



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

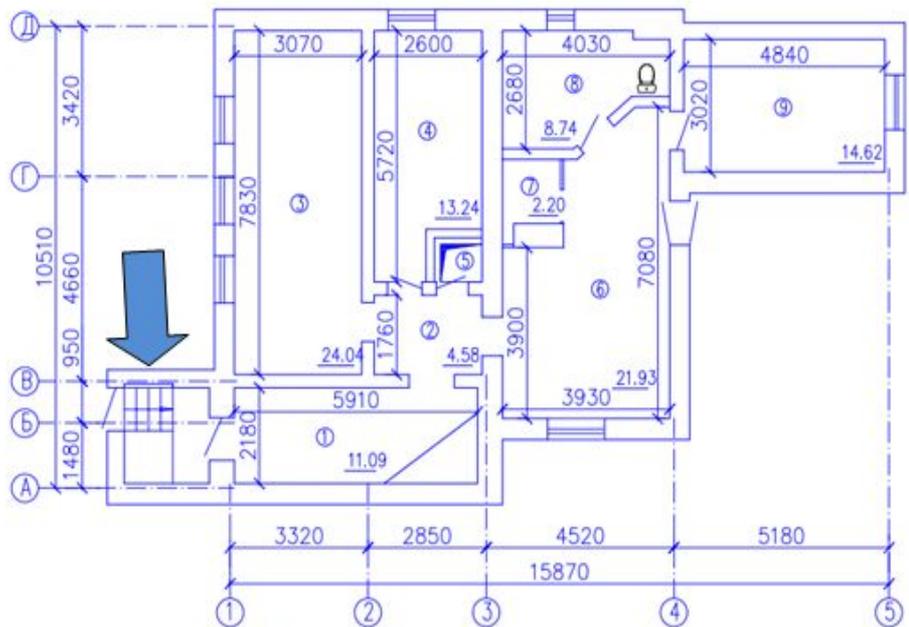


п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

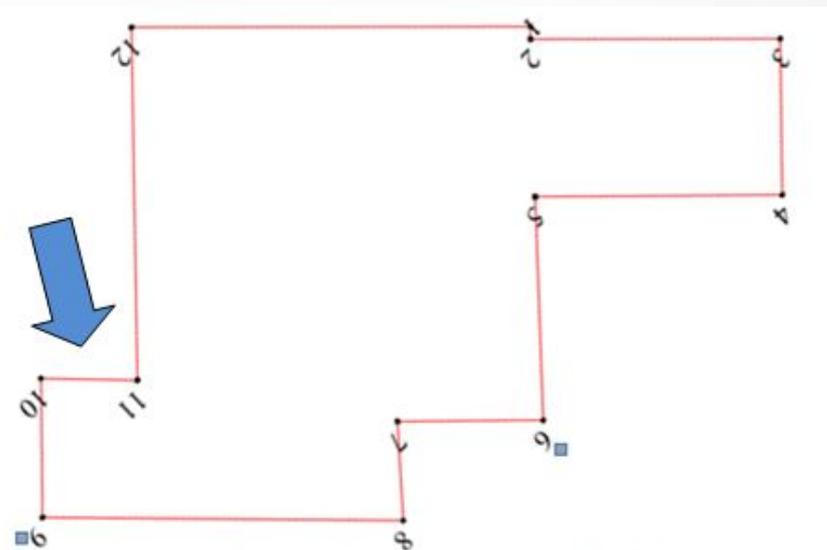
В технический план включаются координаты характерных точек контура ОКС, который представляет замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого ОКС на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания ОКС к поверхности земли.

