



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# О формировании в техническом плане сведений о контуре объектов капитального строительства

**Спикер:**

**Болотникова Анна Михайловна,**

заместитель начальника отдела координации и анализа деятельности  
в учетно-регистрационной сфере

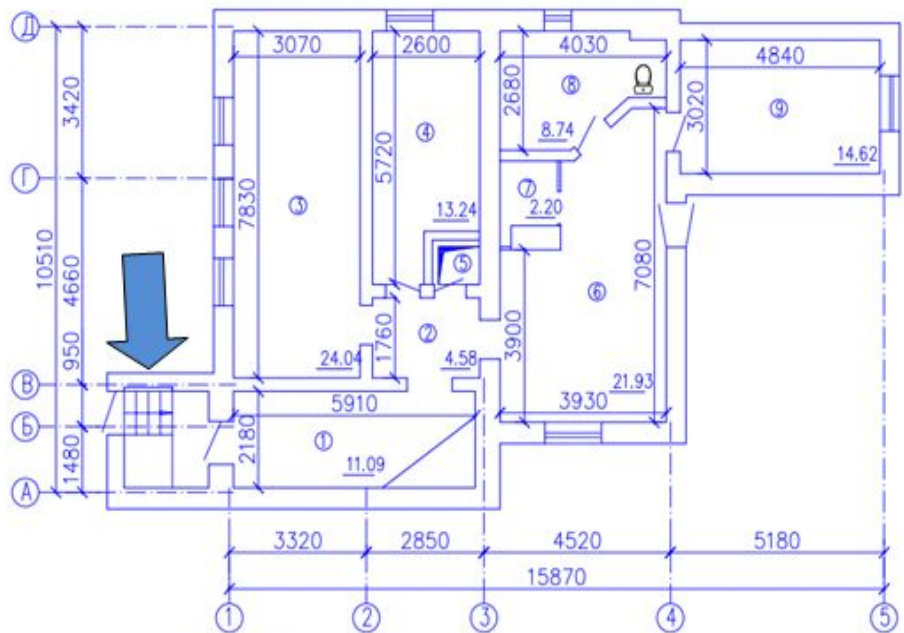


# п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

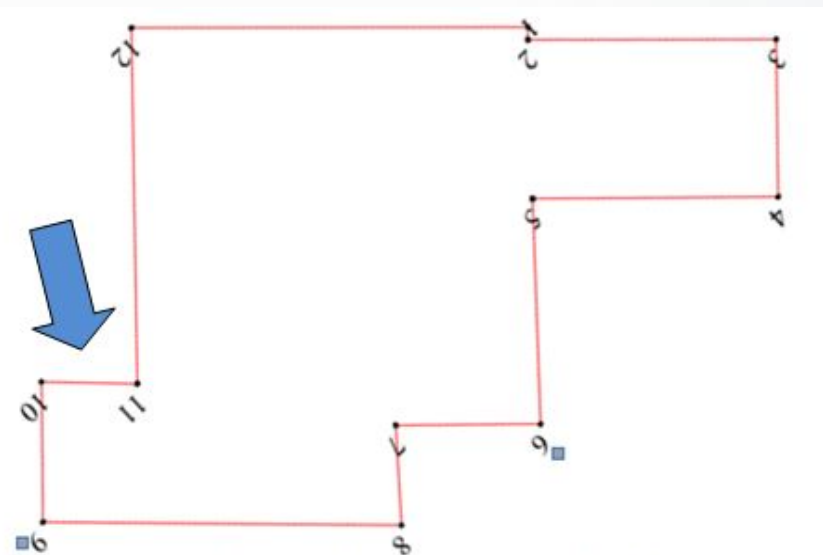
В технический план включаются координаты  
характерных точек контура ОКС, который  
представляет замкнутую линию, образуемую  
проекцией внешних границ ограждающих  
конструкций такого ОКС на горизонтальную  
плоскость, проходящую на уровне примыкания ОКС  
к поверхности земли.

