

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ · ПРИМЕР

Технический план здания

Нежилое здание, 2 этажа, 1 184,6 м² (условно) · координаты МСК-78, декларация

Объект	Нежилое административное здание, 2 надземных этажа
Площадь здания	1 184,6 м² (сумма площадей этажей)
Площадь застройки	628,30 м² по координатам контура
Количество помещений	24 (13 на первом этаже, 11 на втором)
Кадастровый квартал	78:12:0000000 (условно)
Система координат	МСК-78, зона 1
Основание	218-ФЗ, приказ Росреестра № П/0082/23
Исполнитель	Кадастровый инженер,

1 184,6	2	24	628,30
м² площадь здания	этажа	помещения в экспликации	м² площадь застройки

СОСТАВ ДОКУМЕНТА		разделы технического плана
РАЗДЕЛ	СОДЕРЖАНИЕ	ЛИСТОВ
1	Общие сведения, исходные документы	1
2	Сведения о здании и расчёт площади	2
3	Экспликация помещений	2
4	Координаты контура и схема	1
5	Декларация об объекте недвижимости	1

Основные сведения — пример

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием нежилого здания. Площадь здания определена как сумма площадей этажей и составляет **1 184,6 м²**, площадь застройки по координатам контура — **628,30 м²**.

Помещения описаны в экспликации (24 позиции). Сведения об объекте внесены в декларацию. Значения условны, документ демонстрирует структуру и порядок расчёта.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ			основание для подготовки
документ	реквизиты (условно)	что подтверждает	
Выписка из ЕГРН на земельный участок	78:12:0000000:101	право и границы участка	
Разрешение на строительство	№ 78-12-2025	правомерность создания здания	
Разрешение на ввод объекта	№ 78-12-2026	завершение строительства	
Проектная документация	раздел АР, шифр 22-АР	планировка и площади	
Технический паспорт (при наличии)	—	сведения для сверки	
Декларация об объекте	заполняется кадастровым инженером	характеристики объекта	

НОРМАТИВНАЯ БАЗА			требования к составу и оформлению
норма	содержание	применение	
ч. 1 ст. 24 218-ФЗ	Технический план — документ, на основании которого вносятся сведения о здании	основание подготовки	
ч. 8 ст. 24 218-ФЗ	Форма технического плана и требования к подготовке	структура документа	
приказ № П/0082/23	Требования к подготовке технического плана, состав сведений	состав разделов, XML-схема	
ст. 22 218-ФЗ	Требования к описанию объекта	координаты, площади	
Приказ № П/0393	Требования к точности определения координат	точность 0,1 м	
Жилищный кодекс, СП 54.13330	не применяются — объект нежилой	—	

СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ			характеристики объекта
характеристика	значение	источник	
Вид объекта	здание	218-ФЗ, ст. 24	
Назначение	нежилое	проектная документация	
Количество этажей	2 (подземных — 0)	обмер, проект	
Площадь здания	1 184,6 м²	расчёт по этажам	
Площадь застройки	628,30 м²	координаты контура	
Год завершения строительства	2026	разрешение на ввод	
Материал стен	железобетон, навесные панели	проект	
Кадастровый квартал	78:12:0000000	сведения ЕГРН	

СОСТАВ СВЕДЕНИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА

Технический план включает сведения о здании (кадастровый номер, местоположение, площадь, назначение, количество этажей, материал стен, год ввода), координаты контура, экспликацию помещений и декларацию.

Документ оформляется в виде XML-файла, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, с приложением документов-оснований.

РАСЧЁТ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ

сумма площадей этажей

Площадь здания = площадь этажа 1 + площадь этажа 2
S = 612,4 + 572,2 = 1 184,6 м²
Площадь застройки = 41,20 × 15,25 = 628,30 м²

ЭТАЖ	ПОМЕЩЕНИЙ	ПЛОЩАДЬ, м²	РАСЧЁТ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	13	612,4	сумма площадей помещений	холл, кабинеты, санузлы
2	11	572,2	сумма площадей помещений	кабинеты, зал, переговорная
Итого	24	1 184,6	S1 + S2	площадь здания

ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ

что учитывается

- Площадь этажа определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, без учёта балконов, лоджий, террас и внутренних лестниц.
- Площадь помещений определяется по внутренним размерам; места под перегородки и проёмы включаются в площадь помещений.
- Значения округляются до 0,1 м²; итоговая площадь здания — сумма площадей этажей без округления промежуточных значений.
- Расхождение с проектной площадью допускается в пределах точности обмера; при расхождении свыше 0,5 м² проводится повторный обмер.