**Ограждающие конструкции при ГКУ – наружные
стены**

Пример отображения входной группы в контуре здания



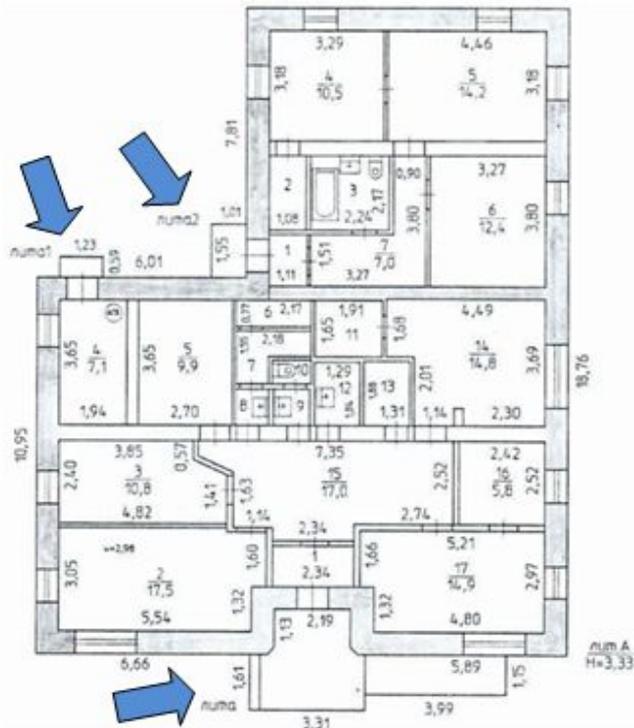
Входная группа, имеющая ограждающие конструкции



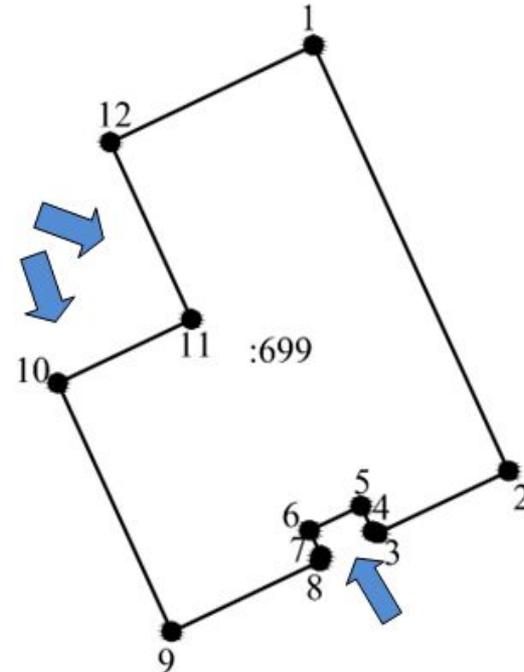
Верное отображение контура ОКС на Чертеже

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



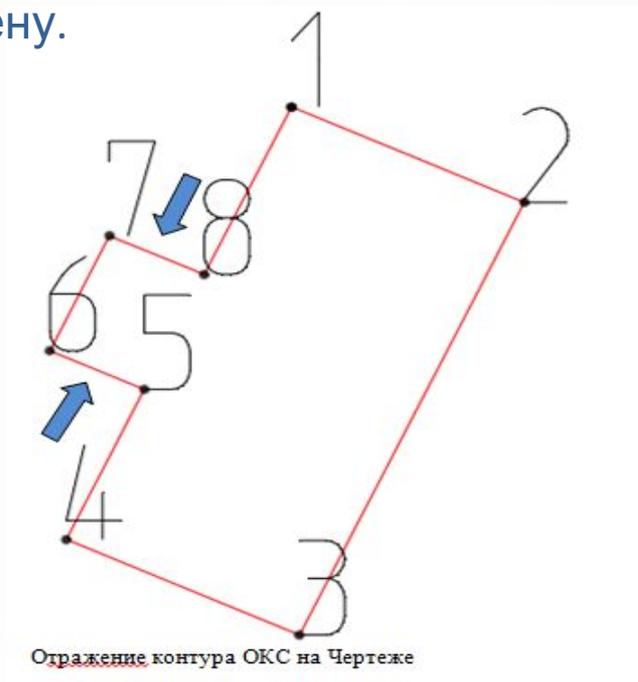
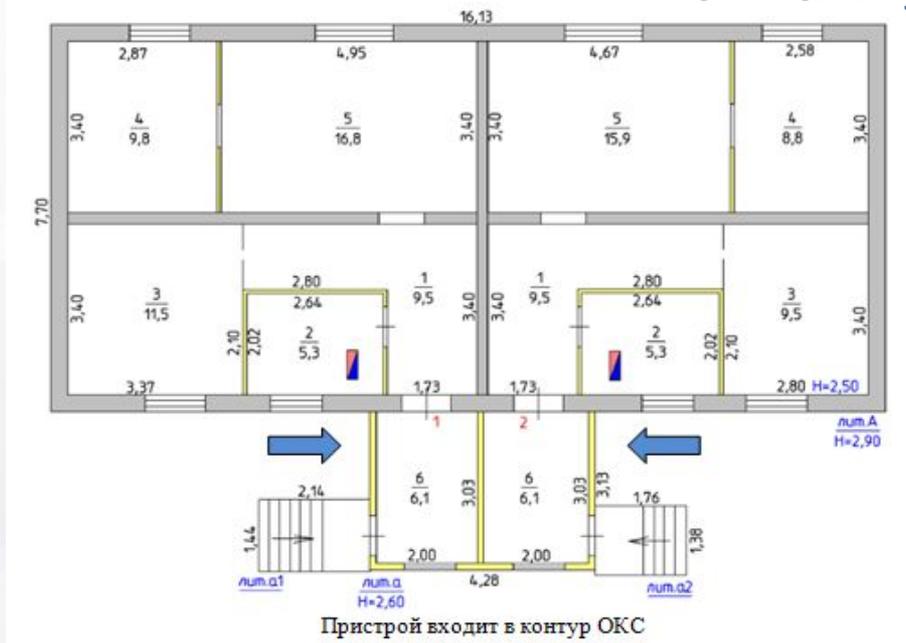
Чертеж технического плана, когда крыльцо не входит в контур ОКС

