

КАК ПОДГОТОВИТЬ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА



Все объекты недвижимости на территории нашей страны подлежат государственному кадастровому учету. Технический план требуется всем объектам недвижимости (квартирам, жилым домам, гаражам, садовым домам, нежилым зданиям и помещениям, кроме того сооружениям и даже автомобильным дорогам). Независимо от вида, технический план содержит уникальную информацию об определенном объекте недвижимости.

Ранее документом, содержащим технические характеристики объекта, был только технический паспорт, а с 2013 года его дополнил другой документ – технический план. На сегодняшний день техпаспорт используют для справочно-информационных целей в различных организациях, представляя подробные технические характеристики объекта недвижимости, а техплан используется исключительно для кадастрового учета тех же объектов.

В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ. В текстовой части дается информация о площади объекта, его этажности, наличии его отдельных частей (пристройках, лоджиях, балконов) и др. Графическая часть – это планы и чертежи объектов, их помещений и частей, выполненные на основе точных геодезических измерений в ходе кадастровых работ с контурной привязкой к земельным участкам, на которых находятся объекты, а для помещений внутри здания – с привязкой к контуру здания.

Технический план готовится только кадастровым инженером, имеющим специальный аттестат, то есть является членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, обязательными условиями принятия которого в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются в том числе:

-наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки;

-наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет;

- сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний.

Можно сказать, что технический план является результатом кадастровых работ кадастрового инженера. Специалисты, которые занимаются оформлением документа, несут индивидуальную ответственность за любую цифру и чертеж в техплане.

Технический план подготавливается в форме электронного документа, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда. Электронная версия выдается в виде лазерного диска, который и требуется предоставить в Росреестр.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им технического плана.

Список кадастровых инженеров можно получить на сайте Росреестра в реестре кадастровых инженеров (<https://rosreestr.gov.ru>). В нем приведены сведения обо всех кадастровых инженерах, а также об отказах в кадастровом учете по подготовленным ими документам и о совершенных ими ошибках. Также можно обратиться в БТИ по месту нахождения объекта недвижимости, однако нужно уточнить о наличии в их штате именно кадастровых инженеров.

Отметим, что стоимость на изготовление техплана не бывает фиксированной. Для каждого вида объем работ будет различным. Именно от него будет зависеть стоимость техплана помещения, здания или сооружения.

Обращаться лучше к специалистам, которые зарекомендовали себя, они должны иметь большой опыт работы в сфере кадастровой деятельности и безупречную репутацию.

Для оформления технического плана необходимо подготовить для кадастрового инженера следующие документы:

- проектную документацию, в том числе, если план оформляется на помещение (машино-место). В этом случае нужна документация на здание (сооружение), в котором оно находится;
- разрешение на строительство, если технический план оформляется на объект незавершенного строительства;
- разрешение на ввод в эксплуатацию здания (сооружения), в котором находится помещение (машино-место), если объектом является помещение или машино-место;

- декларацию об объекте недвижимости, если в отношении объекта не предусмотрена подготовка проектной документации и выдача разрешений.

Кадастровый инженер может запросить у вас дополнительные документы:

- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- выписку из ЕГРН на земельный участок.

Уточните перечень документов у кадастрового инженера заранее.

Получить техплан может только собственник, либо его представитель по нотариально удостоверенной доверенности.

Заказать техплан можно, обратившись в местное (территориальное) отделение кадастровой палаты Росреестра, либо в специализированную коммерческую организацию, имеющую в своем штате аттестованных кадастровых инженеров.

Следует отметить, что технический план считается действующим до тех пор, пока сведения, представленные в нем, соответствуют объекту недвижимости (площади, расположение стен, проемов, и т.д.). При изменении объекта недвижимости (реконструкция, перепланировка и т.п.) необходимо будет подготовить новый технический план, в котором и будут отражены произведенные изменения.

Управление Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.