**Ограждающие конструкции при ГКУ – наружные  
стены**

# Пример отображения входной группы в контуре здания



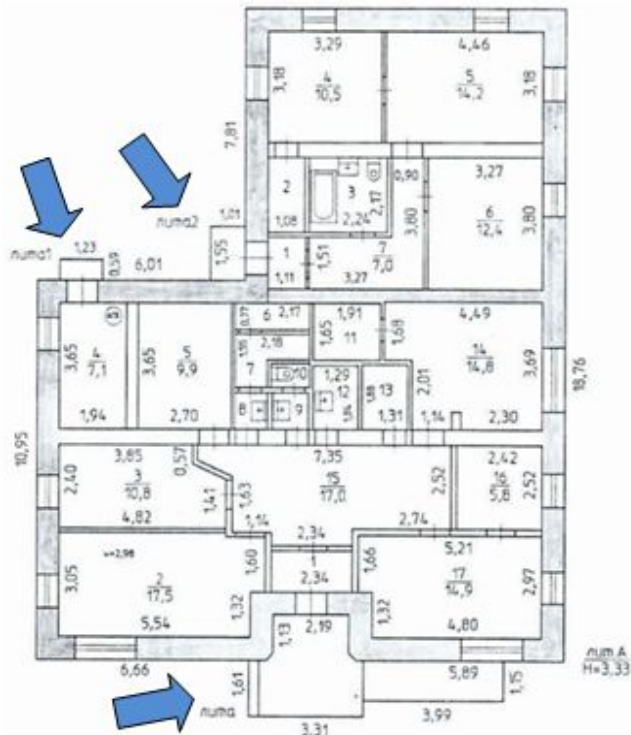
Входная группа, имеющая ограждающие конструкции



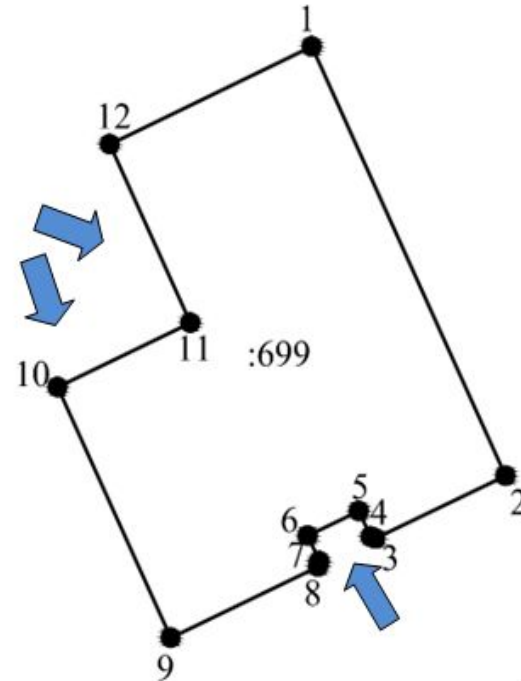
Верное отображение контура ОКС на Чертеже

Входная группа имеет ограждающие конструкции, соответственно включается в контур здания и отражается на Чертеже в техническом плане.

