

ФОРМИРОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Е.Н. Кадырова, О.В. Шахаева

Донской государственный технический университет

Важным элементом в процессе подготовки документов для регистрации объектов недвижимости в настоящее время является технический план, который несет информацию о качественном состоянии объекта (здание, сооружение, отдельные квартиры, отдельное домовладение и т.д.).

В статье рассмотрены вопросы формирования технического плана объектов недвижимости в связи с введением в действие Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Ключевые слова: здание, строение, сооружение, машино-место, технический план, объект недвижимости, кадастровый учет, государственная регистрация, перепланировка, кадастровые работы, кадастровый инженер.

Important element in the course of preparation of documents for registration of real estate objects is now the technical plan which bears information on a high-quality condition of an object (the building, a construction, certain apartments, separate household etc.).

In article questions of forming of the technical plan of real estate objects in connection with enforcement of the Federal law of 13.07.2015 No. 218-FZ "About the state registration of the real estate" are considered.

Key words: building, structure, construction, parking place, technical plan, real estate object; cadastral registration, state registration; re-planning; cadastral works; cadastral engineer.

Объемная строительная система, которая имеет при себе надземную и (или) подземную часть, а также включающая в себя системы инженерно-технического сооружения, помещения, предназначенные для проживания либо какой-либо другой деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных, представляет собой здание. Здания подразделяются по различным признакам: принадлежность, назначение и т.д. Жилые дома, многоквартирные дома, производственные здания, административные здания, здания нежилого назначения, индивидуальные гаражи и т.п. – наиболее распространенная классификация зданий.

Документ, в котором отражены сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, а также указана информация о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которая необходима для постановки данного объекта на государственный кадастровый учет, либо информация о части или частях такого объекта, либо новые сведения, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости о таком объекте недвижимости, которым присвоены кадастровые номера, называется техническим планом. Требования к техническому плану закреплены ст.24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1].

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» [2].

У технического плана имеются некоторые особенности, одна из которых заключается в содержании в нем описания контура данного объекта недвижимости, который служит привязкой к участку земли. Такой план позволит точно определить местоположение. С помощью такого оборудования как GPS/ГЛОНАСС посредством создания временной опорной геодезической сети, собственно, и осуществляется привязка.

Технический план необходим, если:

- объект недвижимости не учтен в государственном кадастре;
- на объект недвижимости отсутствует право собственности;
- необходимо внести изменения в кадастровый паспорт при обнаружении ошибок, которые были допущены в раннее время;
- объект недвижимости подвергся реконструкции;
- проведена перепланировка сооружения или части сооружения, для внесения каких-либо изменений.

Технический план предполагается для постановки на государственный учет и получения кадастрового паспорта следующих видов недвижимости:

- на помещения (гаражные боксы, жилые и нежилые помещения, квартиры в многоквартирном доме и т.п.);
- вновь построенные сооружения, здания (коммерческие, жилые, нежилые и т.п.);
- объекты незавершенного строительства (если необходимо зарегистрировать право собственности на продажу, к примеру);
- если ранее была допущена ошибка либо после проведения реконструкции, переустройства, перепланировки объекта, повлекших за собой внесение изменений в кадастровый паспорт.

В техническом плане указываются:

1) сведения о строении, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе и машино-месте, которые необходимы для его постановки на государственный кадастровый учет;

2) сведения о части или частях строений, зданий, сооружений, объектах незавершенного строительства, машино-месте в здании и иных недвижимых комплексах, которые необходимы для его (их) постановки на государственный кадастровый учет;

3) новые сведения о строении, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, машино-месте и иных недвижимых комплексах, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Технический план имеет две части: текстовую и графическую. В текстовой части содержится следующая информация для внесения в Единый государственный реестр недвижимости:

- сведения о кадастровых работах;
- сведения о измерениях и расчетах, выполненные кадастровым инженером;
- исходные данные;
- описание местоположения объекта на земельном участке;
- сведения о части, либо частях здания;
- характеристики здания;
- характеристика помещений многоквартирного дома;
- характеристики помещений, машино-мест в сооружении и здании;
- геодезическая основа, используемая для подготовки технического плана;
- пункты государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей;
- описание местоположения объекта недвижимости;
- итоговое заключение кадастрового инженера.

Графическая часть предполагает:

- схему геодезических построений, однако она не будет включаться в состав технического плана в случае, если при выполнении кадастровых работ использовался аналитический или картометрический метод определения координат характерных точек

определяемого объекта недвижимости и других случаях, не требующих определения указанных координат с помощью;

- чертеж контура зданий;
- план этажа или части этажа, либо здания или части здания;
- схема, показывающая расположение здания, либо части здания на земельном участке;
- местоположение объекта кадастровых работ на земельном участке.

Контур здания, части контура, характерные точки контура здания тоже являются неотъемлемой частью технического плана.

К техническому плану прилагаются заверенные копии документов, которые необходимы для изготовления данного плана:

- технический паспорт на объект недвижимости;
- проектная документация на объект недвижимости;
- проект переустройства либо перепланировки объекта;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- поэтажные планы.

Если выполняются кадастровые работы в отношении всех помещений, машино-мест в здании, сооружении и право на один из данных объектов уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, а также в случае образования помещений в результате перепланировки, подготавливается один технический план, содержащий разделы «Описание местоположения объекта недвижимости» (в отношении машино-мест), «Характеристики объекта недвижимости», «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» (в отношении помещений, при необходимости), «Заключение кадастрового инженера», «Схема геодезических построений» (при необходимости), «План объекта недвижимости», «План этажа (этажей)», «План части этажа (этажей)». Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого помещения, машино-места.

Литература

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
2. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Literature

1. The federal law of 13.07.2015 No. 218-FZ "About the state registration of the real estate".
 2. The order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 18.12.2015 No. 953 "About approval of a form of the technical plan and requirements to its preparation, structure of the data containing in it, and also a form of the declaration on a real estate object, requirements to its preparation, structure of the data containing in it".
-

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova — is Candidate of Economic Sciences, the assistant to «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

Ольга Викторовна Шахаева – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Olga Viktorovna Shakhayeva - is the student of «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