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.



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.

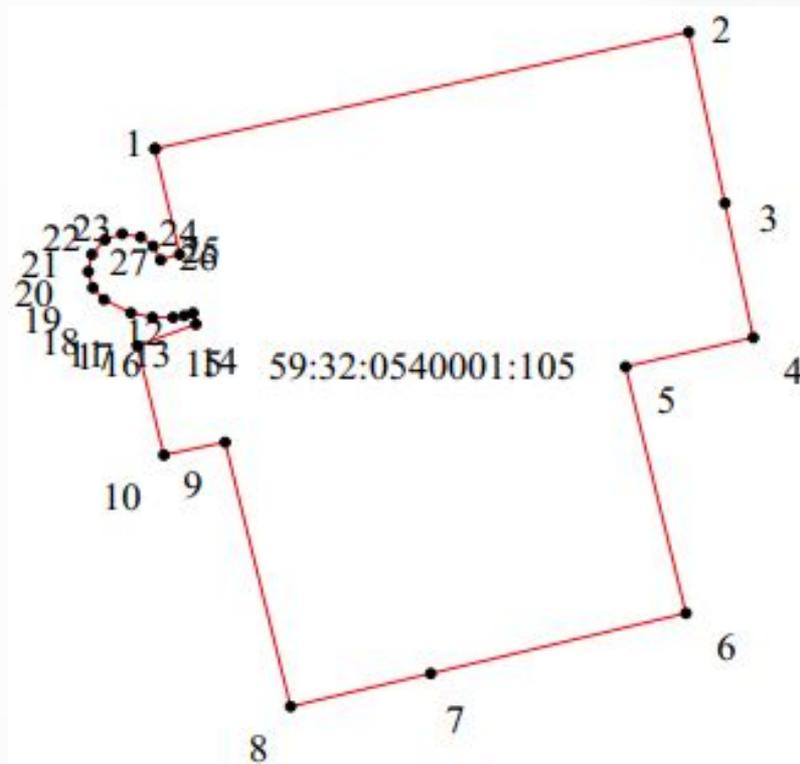
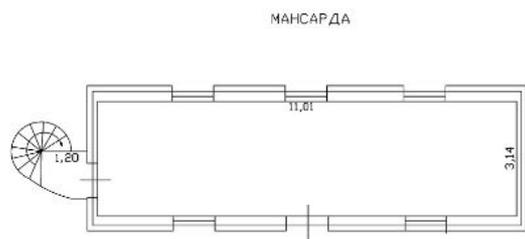
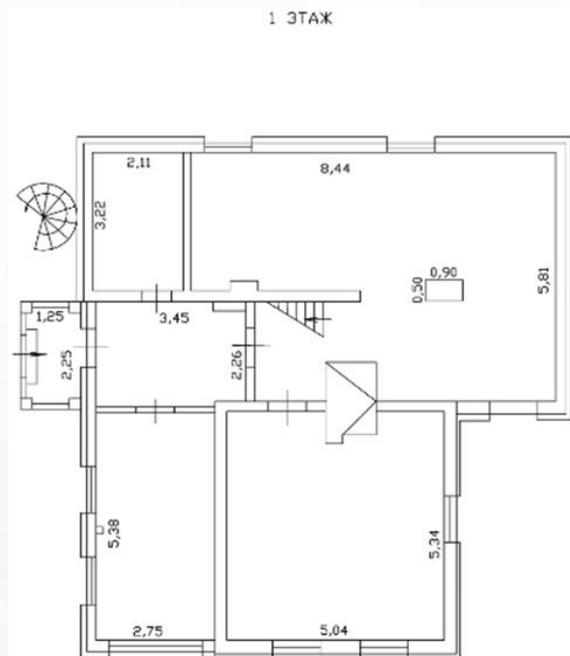
Лестницы, не подлежащие включению в контур, представляют собой наружные металлические конструкции, при демонтаже и монтаже которых не затрагиваются несущие элементы здания.