# Пример отображения входной группы в контуре здания



Крыльцо (а, а1, а2) не входят в контур здания



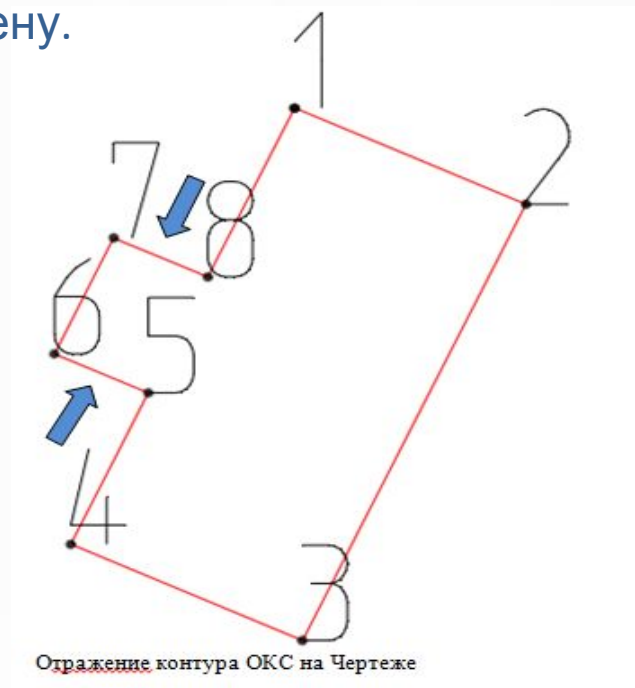
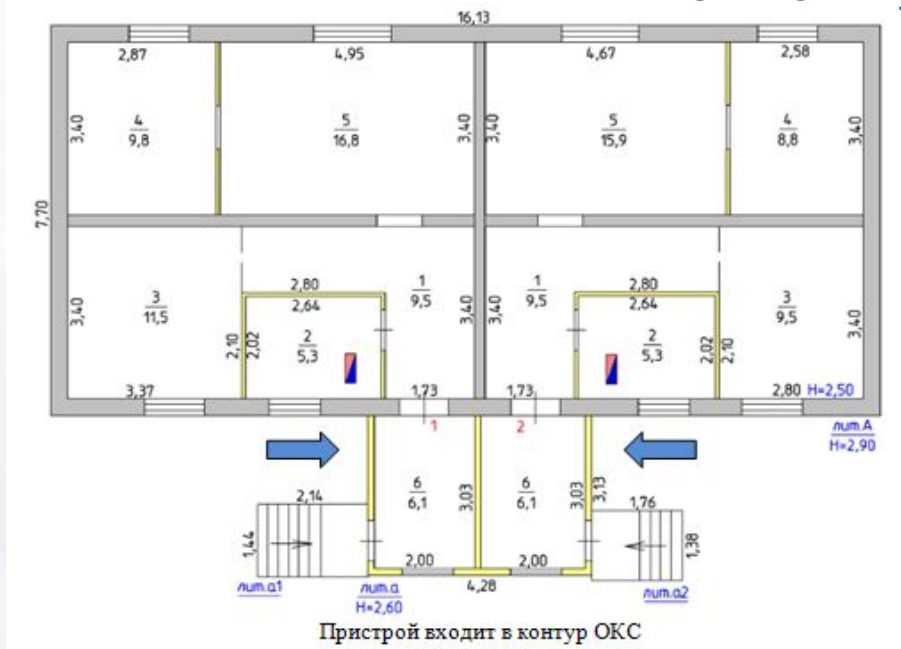
Чертеж технического плана, когда крыльцо не входит в контур ОКС

Крыльцо является открытым, на плане этажа отображена только их конфигурация, следовательно, такие элементы не включаются в контур и не отображаются на Чертеже в техническом плане.

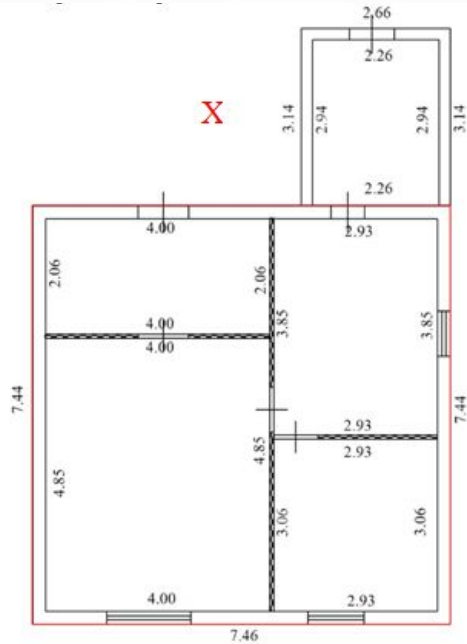
# Пример отображения пристроя

## в контуре здания

Пристройкой называется часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену.



