

## Проверка поэтажного плана ОКС

Согласно п.51 Требований к техническому плану, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (далее – Требования к ТП) Поэтажный план готовится кадастровым инженером на основе *проектной документации* (графической части), в случае, если ОКС возводился без изготовления проектной документации – *внемасштабного чертежа*, созданного самим кадастровым инженером по результатам выполненных измерений ОКС, либо *графической части технического паспорта здания (или сооружения)*.

Внемасштабный чертеж изготавливается чернилами или пастой синего цвета, отображает контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов, а также промеры длин стен.

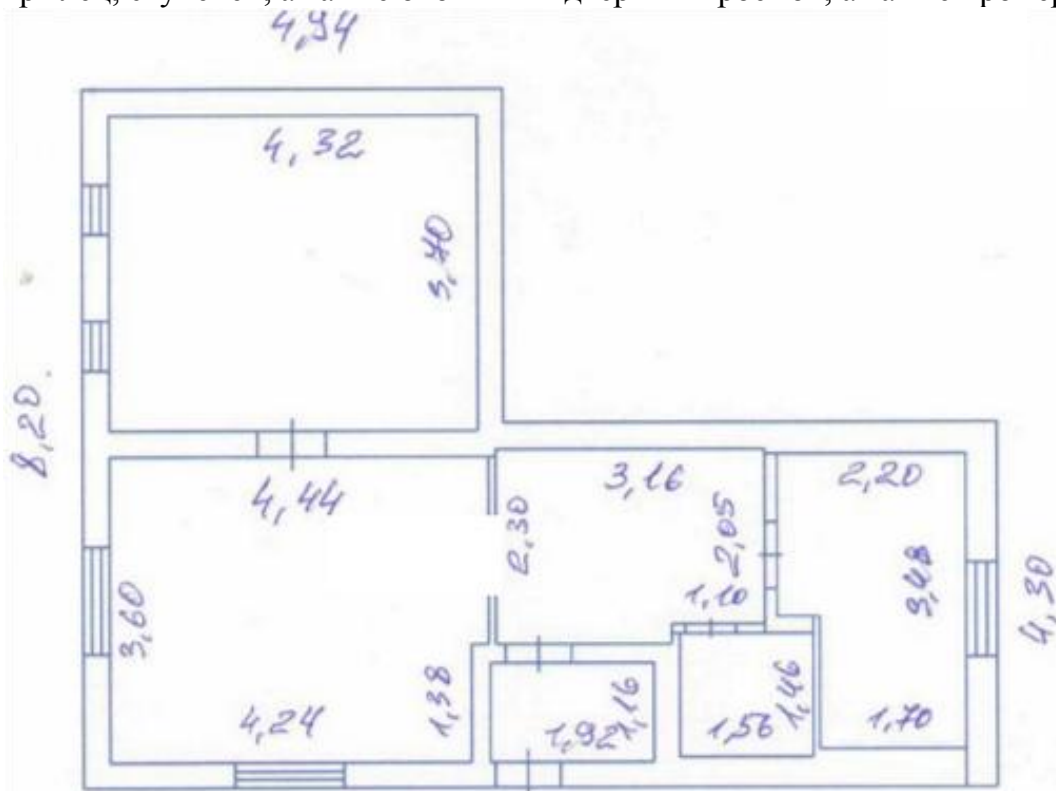


Рис.1 – внемасштабный чертеж, изготавливается чернилами или пастой синего цвета

Поэтажный план должен содержать идентичную проектной документации или внемасштабному чертежу информацию: конфигурация ОКС, расположение внутренних помещений, перегородок, оконных и дверных проемов, выступающих конструкций (балконы, лестницы, внутренние выступы стен и т.д.), а также результаты замеров (п.59 Требований к ТП).

В соответствии с п.52, 59 Требований к ТП для оформления графической части технического плана, в том числе Поэтажного плана, применяются специальные условные знаки, отраженные в Приложении к Требованиям к ТП.

При этом Требования к ТП не запрещают использование иных условных знаков, не указанных в разделе Приложения "Специальные условные знаки", в случае, если описываемый объект недвижимости имеет иные, необходимые для включения в Поэтажный план конструктивные элементы.

Так, Стандарт Российской Федерации ГОСТ 21.201-2011 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Условные графические изображения элементов зданий, сооружений и конструкций» устанавливает основные условные графические изображения и обозначения элементов зданий, сооружений и строительных конструкций, применяемые в проектной и рабочей документации для строительства.

Приведем несколько примеров Поэтажных планов, подготовленных кадастровым инженером с нарушением Требований к ТП, что является основанием для приостановления ГКУ по п.7 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ.

Поэтажный план не содержит необходимую информацию:

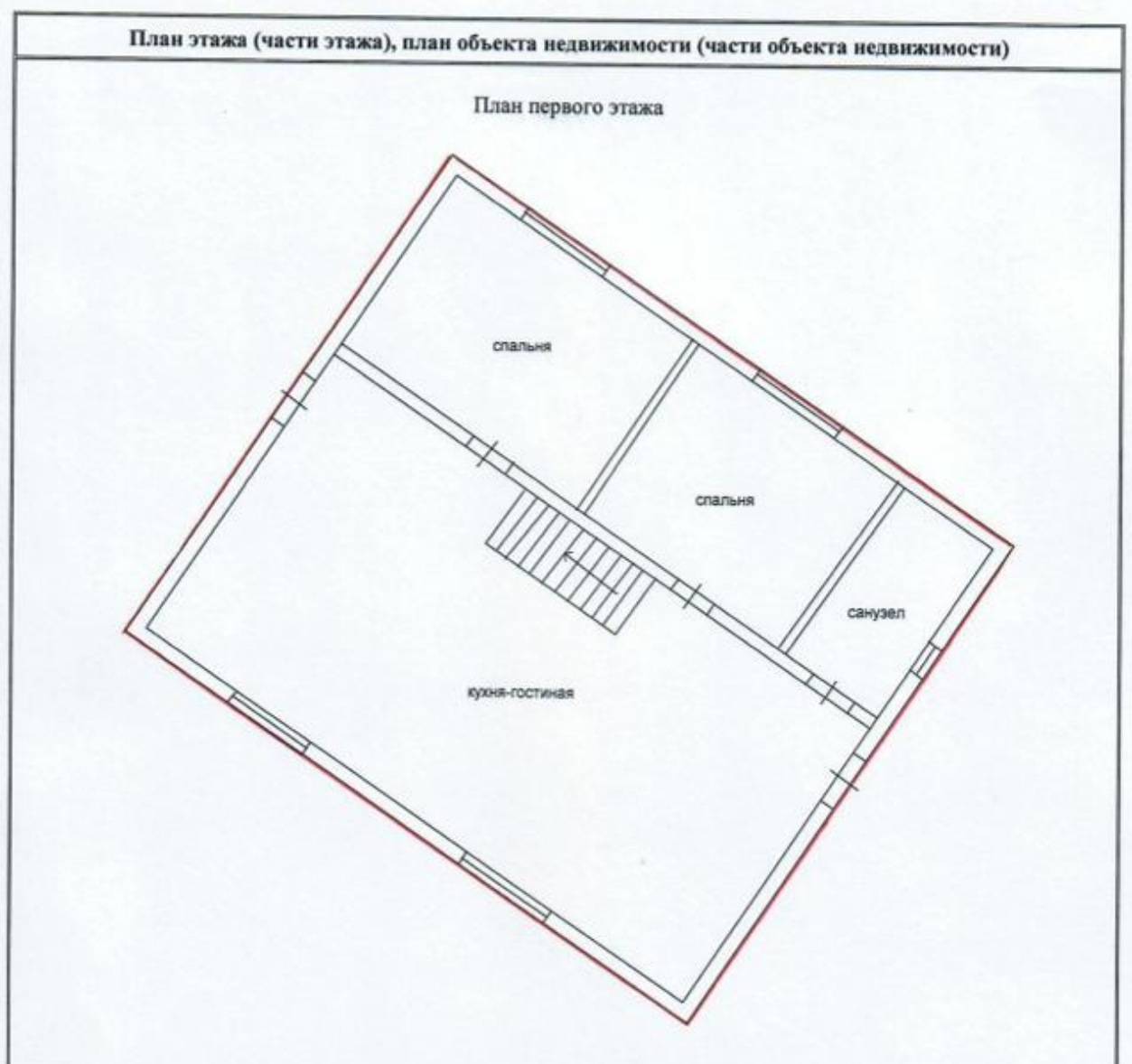


Рис.2- отсутствие на Плане этажа линейные измерения (п.62 Требований к ТП)

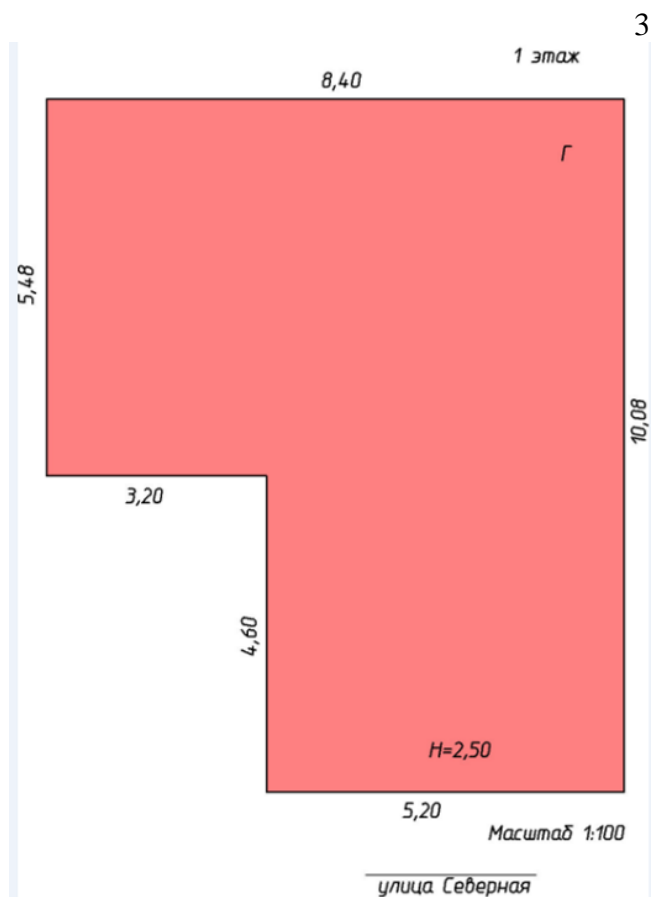


Рис.3 - отсутствие на Плана этажа конструктивных элементов (стены и перегородки, в том числе внутренние, окна и двери, лестницы, балконы, внутренние выступы стен - п.59 Требований к ТП)

В данном случае кадастровый инженер использовал ненадлежащий документ – Технический паспорт домовладения, графическая часть которого не отражает конструктивных элементов здания.