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

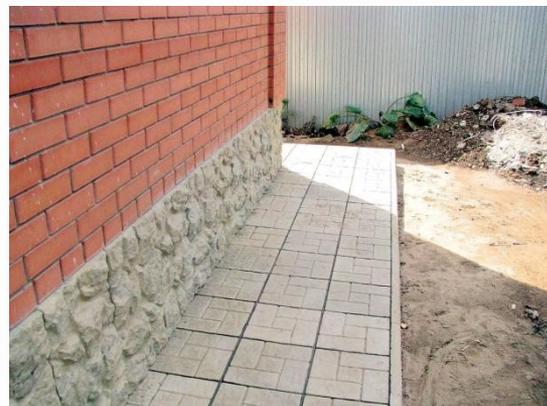
Приямки

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.

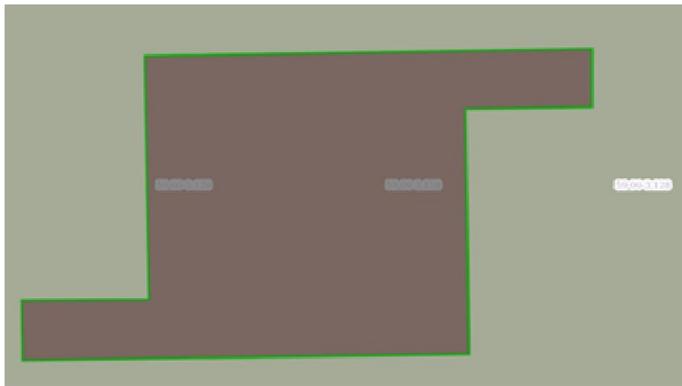
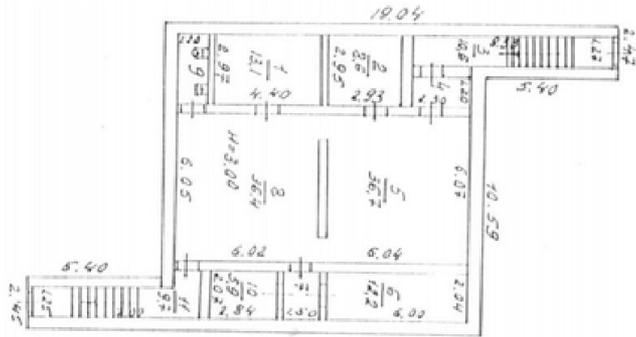
п. 34 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

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

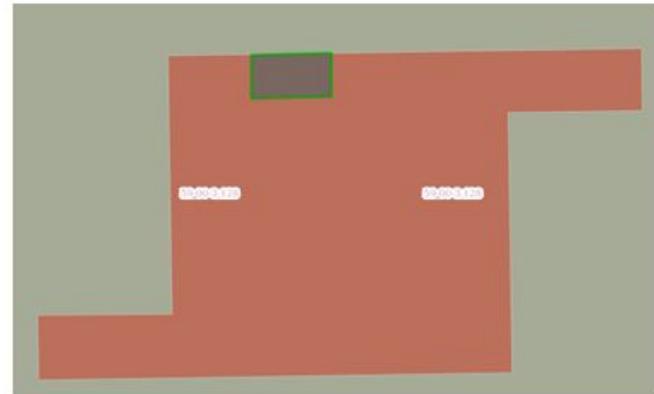
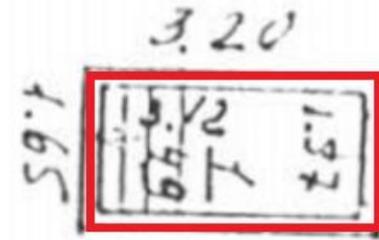
Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров.