# Пример неправильного формирования контура здания с пристроем



На поэтажном плане кадастровым инженером красной линией отображен контур жилого дома, помещение «X» в контур не включено



На Чертеже отражен неверный контур ОКС

Стена между помещением «X» и домом общая, вместе они образуют один взаимосвязанный объект, следовательно данное помещение необходимо включить в контур ОКС.

# Включение в контур здания ИНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

## Веранда

Застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию, встроенное в него или встроенно-пристроенное, не имеющее ограничения по глубине, может устраиваться на перекрытии нижерасположенного этажа.

\*СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003



## Терраса

Огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу, размещается на земле или над нижерасположенным этажом.



**Включение в контур ОКС таких элементов зависит от фактической ситуации на местности**

# Включение в контур здания иных элементов

## Наружные лестницы

Для решения вопроса о включении лестницы в контур ОКС необходимо понять является ли эта лестница конструктивным элементом здания или отдельной конструкцией.

Лестницы, не подлежащие включению в контур, представляют собой наружные металлические конструкции, при демонтаже и монтаже которых не затрагиваются несущие элементы здания.

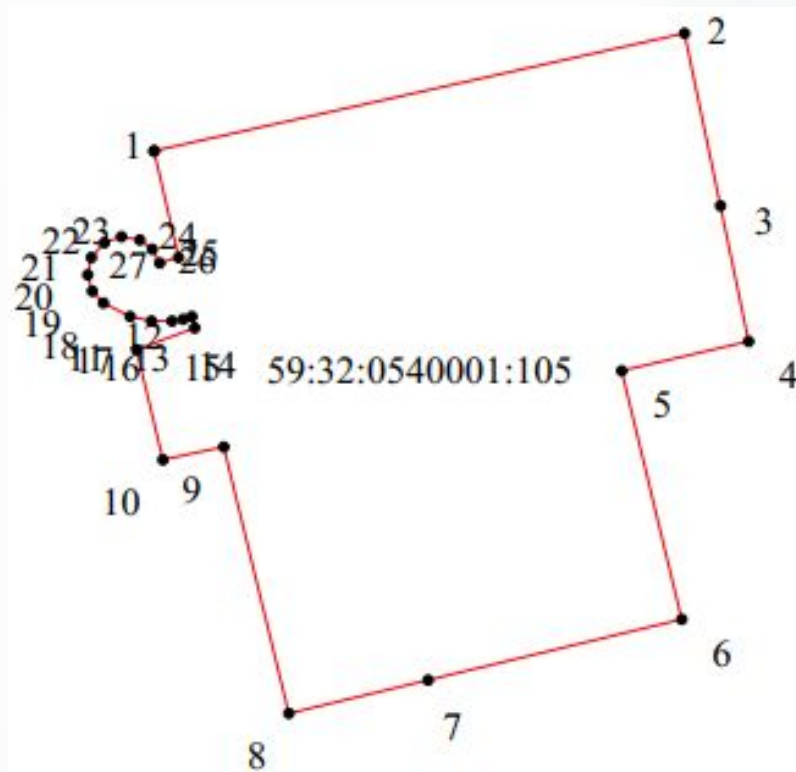
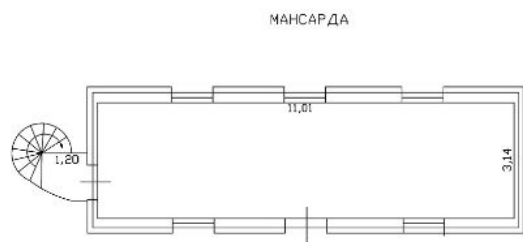
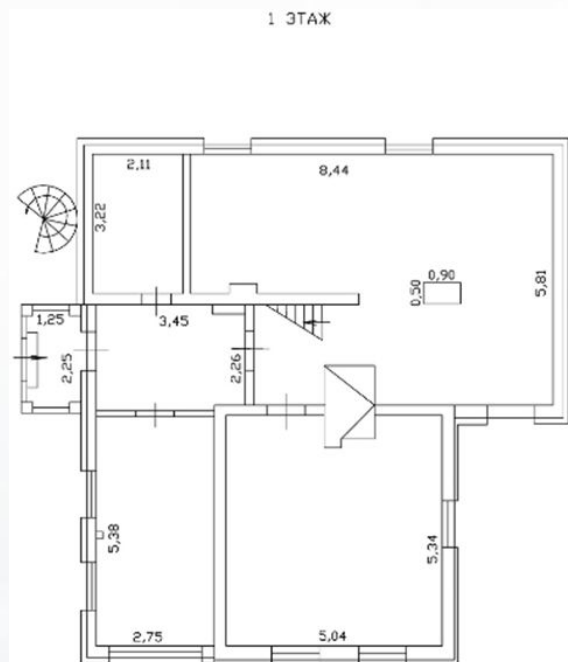
## Спуск в подвал