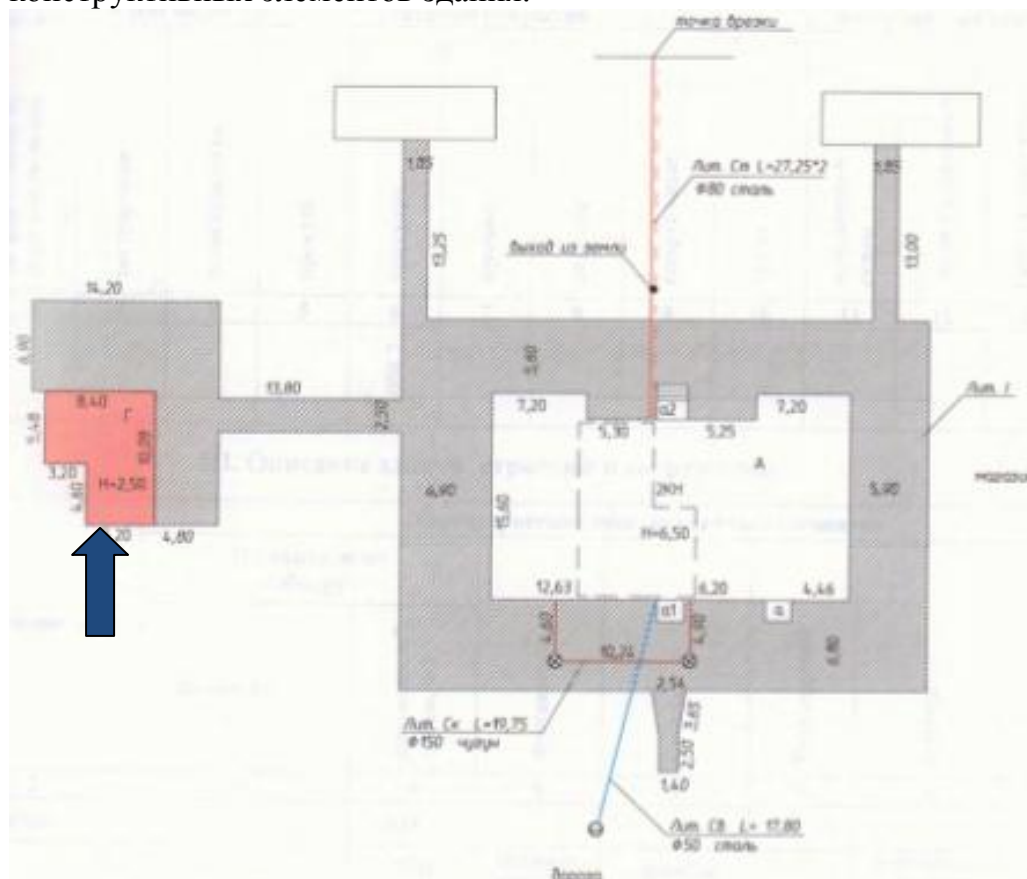


Рис.4 – графическая часть Технического паспорта домовладения, использованная кадастровым инженером для подготовки поэтажного плана, отраженного на рис. 3

Отображение наружных капитальных стен:

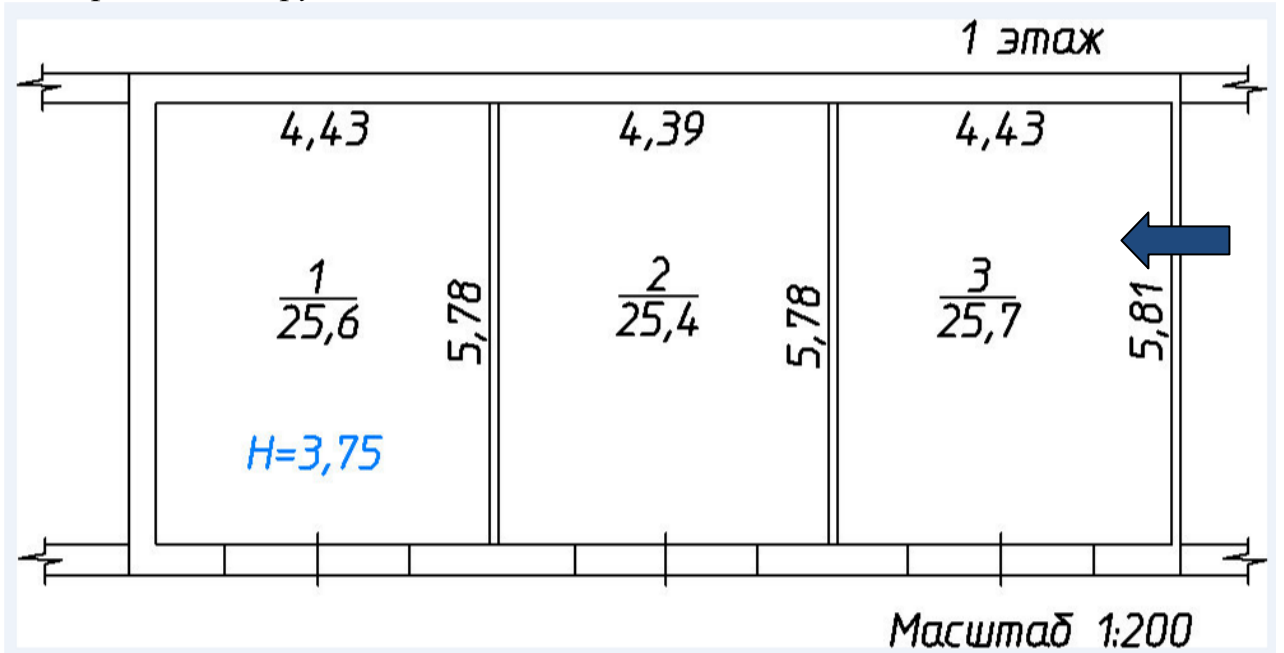


Рис.4 – Поэтажный план

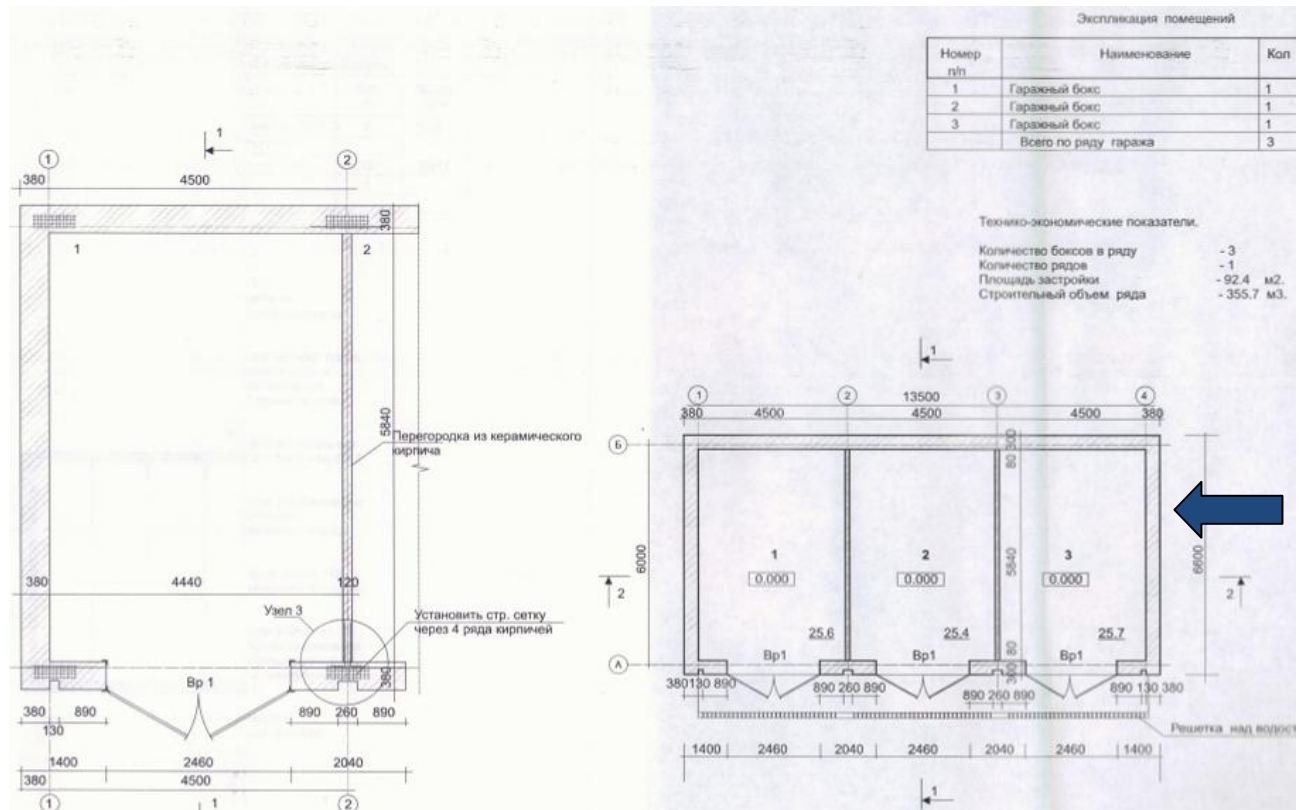


Рис.5 – проектная документация

Отображение колонн (опор):