Пример

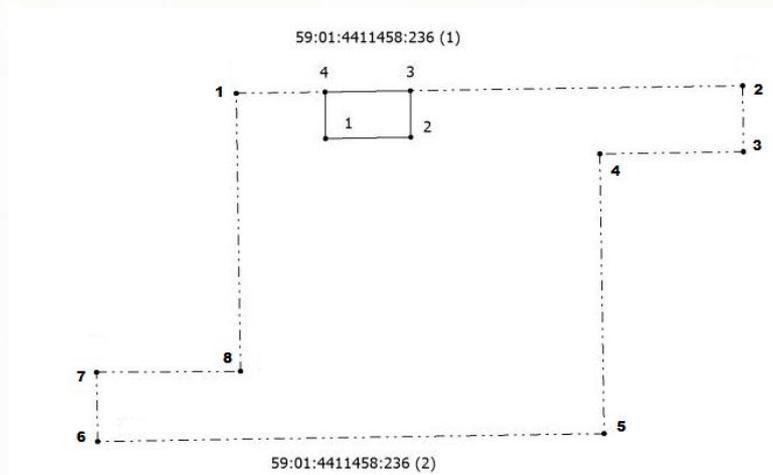
Подвал
л



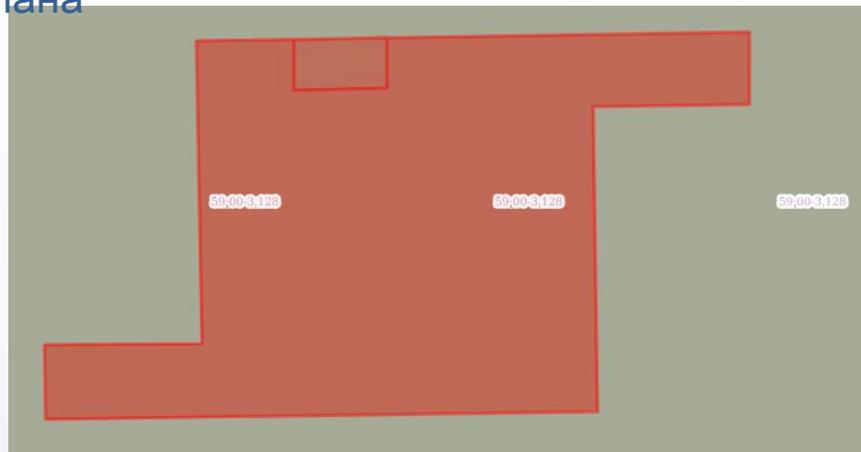
1
этаж



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>
```

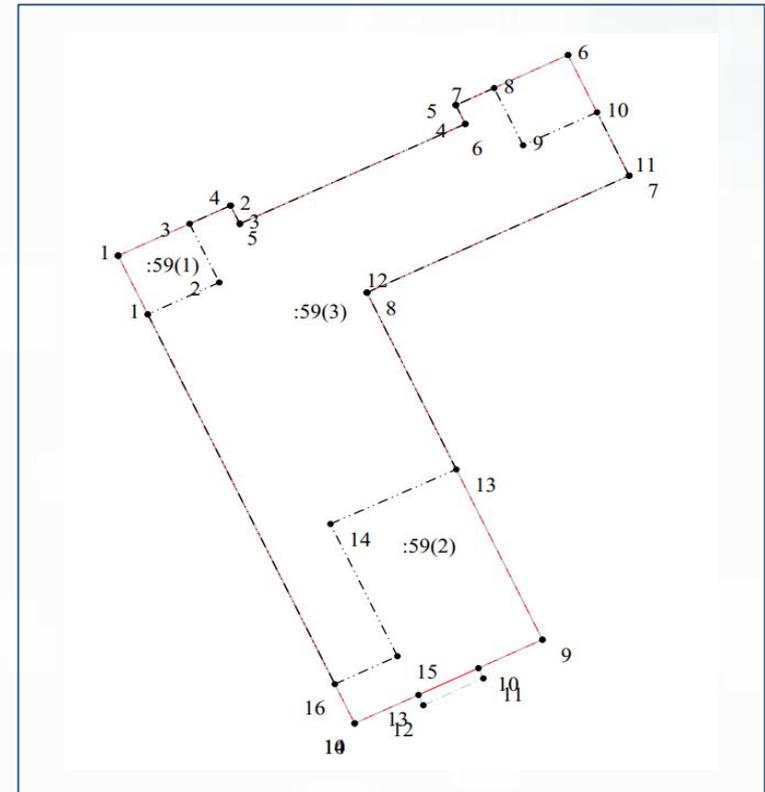
п. 52, 56 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