ПРОВЕРКА РАСЧЁТА ПЛОЩАДЕЙ

контрольные соотношения

ПРОВЕРКА	РАСЧЁТ	РЕЗУЛЬТАТ
Сумма площадей помещений этажа 1	13 помещений	612,4 м²
Сумма площадей помещений этажа 2	11 помещений	572,2 м²
Площадь здания	612,4 + 572,2	1 184,6 м²
Средняя площадь этажа	592,3 м²	592,3 м²
Площадь застройки	41,20 × 15,25	628,30 м²
Отношение площади здания к застройке	1 184,6 / 628,30	1,89

СОПОСТАВЛЕНИЕ С ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

расхождения

ПОКАЗАТЕЛЬ	ПО ПРОЕКТУ	ПО ОБМЕРУ	РАСХОЖДЕНИЕ
Площадь этажа 1, м²	612,4	612,4	0,0
Площадь этажа 2, м²	572,2	572,2	0,0
Площадь здания, м²	1 184,6	1 184,6	0,0
Количество помещений	24	24	0

Площадь здания по декларации и по обмеру совпадает: 1 184,6 м². Площадь застройки определена по координатам контура и составляет 628,30 м².

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ				этаж 1 — 13 помещений
№	ЭТАЖ	НАЗНАЧЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²	ВИД
1	1	Холл	84,6	нежилое
2	1	Кабинет	56,4	нежилое
3	1	Кабинет	52,8	нежилое
4	1	Кабинет	48,2	нежилое
5	1	Кабинет	48,2	нежилое
6	1	Кабинет	52,8	нежилое
7	1	Кабинет	56,4	нежилое
8	1	Санузел	14,6	нежилое
9	1	Санузел	14,6	нежилое
10	1	Серверная	24,8	нежилое
11	1	Кладовая	16,2	нежилое
12	1	Лестничная клетка	26,4	нежилое
13	1	Коридор	116,4	нежилое
Итого	—	13 помещений	612,4	—

СТРУКТУРА ПЛОЩАДЕЙ ЭТАЖА			по назначению
ГРУППА ПОМЕЩЕНИЙ	ПЛОЩАДЬ, м²	ДОЛЯ	
Кабинеты	314,8	51,4 %	
Холл и коридор	201,0	32,8 %	
Санитарные помещения	29,2	4,8 %	
Технические и складские	41,0	6,7 %	
Лестничная клетка	26,4	4,3 %	
Итого	612,4	100 %	

НАЗНАЧЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ			соответствие проекту
НАЗНАЧЕНИЕ	КОЛИЧЕСТВО	ПЛОЩАДЬ, м²	
Кабинеты	6	314,8	
Холл и коридор	2	201,0	
Санитарные помещения	2	29,2	
Серверная и кладовая	2	41,0	
Лестничная клетка	1	26,4	
Всего	13	612,4	

Назначение помещений указано по проектной документации; при изменении функционального назначения сведения ЕГРН уточняются в заявительном порядке.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ				этаж 2 — 11 помещений
№	ЭТАЖ	НАЗНАЧЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²	ВИД
14	2	Зал совещаний	96,4	нежилое
15	2	Кабинет	58,6	нежилое
16	2	Кабинет	54,2	нежилое
17	2	Кабинет	54,2	нежилое
18	2	Кабинет	58,6	нежилое
19	2	Кабинет	58,6	нежилое
20	2	Переговорная	36,4	нежилое
21	2	Санузел	14,2	нежилое
22	2	Санузел	14,2	нежилое
23	2	Лестничная клетка	26,4	нежилое
24	2	Коридор	100,4	нежилое
Итого	—	11 помещений	572,2	—

СВОДНАЯ ЭКСПЛИКАЦИЯ				по этажам
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЭТАЖ 1	ЭТАЖ 2	ВСЕГО	
Количество помещений	13	11	24	
Площадь помещений, м²	612,4	572,2	1 184,6	
Средняя площадь помещения, м²	47,1	52,0	49,4	
Доля в площади здания	51,7 %	48,3 %	100 %	

ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ				учёт в экспликации
ПОМЕЩЕНИЕ	ЭТАЖ	ПЛОЩАДЬ, м²	НАЗНАЧЕНИЕ	
Холл	1	84,6	входная группа, ожидание	
Коридор	1	116,4	пути эвакуации	
Лестничная клетка	1	26,4	вертикальные связи	
Коридор	2	100,4	пути эвакуации	
Лестничная клетка	2	26,4	вертикальные связи	
Зал совещаний	2	96,4	общего доступа	
Итого	—	450,6	—	

Нумерация помещений сквозная по зданию: этаж 1 — № 1–13, этаж 2 — № 14–24. Вид помещений — нежилые; назначение указано по проектной документации.