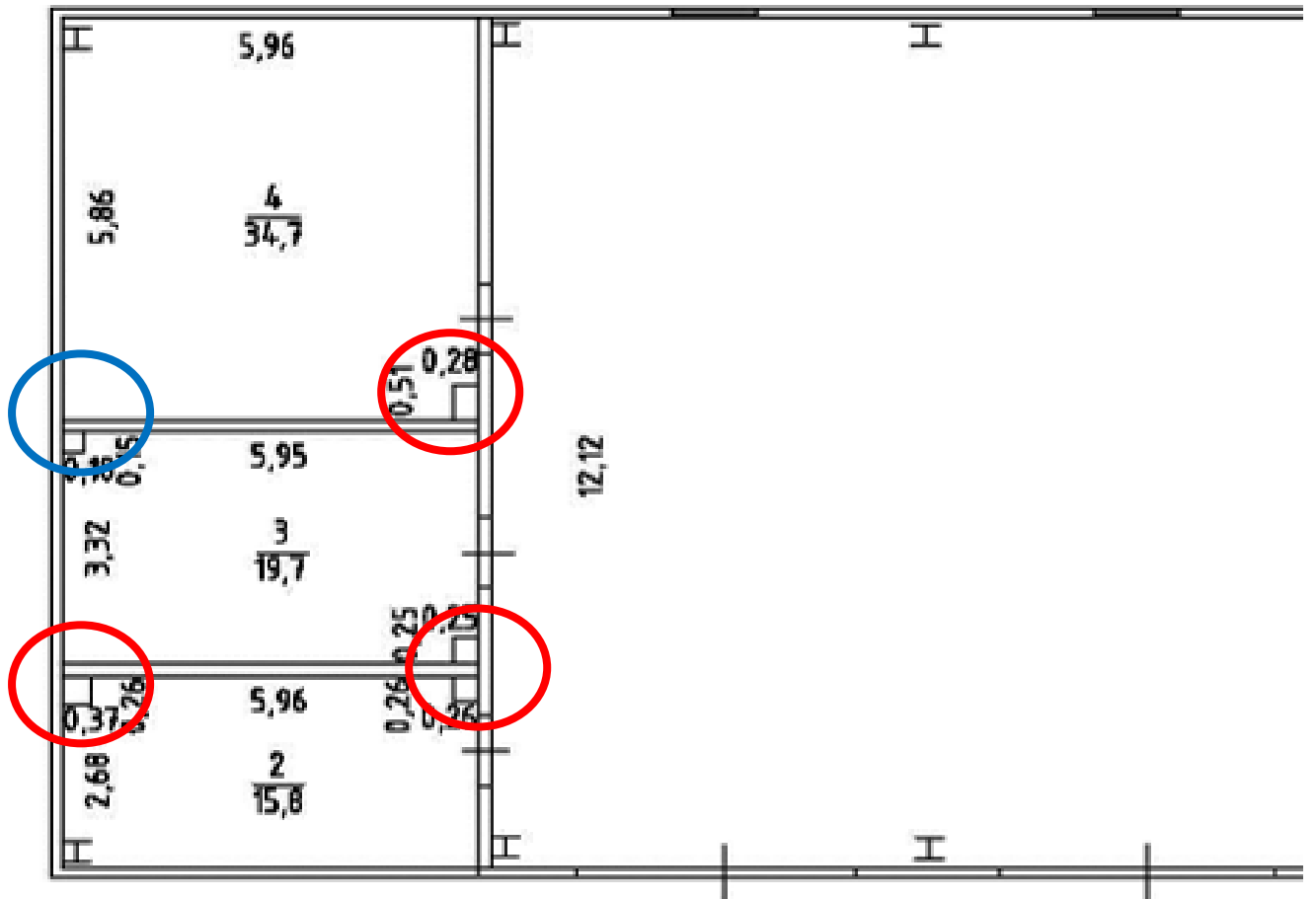


Рис.6 – поэтажный план

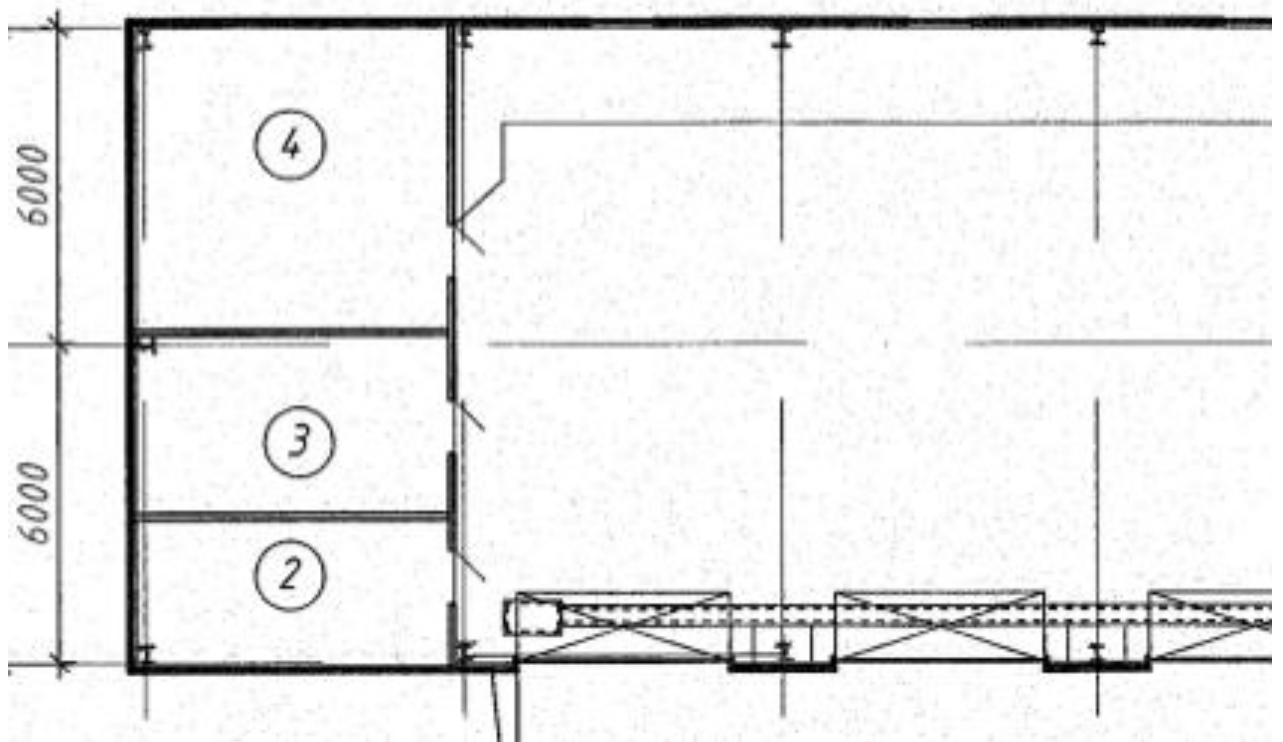


Рис.7 – проектная документация

Красным цветом на поэтажном плане отмечены опоры, отсутствующие в проектной документации, синим цветом – несоответствие типа опоры (  $\square$  - стандартная колонна (опора), Н - металлическая колонна двухветвевая).

Отображение дверных проемов:

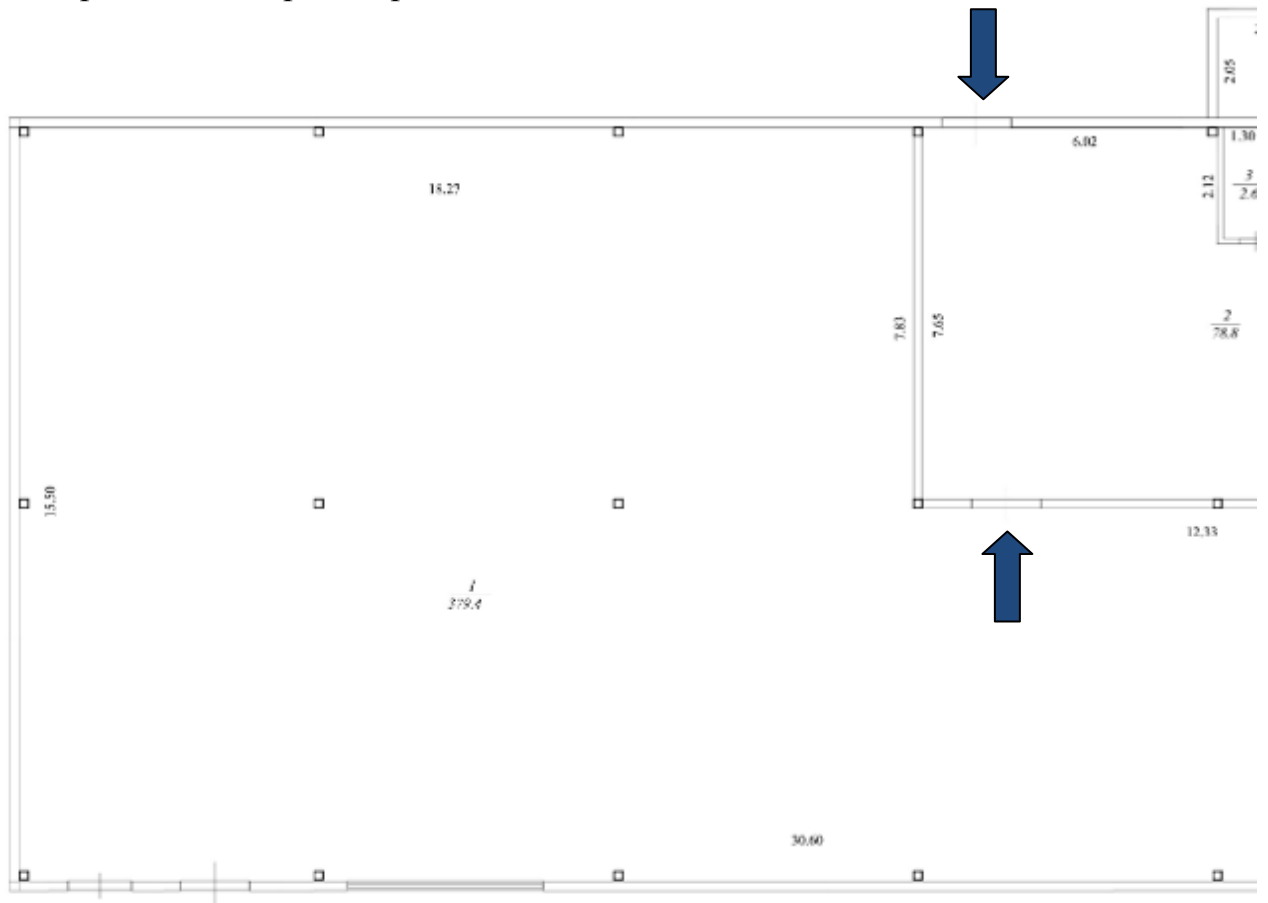


Рис.8 – на Плана этажа использован условный знак, проема без установления дверей, ворот

 **дверной проем в стене**

 **проем в стене с дверью**

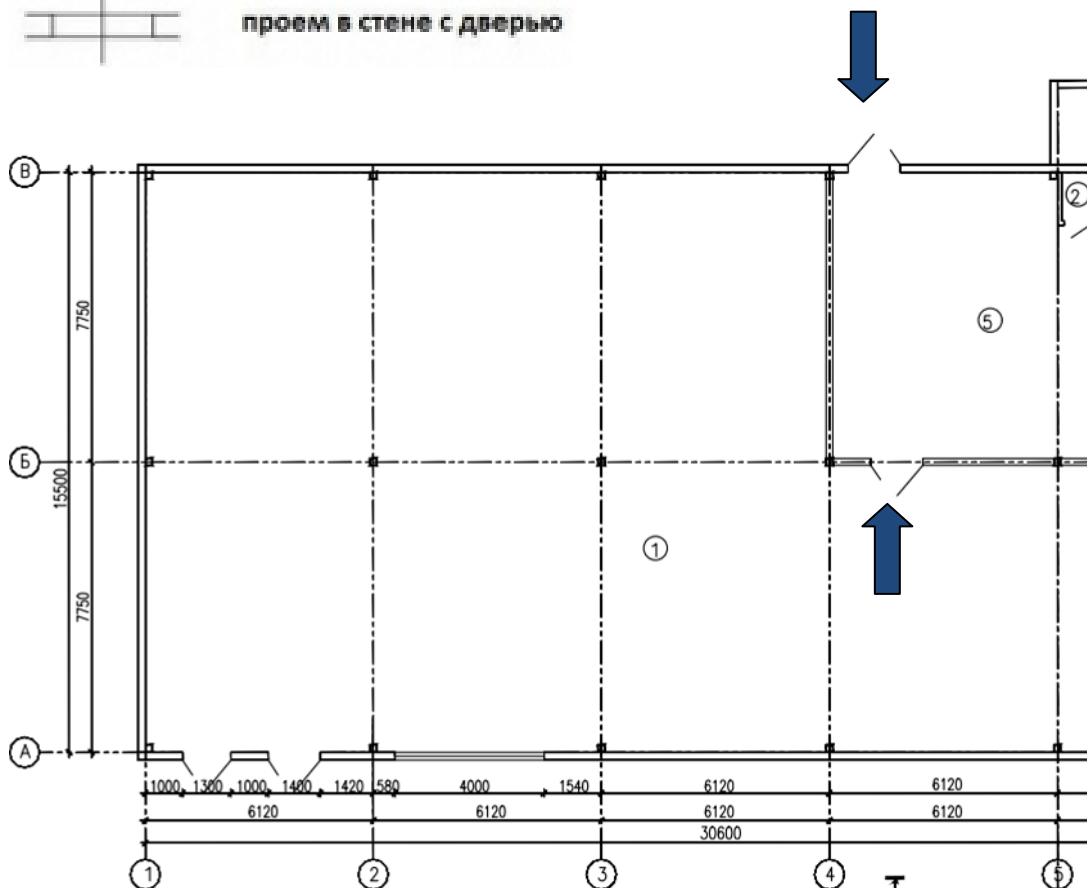


Рис.9 – в проектной документации предусмотрен двенной проем с установлением двухпольной двери (ворот)