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

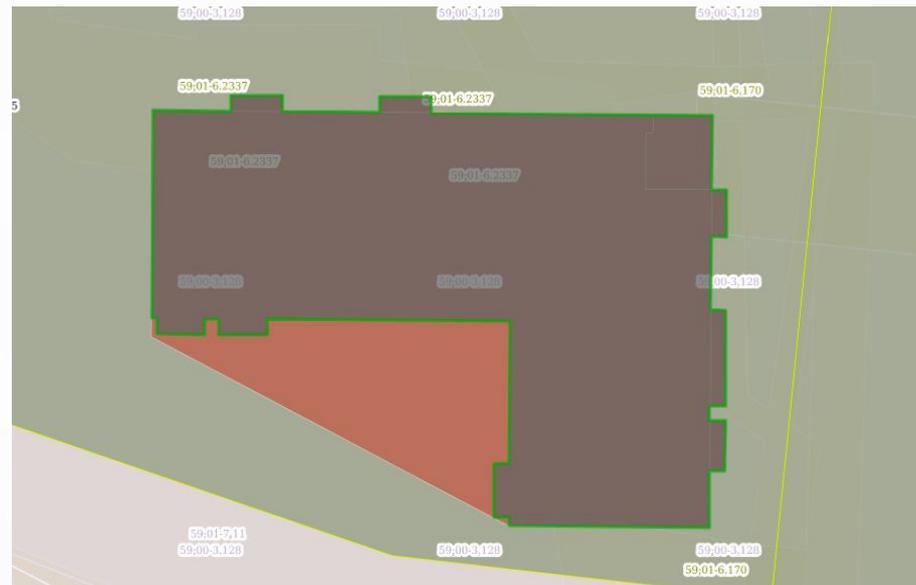
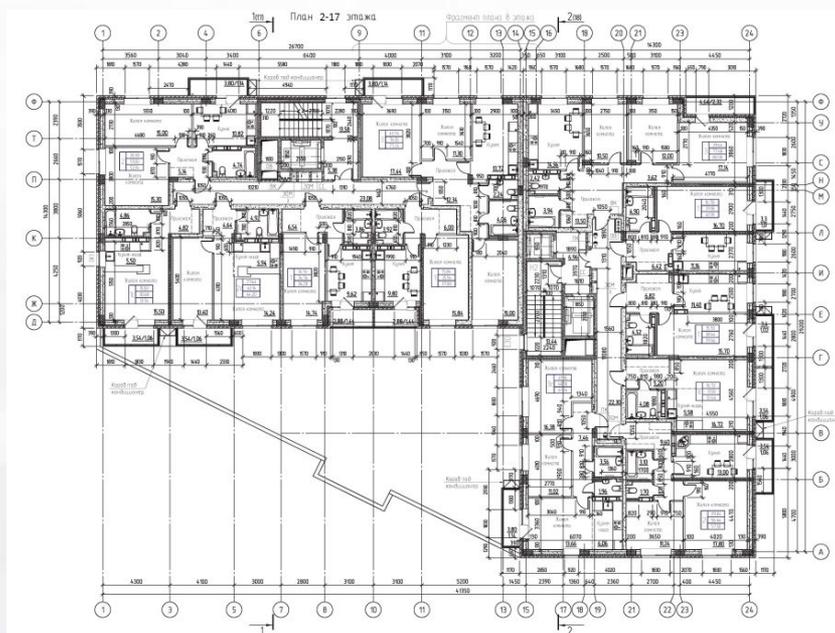
Последовательность отображения линий, соответствующих контуру определенного типа, не установлена.

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