Исходя из того, что открытые площадки без ограждений не входят в контур здания, включению в такой контур подлежат только спуски в подвал, огражденные пристройкой.

Решение о возможности включения спуска в подвал в контур здания может быть принято только кадастровым инженером в ходе визуального анализа ОКС.



# Пример неправильного формирования контура здания с наружной лестницей



# Включение в контур здания ИНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

## Приямки

Не включаются в контур здания, поскольку представляют собой небольшое углубление в земле, примыкающее к цоколю дома в месте, где имеется выход подвального смотрового окошка.



## Отмостки

Отмостка является элементом благоустройства территории и не относится к конструктивным элементам, подлежащим включению в контур ОКС.



# Контур и площадь здания

Принимая во внимание требования Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, в площадь здания включаются не все элементы, которые могут быть включены в контур такого здания, в связи с чем, раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана должен содержать детальную информацию о частях здания, имеющих ограждающие конструкции, но не учитывающихся при подсчете площади этажа.

## п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

В случае если ОКС имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого ОКС на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т. п.) такого ОКС на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого ОКС к поверхности земли.

**п. 34 Приказа Минэкономразвития России  
от 18.12.2015 № 953**

**Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться.**

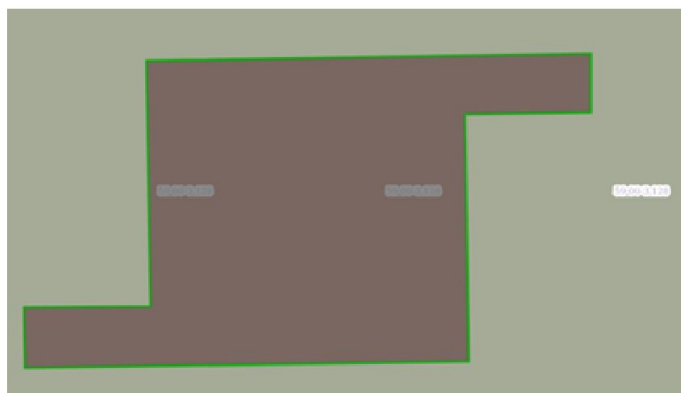
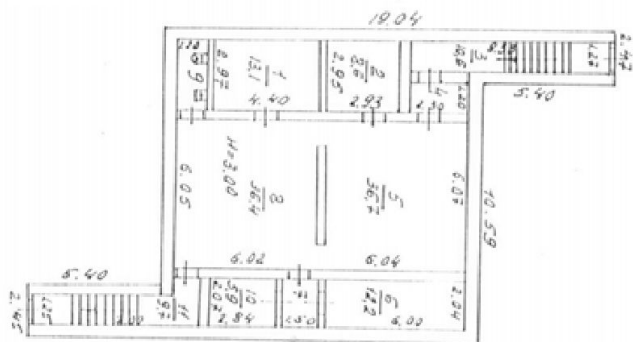
# п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

Тип контура	Формирование
Наземный	Проекция на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных <b>на уровне поверхности земли</b>
Надземный	Проекция на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных <b>выше уровня поверхности земли</b>
Подземный	Проекция на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных <b>ниже уровня поверхности земли</b>