Отображение конфигурации помещений:

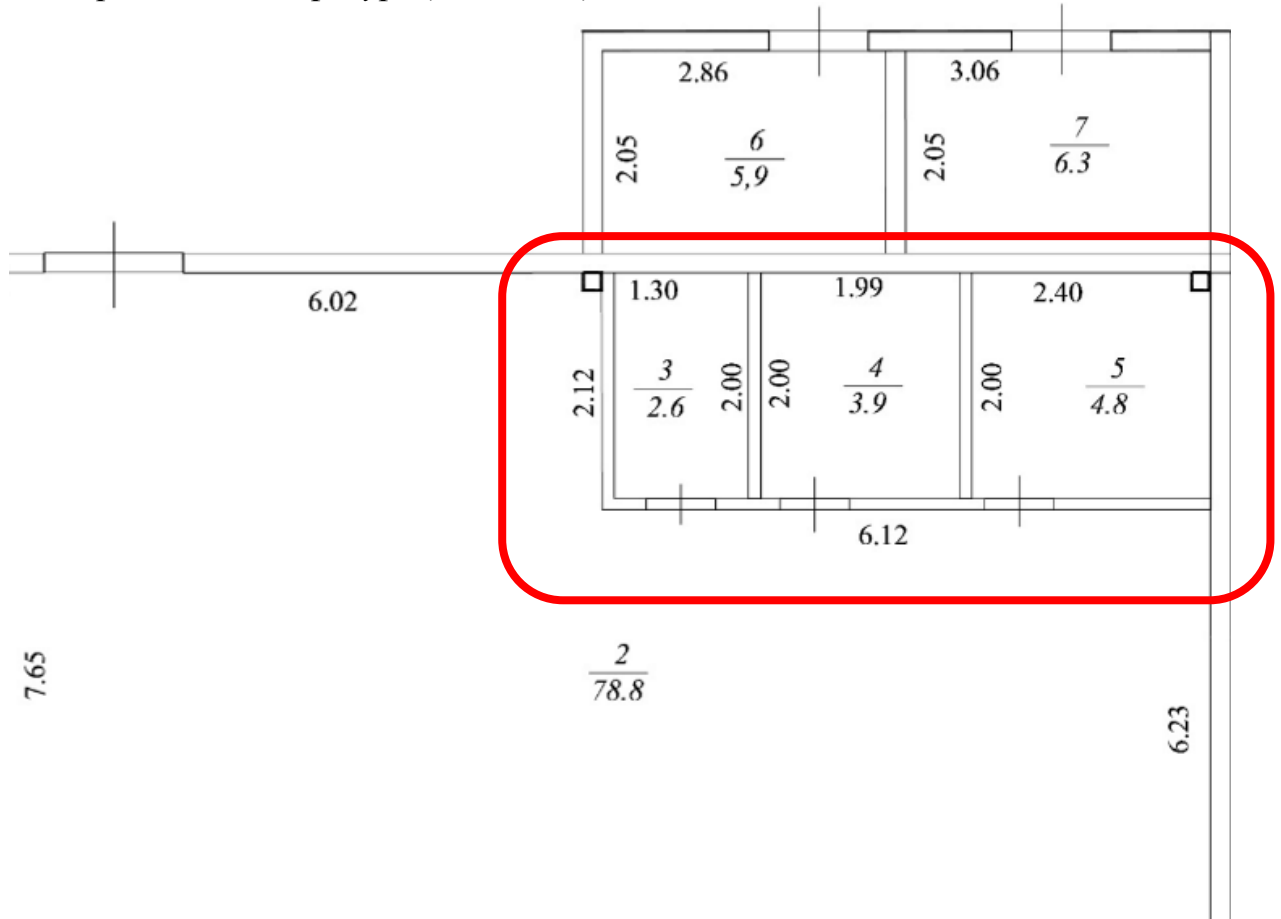


Рис.10 – Поэтажный план (см. конфигурацию помещений 3, 4, 5)