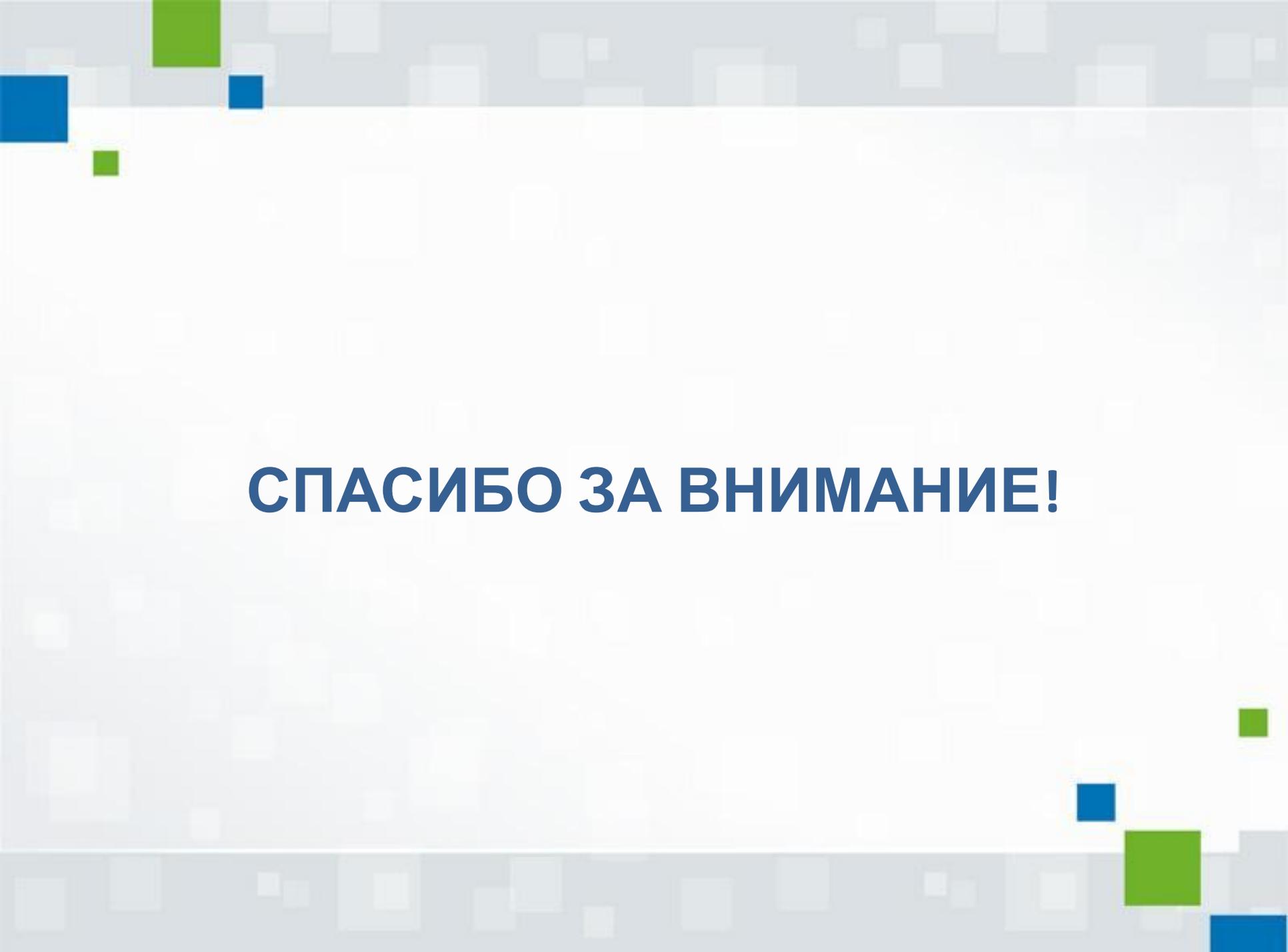
В связи с большими размерами направляемых файлов, обмен следует производить с использованием файлообменного сервиса:

[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, 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!