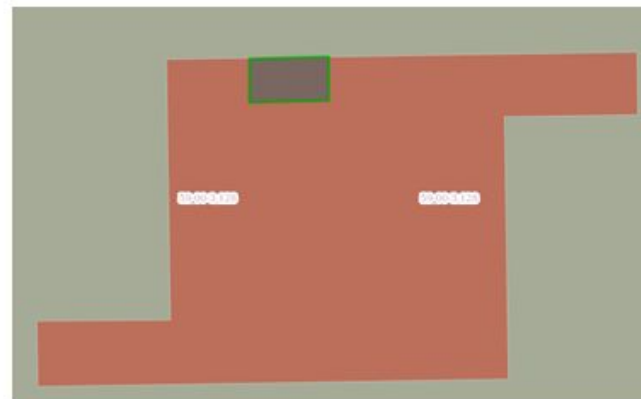
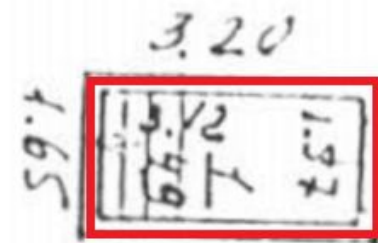
Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров.

# Пример

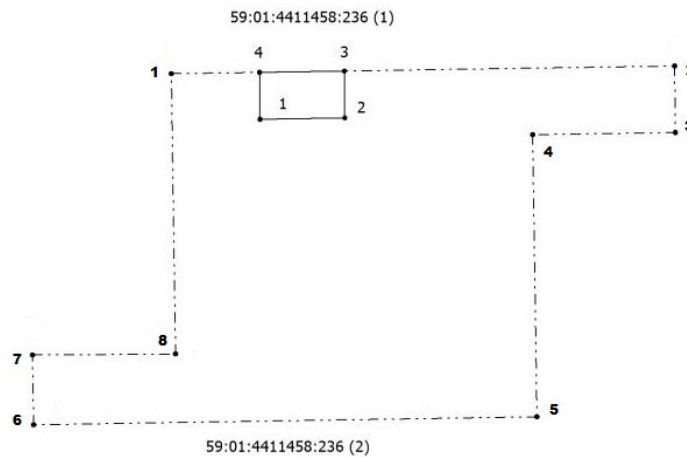
Подва  
л



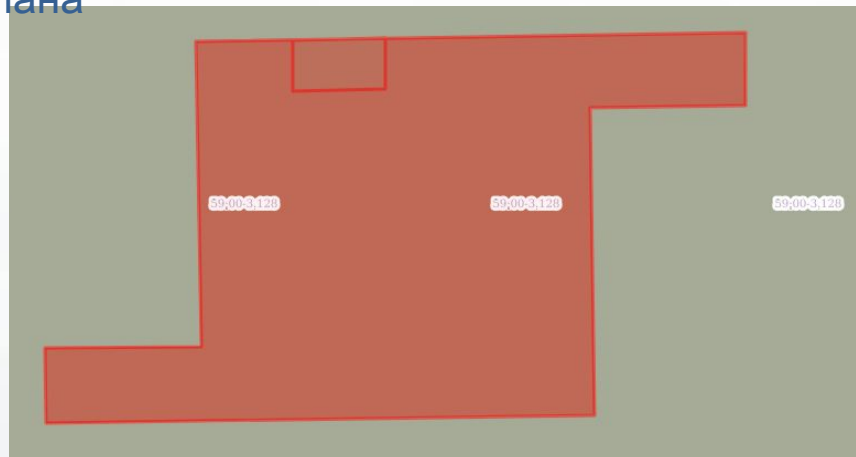
1  
этаж



# Пример



Чертеж, включенный в состав технического плана



Дежурная кадастровая карта ФГИС  
ЕГРН



# Приказ Росреестра от 25.04.2019 № П/0163

Если объект недвижимости (часть объекта недвижимости) имеет более одного контура (внешнего контура), вместо ветки <EntitySpatial> должна быть **сформирована ветка <Contours>** (контур, представляющий собой совокупность отдельных контуров).

