**Кадастровая палата информирует кадастровых инженеров и застройщиков об изменении требований к подготовке технического плана**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области обращает внимание кадастровых инженеров и застройщиков на то, что технические планы, подготовленные с 3 июля 2016 года, должны быть сформированы с учётом перечня изменений, внесенных в Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

С 3 июля 2016 года в соответствии с Федеральным законом № 361-ФЗ вступили изменения в Статью 41 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Согласно данным изменениям, Кадастровая палата по Ленинградской области обращает внимание кадастровых инженеров и застройщиков на то, что с 3 июля 2016 года при подготовке технического плана сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, а также площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости.

Кроме того изменения затронули сведения об объекте незавершенного строительства, которые с 3 июля 2016 года указываются в техническом плане на основании помимо представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации, указанной ранее, на основании разрешения на строительство, если его получение предусмотрено законодательством в области градостроительной деятельности.

Среди новшеств, внесенных в Статью 41, было отмечено, что для подготовки технического плана при отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра (наблюдения) подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, наряду с проектной документацией допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом № 361-ФЗ, в техническом плане сведения о помещении, кроме сведений о площади и местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение, изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в которых расположено помещение, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Акцентируем внимание на то, что если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Данная декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Также следует отметить, что сведения об объекте индивидуального жилищного строительства - здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации. Если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на его строительство, реконструкцию и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, если такое сооружение является объектом недвижимости, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством Российской Федерации.

При отражении в техническом плане сведений о местоположении сооружения на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, дополнительно отражаются границы территории, если сооружение размещено на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с координатами характерных точек границ такой территории, указанными в акте органа местного самоуправления или органа государственной власти, разрешающем размещение данного сооружения, копия которого включается в состав приложения к техническому плану.

**Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области**