

## **Что представляет собой технический план.**

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) основанием для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства является технический план, подготавливаемый кадастровым инженером. Следовательно, от того, как качественно и грамотно подготовлен данный документ, во многом зависит и результат рассмотрения представляемого в орган регистрации заявления об осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости.

Хотелось бы рассмотреть и осветить несколько наиболее часто допускаемых ошибок кадастровыми инженерами при составлении технических планов.

Что же такое технический план? Согласно части 1 статьи 24 Закона о регистрации технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

Приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 года № 953 утверждены формы технического плана и правила его заполнения. Установлены, в частности: общие требования к подготовке технического плана, требования к оформлению текстовой части технического плана, требования к оформлению графической части технического плана.

До 1 марта 2020 года основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, а так же на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта с разрешенным использованием для ведения личного подсобного хозяйства, являются только технический план указанных объектов и правоустанавливающий документа на земельный участок. В данном случае сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости (в случае, если

проектная документация не изготавливалась). При этом Декларация о созданных объектах недвижимости составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится здание.

И вот здесь одна из основных ошибок, встречающаяся при рассмотрении технических планов, заключается в том, что земельный участок находится в долевой собственности, а декларация предоставлена только от одного из собственников. В данном случае декларация об объекте недвижимости должна быть заполнена всеми участниками долевой собственности.

Вторая ошибка часто встречающаяся – это отсутствие в техническом плане раздела «План здания». Согласно пункту 11 требований подготовки технического плана данный раздел подлежит обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ.

Отсутствие в техническом плане сведений о государственной геодезической сети или опорной межевой сети, которые применялись при выполнении кадастровых работ, а именно: сведения о состоянии наружного знака пункта, центра пункта и его марки также является одной из причин, которая влияет на принятие положительного решения при осуществлении государственного кадастрового учета.

Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Также в технический план включаются сведения о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости. Причем, если объект недвижимости расположен на нескольких земельных участках, то и должны включаться сведения обо всех этих участках.