Каждый такой контур должен быть описан в элементе <Contour>, и каждый такой контур идентифицируется учетным (порядковым) номером контура (NumberRecord) или обозначением контура (Definition).

```
- <Contours> Контур объекта недвижимости, представляющий собой совокупность отдельных контуров
- <NewContour Definition="1">
- <EntitySpatial Name="МСК-59 (Зона-2)" CsCode="59.2">
- <SpatialElement Underground="0"> Наземный контур
- <SpelementUnit SuNmb="1" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232497.95" X="511952.22" NumGeopoint="1"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="2" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232501.15" X="511952.27" NumGeopoint="2"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="3" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232501.13" X="511954.03" NumGeopoint="3"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="4" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232497.93" X="511953.98" NumGeopoint="4"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="5" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232497.95" X="511952.22" NumGeopoint="1"/>
</SpelementUnit>
</SpatialElement>
</EntitySpatial>
</NewContour>
- <NewContour Definition="2">
- <EntitySpatial Name="МСК-59 (Зона-2)" CsCode="59.2">
- <SpatialElement Underground="1"> Подземный контур
- <SpelementUnit SuNmb="6" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232494.60" X="511953.93" NumGeopoint="5"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="7" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232513.60" X="511954.22" NumGeopoint="6"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="8" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232513.63" X="511951.72" NumGeopoint="7"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="9" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232508.24" X="511951.64" NumGeopoint="8"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="10" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232508.40" X="511941.05" NumGeopoint="9"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="11" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232489.40" X="511940.75" NumGeopoint="10"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="12" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232489.36" X="511943.37" NumGeopoint="11"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="13" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232494.76" X="511943.41" NumGeopoint="12"/>
</SpelementUnit>
- <SpelementUnit SuNmb="14" TypeUnit="Точка">
  <Ordinate DeltaGeopoint="0.10" Y="2232494.60" X="511953.93" NumGeopoint="5"/>
</SpelementUnit>
</SpatialElement>
</EntitySpatial>
</NewContour>
</Contours>
```

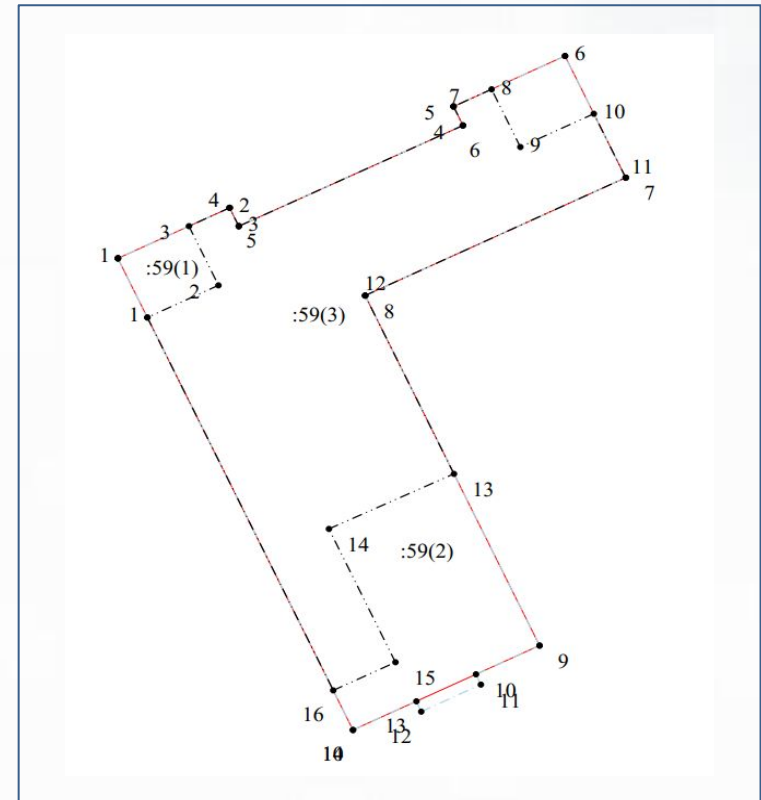
# п. 52, 56 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

На Чертеже объекта недвижимости контура различных типов отображаются установленными условными знаками.

