

## **Техплан или техпаспорт: что выбрать для государственной регистрации?**

**Как не запутаться в похожих названиях документов и выбрать необходимый для регистрационных действий, пояснили в кадастровой палате по Ярославкой области.**

Технический паспорт - документ, на основании которого проводилась регистрация жилых домов до 2012 года.

**Важно!** Технический паспорт не является правоустанавливающим документом. Тем не менее, область его применения по-прежнему широка. В него заносят данные об изменениях после реконструкции или перепланировки, используют (делают выкопировки), как источник технической информации о коммуникациях (электросеть, отопление, канализация и т. д.) и оборудовании при проектировке. На основании паспорта создается эксплуатационная документация. К примеру, для подготовки ремонта.

*«Паспорт содержит ключевые параметры объекта недвижимости. В нем фиксируются планы этажей, расположение оконных и дверных проемов, схемы коммуникаций. К примеру, техпаспорт и его копии используют для согласования строительства и ремонта»,* – поясняет **эксперт Ярославской кадастровой палаты Владимир Фомин.**

С 2013 года основанием для постановки на кадастровый учет служит технический план.

«Технический план - это относительно новый документ, который для целей государственного кадастрового учета объектов капитального строительства. Он заменил собой технический паспорт» – говорит Владимир Фомин.

В техническом плане воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны

сведения о здании, сооружении, помещении, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

Технический план требуется в случае первичной постановки объекта на кадастровый учет, для учета изменений сведений об объекте, для учета изменений сведений о частях объекта (образование новой части), для ввода объекта в эксплуатацию.

Первичная постановка подразумевает собой учет вновь созданного объекта недвижимости. Учет изменений сведений осуществляется, когда меняется одна из уникальных характеристик объекта (площадь, планировка, назначение и т.п.).

*«Сведения в технический план, включаются на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания, разрешения на строительство, разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания», - подчеркивает эксперт.*

Подготовкой документа занимается кадастровый инженер. Он выезжает на ваш объект недвижимости, делая необходимые замеры. Далее формирует технический план, в который входит графическая и текстовая часть.

Технический план оформленный в соответствии с действующим законодательством передается заказчику на электронном носителе подписанный ЭЦП кадастрового инженера для сдачи в Росреестр.

*«Несмотря на кажущуюся идентичность техпаспорта и техплана они не только различаются содержанием, но и служат для разных целей. В техплане заложена возможность определения местоположения объекта недвижимости. Поэтому, в отличие от техпаспорта, техплан в своей графической части будет содержать чертеж, включающий в себя*

*нумерацию поворотных точек, а также документы, определяющие расположение объекта в границах земельного участка», - отмечает*  
**Владимир Фомин.**

Срок действия технического плана, как и срок действия технического паспорта не имеет ограничений. Документы актуальны до тех пор, пока не изменено техническое состояние объекта недвижимости.