КООРДИНАТЫ КОНТУРА ЗДАНИЯ

МСК-78, зона 1

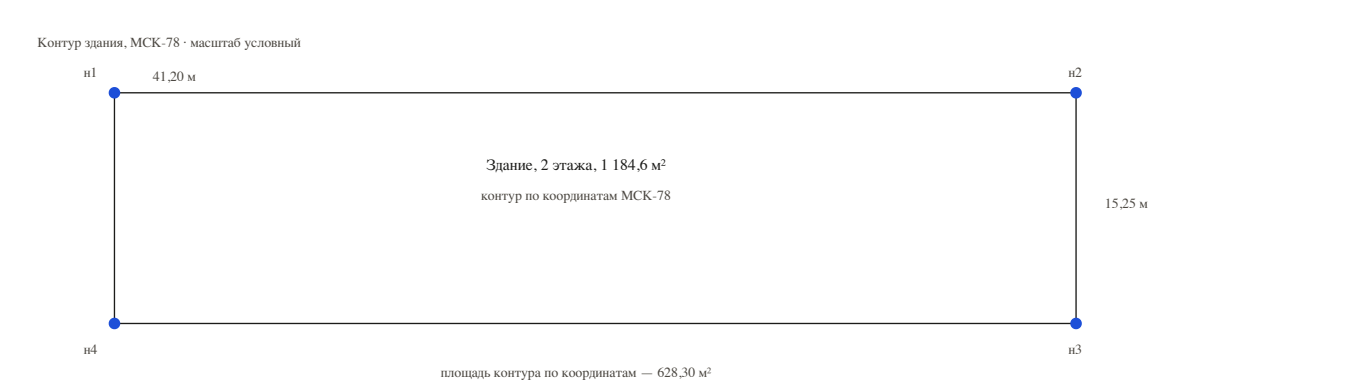
ТОЧКА	x, М	y, М	ОПИСАНИЕ
н1	2 412 350,18	1 087 640,44	северо-западный угол
н2	2 412 391,38	1 087 640,44	северо-восточный угол
н3	2 412 391,38	1 087 655,69	юго-восточный угол
н4	2 412 350,18	1 087 655,69	юго-западный угол

Площадь по координатам (метод Гаусса):

$$2S = \sum (X_i \cdot Y_{i+1} - X_{i+1} \cdot Y_i)$$
$$S = 41,20 \times 15,25 = 628,30 \text{ м}^2$$

СХЕМА КОНТУРА

привязка к системе координат



КОНТРОЛЬ КООРДИНАТ

точность и оформление

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ТРЕБОВАНИЕ
Система координат	МСК-78, зона 1	сведения ЕГРН
Точность определения	0,10 м	приказ № П/0393
Количество точек контура	4	по фактическим углам
Периметр контура	112,90 м	контроль обмера
Площадь по координатам	628,30 м ²	расчёт по формуле Гаусса

ДЕКЛАРАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ		сведения, вносимые в ЕГРН
РАЗДЕЛ ДЕКЛАРАЦИИ	ЗНАЧЕНИЕ	
Вид объекта недвижимости	здание	
Назначение	нежилое	
Кадастровый номер	78:12:0000000:0000 (условно)	
Местоположение	Российская Федерация, субъект РФ, кадастровый квартал 78:12:0000000	
Площадь	1 184,6 м²	
Количество этажей	2, в том числе подземных — 0	
Год завершения строительства	2026	
Материал наружных стен	железобетон, навесные панели	
Кадастровые номера помещений	24 помещения, сведения в экспликации	
Сведения о правах	по выписке из ЕГРН (не входит в декларацию)	

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ	документы и подписание
1. Технический план оформляется в виде XML-документа по схеме, утверждённой приказом № П/0082/23. 2. Документ подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. 3. К плану прилагаются документы-основания: выписка из ЕГРН, разрешения, проектная документация. 4. Сведения о помещениях включаются на основании обмеров и проектной документации.	

ПРИЛОЖЕНИЯ		перечень
№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Выписка из ЕГРН на земельный участок	3
2	Разрешение на строительство	2
3	Разрешение на ввод объекта	2
4	Проектная документация, раздел АР	8
5	Схема контура с координатами	1
6	Экспликация помещений	2
Итого		18

Кадастровый инженер	Заказчик кадастровых работ	Проверил	Отметка о передаче
подпись, дата	подпись, дата	подпись, дата	дата, способ
Демонстрационный образец. Данные условные: кадастровые номера, координаты и площади приведены как пример; документ не имеет юридической силы.			