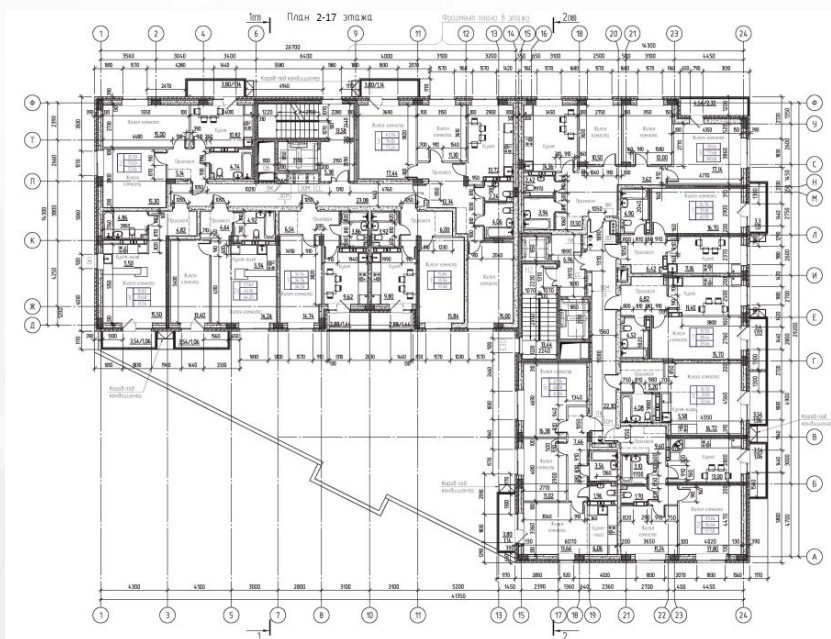
Последовательность отображения линий, соответствующих контуру определенного типа, не установлена.

**В связи с этим отображение (наложение) таких линий в различном порядке (подземный, наземный, надземный или надземный, подземный, наземный или иной) не является нарушением.**

В случае если все три контура разных типов полностью совпадают, то на чертеже объекта недвижимости они будут отображаться сплошной линией, соответствующей обозначению наземного конструктивного элемента специальных условных знаков.



В случае если здание является многоэтажным, и контура надземного типа совпадают, сведения о координатах характерных точек таких контуров указываются в техническом плане **один раз**.



# Сервис предварительного просмотра документов для кадастровых инженеров

Кадастровые инженеры могут направить на предварительную экспертизу:

1. Документы, по которым будет подготовлено заключение о наличии либо отсутствии признаков, свидетельствующих о реконструкции объекта капитального строительства (исходные данные (технический паспорт, который берется за основу при подготовке проектной документации); проектная документация; графические сведения).
2. Акт обследования на предмет соответствия требованиям Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 .
3. Декларацию об объекте недвижимости на предмет соответствия требованиям Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

# Сервис предварительного просмотра документов для кадастровых инженеров

Адрес для направления документов:

[proverka\\_oks@r59.rosreestr.ru](mailto:proverka_oks@r59.rosreestr.ru)

В связи с большими размерами направляемых файлов, обмен следует производить с использованием файлообменного сервиса:

[transfiles .ru](http://transfiles.ru).

Для этого необходимо:

1. Загрузить документы, помещённые в архив с паролем на сервер [transfiles .ru](http://transfiles.ru).
2. Направить письмо по адресу [proverka\\_oks@r59.rosreestr.ru](mailto:proverka_oks@r59.rosreestr.ru), содержащее ссылку на загруженный файл с указанием номера телефона, по которому специалист сможет связаться и получить пароль для скачивания файлов.

**[ОБ.]** Документы должны быть представлены с соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**