Технический план многоквартирного дома: состав и чек-лист перед подписью

Объект: 12-этажный дом, один подъезд, 96 квартир.

Жилых помещений 96, сумма площадей 4118.6 кв.м; мест общего пользования — 612.7 кв.м.

Технический план — не один документ, а шесть частей, которые обязаны сойтись между собой. Ниже — состав, что именно проверяется в каждой части и где чаще всего расходятся числа.

Данные кейса сконструированы. Номера дома и помещений вымышлены.

1. Состав, который собирается

Раздел	Что внутри	С чем обязан сойтись
Сведения о здании	кадастровый номер, адрес, назначение, этажность, год, материал	с выпиской ЕГРН и с реестром адресов
Помещения	номера, назначение, площадь каждого	с ведомостью и с поэтажными планами
Площади	жилая, общая, МОП, площади по этажам	сумма помещений = площадь по разделам
Координаты	контур здания, характерные точки, система координат	с пунктами геодезической основы
Поэтажные планы	планы этажей с номерами и подписями	с ведомостью помещений
Заключение	метод, приборы, поверка, что и почему	с числами во всех разделах

2. Чек-лист перед подписью

Адрес — идентификатор из реестра адресов, а не строка «как в паспорте» (подп. 7 п. 51 приказа № П/0082). Масштаб планов не фиксирован: он выбирается по читаемости помещения и подписей (п. 60, 65). Точность линейных измерений — 1 см (п. 67), площадь округляется до 0,1 кв.м по приказу № П/0393. Сумма площадей помещений обязана дать ту же общую площадь, что стоит в характеристиках здания: расхождение внутри комплекта — самая частая причина приостановления.

3. Где расходятся числа

Первое — между проектом и обмером: проект даёт номинал, обмер даёт факт, и перепланировки жильцов в проекте не отражены. Второе — между этажом и ведомостью: помещение переносится в другой раздел и теряется. Третье — между жилой и общей площадью: балконы и лоджии считаются с понижающими коэффициентами, и если их применить к одной цифре, но не к другой, разница вылезет в заключении.

4. Что остаётся инженеру

Обмер, выбор метода и приборов, решение по спорным помещениям (кладовые, колясочные, технические этажи), подпись усиленной квалифицированной подписью. Агент собирает части, сводит ведомость и показывает расхождения до подачи.

Нормы: приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (редакция от 24.07.2025, изменения с 01.02.2026), приказ № П/0393, 218-ФЗ ст. 14.