**Рубрика «Вопрос – ответ»: Что такое технический план и для чего он нужен?**

В рамках еженедельной рубрики «Вопрос – ответ» Управление Росреестра по Астраханской области публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Напоминаем, что по законодательству любой объект недвижимости (неважно, это хозяйственная постройка, квартира или земельный участок), до введения его в гражданский оборот, должен быть внесен в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это единственный источник актуальных данных о характеристиках объектов недвижимости и их правообладателях на территории нашей страны. Сегодня поговорим о техническом плане, расскажем для чего он нужен и как его подготовить.

Что такое технический план?

Технический план – это документ, в котором содержатся все основные характеристики объекта недвижимости. Он составляется в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов, помещений и машино-мест.

Для чего необходим технический план?

Технический план помещения необходим для постановки объекта на кадастровый учет. Он может потребоваться вам в самых разных ситуациях. В частности, он необходим для заключения любых сделок с недвижимостью — будь то купля, продажа или обмен. Кроме того, технический план нужен в том случае, если во время ремонта вы произвели перепланировку помещения. Причем масштабы изменений не важны — иногда даже перенос одной стены в квартире меняет соотношение жилой и нежилой площади, и это должно быть отражено в техплане. Технический план помещения необходим также при вводе нового объекта в эксплуатацию и снятии его с кадастрового учета (например, в случаях, когда объект был разрушен или снесен).

Технический план и технический паспорт – в чем отличия?

Сам документ – технический план – и требования к его подготовке были введены в 2008 году, но до 2013 года был установлен переходный период применения норм законодательства, регламентирующих осуществление кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений. До 2013 года в отношении указанных объектов недвижимости могли выдаваться технические паспорта, по результатам технической инвентаризации, проводимой БТИ; при этом в технических паспортах не содержится сведений о координатной привязке зданий, сооружений к местности (земельному участку), тогда как включение этих сведений в технический план является обязательным. Сегодня технический паспорт, выданный до 2013 г., может являться основанием для подготовки технического плана, необходимого для постановки соответствующего объекта недвижимости на государственный кадастровый учет. Кроме того, на основании указанного технического паспорта сведения об объекте недвижимости, в отношении которого он подготовлен, могу быть внесены в ЕГРН как о ранее учтенном; такому объекту также присваивается кадастровый номер и он считается учтенным в соответствии с законодательством, однако в этом случае сведения о координатах характерных точек его контура в ЕГРН будут отсутствовать. Если у объекта недвижимости отсутствуют сведения об описании местоположения контура на местности, он не будет отображаться на Публичной кадастровой карте (ПКК). Если вы столкнулись с подобной ситуацией, в первую очередь стоит выяснить, определены ли у вашего объекта координаты контура или нет?

Как проверить наличие в ЕГРН координат контура?

Для этого нужно заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра». Если в особых отметках раздела 1 такой выписки указано на то, что сведения, необходимые для заполнения раздела, содержащего графическую информацию об объекте (отражение координат его контура), а также сведения о координатах (например, разделов 5, 5.1, если объектами недвижимости являются здание, сооружение, объект незавершенного строительства) отсутствуют, это означает, что указанные сведения отсутствуют в ЕГРН и необходима подготовка технического плана.

Как подготовить технический план?

Для этого вам нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он проведет измерения объекта недвижимости, определит координаты его контура с привязкой к конкретному земельному участку и подготовит технический план, в котором будет указан кадастровый номер земельного участка, на котором соответствующий объект расположен. Готовый технический план вместе с заявлением о государственном кадастровом учете изменений необходимо предоставить в орган регистрации прав, обратившись в МФЦ или в отделения Федеральной кадастровой палаты. Подать документы можно не только на бумаге, но и в электронном виде (при этом технический план подается только в электронном виде на соответствующем носителе, если заявление представляется на бумаге). При отсутствии оснований для приостановления все данные будут внесены в ЕГРН, и такой объект недвижимости появится на Публичной кадастровой карте.

**Материал подготовлен Управлением Росреестра по Астраханской области**

**Контакты для СМИ:**

**+7 8512 51 34 70**

Электронная почта: pressd\_30@r30.rosreestr.ru

Сайт: www.rosreestr.gov.ru

Мы в одноклассниках: https://ok.ru/group57442898411746

Мы в instagram: @rosreestr\_astrakhan30