**В чем различия технического плана и технического паспорта, в каких случаях требуется их оформлять?**

Часто возникают вопросы, в чем разница между техническим планом и техническим паспортом, ведь оба документа связаны с недвижимостью, а значит, должны иметь разные функции и назначение. Рассмотрим подробно их сходство, различие и ситуации, когда необходимо оформлять тот или иной документ.  
Действительно, оба документа содержат характеристики конкретного объекта недвижимости. Как технический план, так и технический паспорт формируются на основе выполненных измерений и описывают объект недвижимости. При этом, содержание и применение этих двух документов различны.

Технический паспорт является основным документом технического учета, формируемым по результатам технической инвентаризации объекта недвижимости. Он содержит подробную информацию о состоянии и характеристиках здания или помещения, включая размер и площадь объекта, материал стен и перекрытий, сведения о коммуникациях (электричество, водоснабжение, отопление), описание конструктивных элементов объекта недвижимости, назначение объекта, размеры и площадь внутренних помещений, их расположение в здании и относительно друг друга, а также степень износа.

Необходимость оформления технического паспорта возникает в следующих случаях:

- перепланировки жилого помещения;  
- вступления в наследство;  
- судебных разбирательств;  
- сделок с недвижимостью (продажа, аренда, передача);  
- определения рыночной стоимости;  
- приватизации;  
- установки газового оборудования;  
-согласования в ресурсоснабжающих организациях установки отопительных и санитарно-технических приборов.

По завершении технической инвентаризации заявитель получает технический паспорт на следующие объекты:  
- Домовладение (жилой дом, дачный домик);  
- Многоквартирный дом;  
- Квартиру или комнату в многоквартирном доме;  
- Нежилое здание или строение;  
- Гаражи и другие.

Раньше, в период с 1997 по 2013 год, технический паспорт также являлся основным документом, подтверждающим права владельца на недвижимость.  
Технический план - это обязательный документ для государственного кадастрового учета объекта капитального строительства и государственной регистрации прав на такой объект.

Подготовкой технического плана занимаются кадастровые инженеры при выполнении кадастровых работ по конкретному объекту недвижимости.  
Технический план представляет собой описание основных технических характеристик объекта с графической схемой и координатами его местоположения, в объеме, необходимом для внесения сведений об объекте в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Технический план может быть подготовлен на основании следующих документов:

- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;  
- проектной документации;  
- декларации собственника об объекте недвижимости;  
- технического паспорта, изготовленного органом технической инвентаризации до 01.01.2013 года.

Технические планы необходимы в следующих случаях:

- для регистрации права собственности на помещения (квартиры, жилые и нежилые помещения);  
- для регистрации права собственности на дом с целью последующего совершения сделок с ним (например, купли-продажи, дарения и т.д.);  
- для внесения изменений в ЕГРН после реконструкции или перепланировки (например, изменения площади дома за счёт пристройки, либо объединение комнат в квартире);  
- если объект ещё не достроен, но требуется зарегистрировать право собственности;  
- для заключения договора аренды;  
- для внесения в ЕГРН сведений о местоположении здания, сооружения на земельном участке (сведений о его координатах).

Технический план подготавливается в форме электронного документа с электронной подписью кадастрового инженера, а также, по желанию заказчика, в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера.

Итак, мы убедились, что технический план и технический паспорт - это разные документы, которые содержат сведения о доме, квартире или другом объекте недвижимости, но различны по составу и цели их изготовления.

Технический план нужен для осуществления учетно-регистрационных действий на объекты недвижимости в ЕГРН, тогда как технический паспорт служит для детального описания технических характеристик зданий и помещений.

В техническом плане кадастровый инженер осуществляет «привязку» объекта капитального строительства к земельному участку, на котором он расположен. Этот документ содержит текстовое и графическое описание объекта недвижимости, схему его расположения на участке, чертёж помещений, координаты здания относительно других объектов.

Технический паспорт содержит технические характеристики объекта, которые отсутствуют в техническом плане: конструктивные особенности постройки, материал стен и перекрытий, высота помещений, процент износа конструкций и самого объекта, а также информацию о коммуникациях на участке или в доме.

Срок действия технического паспорта не имеет ограничений, он актуален до тех пор, пока не изменились указанные в нем характеристики объекта недвижимости.

Технический план, в силу того, что является электронным документом, ограничен периодом действия требований к формату электронного документа, которые устанавливает Росреестр. Если требования к формату электронного документа изменились, а технический план еще не сдан для осуществления кадастрового учета, его нужно будет переделать под новый формат.

«Таким образом, оба документа - технический план и технический паспорт - играют значимую роль в оформлении недвижимости, но выполняют разные функции и имеют своё предназначение», - поясняет директор филиала ППК «Роскадастр» по Республике Коми Лариса Зин.