**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР) ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

454048г. Челябинск, ул.Елькина, 85

 17.08.2021

Для чего нужен технический план объекта недвижимости и как его оформить?

**Росреестр продолжает разъяснения для населения в сфере земли и недвижимости в регулярной рубрике «Вопрос – ответ». И сейчас ведомство дает ответ на интересующие многих заявителей вопросы о том, что такое технический план объекта недвижимого имущества, зачем он нужен и кто его может подготовить.**

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере своей компетенции. На этот раз тема рубрики «Для чего нужен технический план объекта недвижимости и как его оформить?». Необходимо помнить, 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.

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 оформления земельных участков необходимо подготовить межевой план.

**Оформление технического плана необходимо в том числе в следующих случаях.**

Для регистрации права собственности на помещения (квартиры, жилые и нежилые помещения, расположенные в зданиях, сооружениях и т. д.), если такие помещения не являются ранее учтенными объектами недвижимости и не были поставлены на государственный кадастровый учет одновременно с соответствующим зданием, сооружением;

Для регистрации права собственности на дом с целью последующего совершения сделок с ним (например, купли-продажи, дарения и т.д.), если такой дом не является ранее учтенным объектом недвижимости;

Для внесения в сведения ЕГРН изменений об объекте недвижимости, если в отношении него была осуществлена реконструкция, перепланировка (например, если была изменена площадь дома за счет пристройки, была осуществлена перепланировка помещения, в частности, объединение комнат в квартире).

Для внесения в сведения ЕГРН изменений об объекте недвижимости, если сведения о таком объекте были внесены в ЕГРН как о ранее учтенном, т.е., например, в соответствии со сведениями технической инвентаризации, проведенной до 01.01.2013, и в ЕГРН необходимо внести сведения о нем, отсутствующие в сведениях технической инвентаризации (например, описание местоположения контура здания, сооружения на земельном участке);

Если объект не достроен (строительство его не завершено), но нужно оформить на него право собственности.

**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.

Важно: 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.

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.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Челябинской области*