	3
11	Материал наружных стен здания	Смешанные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2017
13	Площадь объекта недвижимости (P), м²	4 898,6
14	Вид (видов) 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, %	—

Заключение кадастрового инженера

Руководствуясь Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №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" (далее Требования), и Федеральным законом №218-ФЗ "Государственной регистрации недвижимости" от 03.07.2015 г. (далее Закон) проведен анализ вынесенного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Уведомления о приостановлении от 14.03.2017 г. №МО-17/РКФ-81125, и оформлен настоящий технический план. В соответствии с п.55 Требований на Схеме расположения объекта недвижимости на земельном участке внесены исправления. В связи с тем что в настоящий момент отсутствует XML-схема, позволяющая исполнить п. 26, п.67 Требований, в состав настоящего технического плана в виде приложений включены:
- страница технического плана - раздел "Приложения";
- титульный лист технического плана,
- раздел "Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана" технического плана.
Так же в состав настоящего технического плана включен раздел – план этажа (этажей), согласно пункта 11 Требований. Настоящий раздел (план этажа (этажей)) оформлен в виде файла в формате PDF, в связи с

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.

Сведения о наименовании объекта недвижимости в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с РНВ.

Пример: В техническом плане указано: <Name>Склад – Нежилое здание</Name>

Должно быть: <Name>Склад "А"</Name>

• Этажность здания (количество этажей, в том числе подземных) в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с РНВ.

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" />

• Сведения о материале стен в разделе «Характеристики здания» указываются в соответствии с РНВ.

• 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 РНВ.


Пример: В техническом плане указано: <Area>11854.0</Area>

Должно быть: <Area>11406.9</Area>

Отсутствуют сведения о членстве в саморегулируемой организации кадастрового инженера, подготовившего технический план.

отсутствием возможности, в действующей в настоящее время XML – схеме, оформить данный раздел в виде файла в формате JPEG, согласно пункта 21 Требований. Технический план подготовил кадастровый инженер Хорькова Ирина Валентиновна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация СРО «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0278). Сведения о СРО КИ Ассоциация СРО «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).

Приложение	
№ п/п	Наименование документа
1	2
1	Разрешение на строительство
2	Проектная документация
3	Чертеж
4	Планы этажей здания



Нет описи приложения (в разделе "Приложение" последовательно приводится перечень документов, включаемых в состав Приложения).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Архитектурно-строительная компания АКРО-М»
Свидетельство о допуске СРО № 0109.01-2009-7709242108-П-29

ТОРГОВО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
по адресу: Московская область, г. п. Дмитров,
г. Дмитров, ул. Профессиональная
Ючередь

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
(корректировка)

23-08/13/К-АР

РАЗДЕЛ №3
АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Заказчик:

ООО «АРУС»

Генеральный директор

Р.А. Алмазов

Ген.проектировщик:

ООО «Архитектурно-строительная
компания АКРО-М»

Генеральный директор

В.В. Шевченко

ГИП



В.А. Крысенков

Москва, 2016 г.

- 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);