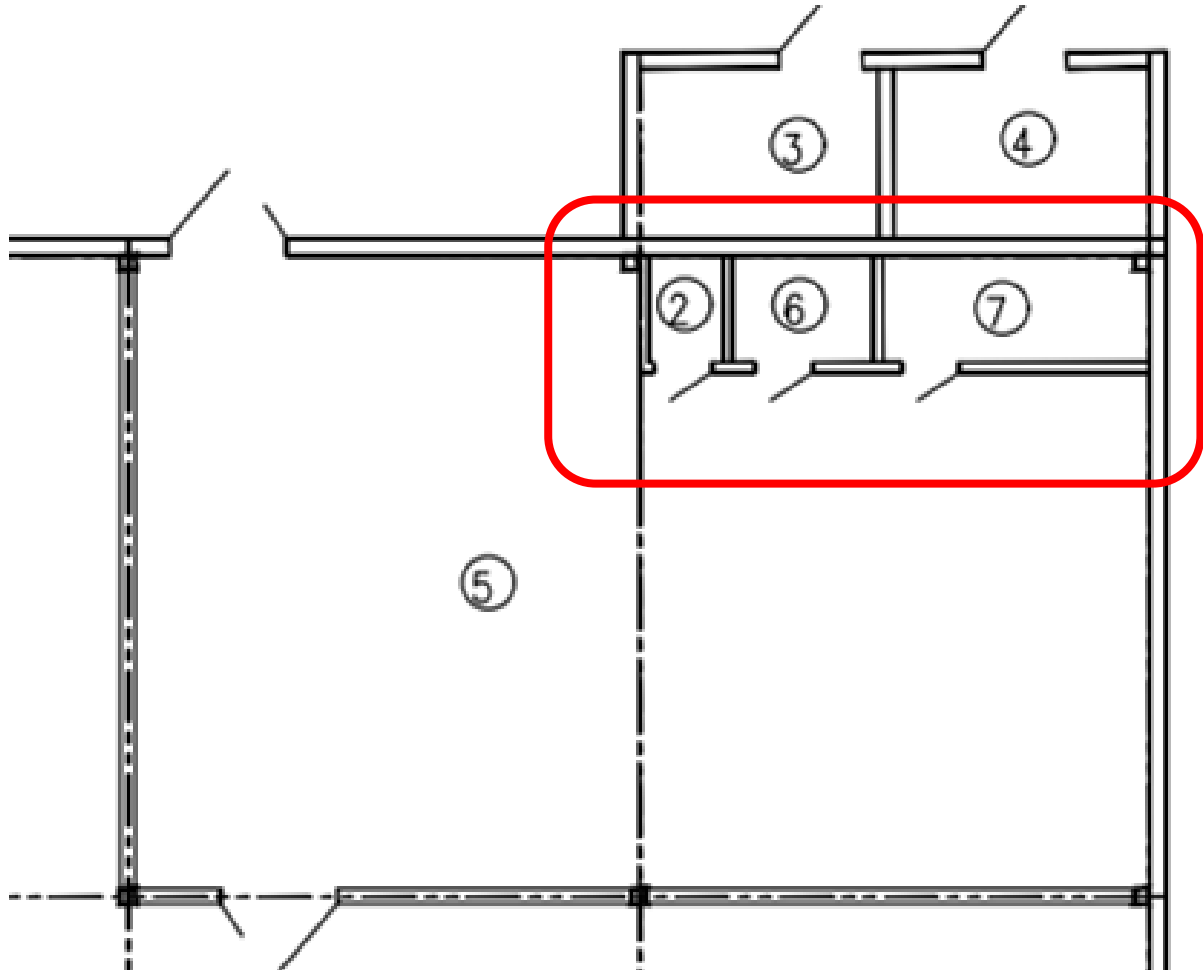


Рис.11 – в проектной документации помещения 2, 6, 7 имеют иную конфигурацию: отличается ширина помещений и расположение перегородки между 6 и 7 помещениями



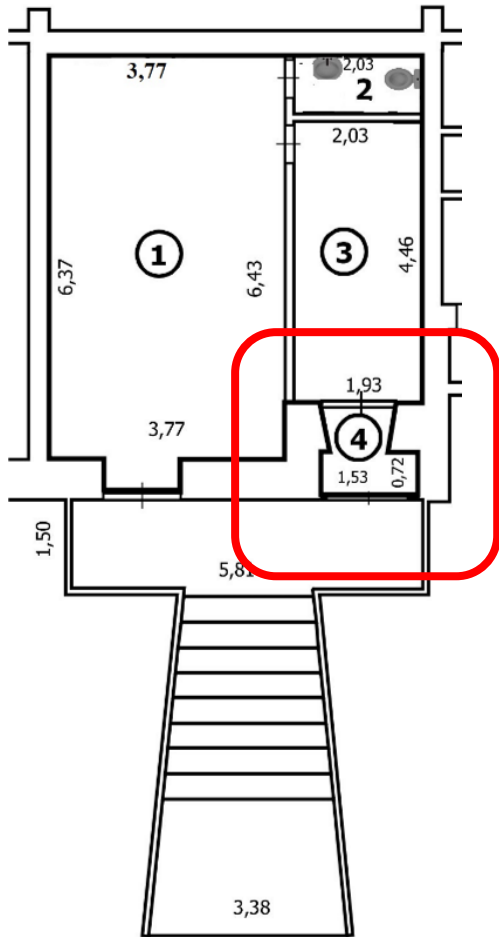


Рис.12 – поэтажный план (см. конфигурацию помещения 4)

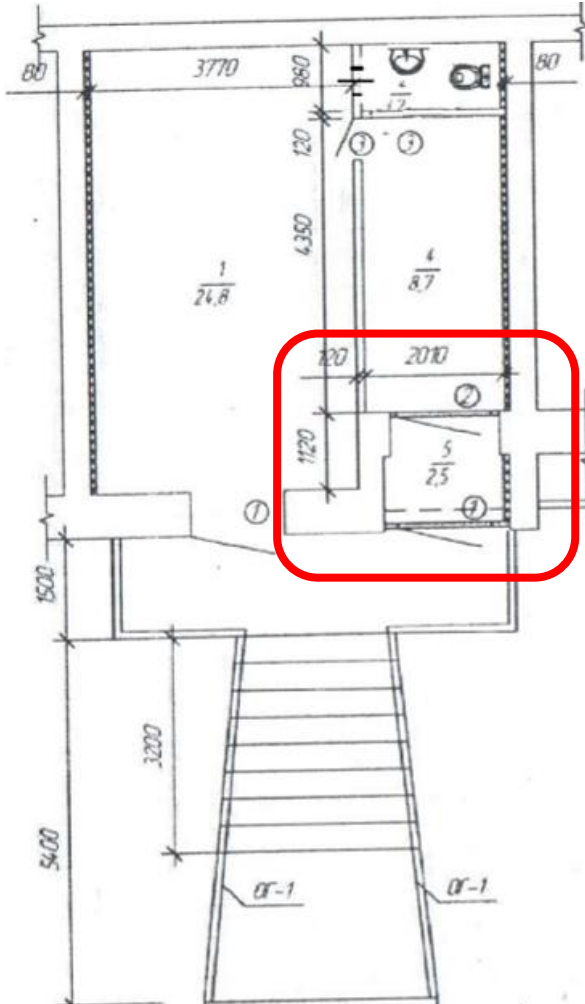


Рис.13 – в проектной документации данное помещение имеет иную конфигурацию