

Кадастровый паспорт, технический паспорт и технический план — в чём разница?

Обычные граждане, далёкие от юриспруденции, нередко путают такие понятия, как «кадастровый паспорт» и «технический паспорт». В 2008 году ввели понятие «межевой план» а в 2013 году к этому списку добавилось ещё и понятие «технический план». Если брать кадастровые документы еще шире, то нужно затронуть межевой план и кадастровый план.

Все эти документы разные, но в них есть какое-то созвучие и ,что немаловажно, они так или иначе относятся к кадастровому учету. Чем же отличаются эти документы? И как ими правильно пользоваться? Разберем все по полочкам - и у Вас не останется вопросов.

Кадастровый паспорт.

Описание:	Это основной документ кадастрового учета, который подтверждает нахождение недвижимого имущества в данных Росреестра. По сути дела, это — выписка, содержащая данные из Государственного кадастра недвижимости. Выдаётся он для земельных участков, для любых сооружений и построек, объектов незавершенного строительства и помещений (в том числе квартир).
Для чего нужен:	-при совершении сделок с недвижимостью, дарении, завещании и т.д -при перепланировке недвижимости или изменении границ земельного участка необходимо обновить кадастровый паспорт -при судебных разбирательствах -при изменении адреса объекта
Важно	Нельзя получить <i>кадастровый паспорт</i> , если недвижимость не стоит на кадастровом учете.
Когда появился:	В марте 2008 года вместе с появлением межевого плана. Основание для появления <i>кадастрового паспорта</i> - федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости» (вообще в кадастровых отношениях этот закон на данный момент-основной). До этого времени основным кадастровым документом был кадастровый план земельного участка (здания там указывались как части ЗУ).
Срок годности:	По сути он бессрочный. Но для сделок в бумажном виде он действует 1 год. По истечении этого срока достаточно просто его обновить. То есть Вам выдадут такой же, только с актуальной датой. Оформлять же новый необходимо только в том случае, если была произведена перепланировка недвижимости или изменились границы участка.
Связь с другими документами:	В состав <i>кадастрового паспорта</i> включается кадастровый план-это его неотъемлемая графическая составляющая. Если недвижимость не подлежала ранее кадастровому учету (вновь образована) или претерпела изменение (реконструкция здания/помещения или изменение границ земельного участка)- кадастровый паспорт просто по заявлению получить уже не получится. Для того, чтобы его получить на строение/помещение в орган кадастрового учета необходимо подать технический план . Для получения документа на земельный участок в орган кадастрового учета подается межевой план .

В каждом случае у кадастрового паспорта будет своя установленная форма. В этот документ вносятся основные технические характеристики недвижимости. Понятно, что для разных объектов и некоторые характеристики будут разными. Например, если речь идёт о квартире, то там будут такие данные, как год постройки и последнего капремонта дома, количество этажей в доме и комнат в квартире, высота потолков, материалы стен и перекрытий, наличие водопровода и канализации, тип отопления и т.п. А открыв кадастровый паспорт какого-либо земельного участка, можно увидеть такие данные, как состав земель или сведения об обременениях (то есть о том, что право пользоваться какой-то частью участка имеют третьи лица).

Технический паспорт.

Описание:	Его часто путают с кадастровым. Всё дело в том, что в этот документ вносятся практически те же сведения, да и формы очень похожи. Фактически технические паспорта начали выдавать раньше, чем кадастровые. И именно <i>технический паспорт</i> был основанием для занесения данных об имуществе в Государственный кадастр недвижимости и, соответственно, получения на это имущество кадастрового паспорта. Техпаспорт подготавливают только на недвижимость (строения, здания, помещения), а предназначение его — подробный учёт технических характеристик и указание инвентаризационной стоимости.
Для чего нужен:	-при покупке новой недвижимости- обязательный документ для будущего собственника -при переводе недвижимости из жилого фонда в нежилой -для получения разрешения на перепланировку или переустройство недвижимости -при судебных разбирательствах
Где получить:	Подготовкой этого документа занимается БТИ.
Когда появился:	В том виде, который он имеет сейчас он появился 1 октября 1997 года.
Срок годности:	Не имеет срока годности. Опять же, даже если на нем написан срок- это самоуправство БТИ. Для сделок негласно действует правило 1 года- чтобы обновить- просто получите свежий в районном БТИ. Заказывать новый необходимо только в том случае, если была произведена перепланировка.
Связь с другими документами:	На его основании вносились данные в кадастр недвижимости до 1.01.2013. <i>Технический паспорт</i> изготовленный до 1 января 2013 года может служить основанием для подготовки <u>технического плана</u> . Паспорта, изготовленные позже этой даты не используются для постановки недвижимости на кадастровый учёт.

На основании информации из этого документа начисляются налоги и коммунальные услуги, принимаются решения о капитальном и текущем ремонте многоквартирных домов, строительстве и реконструкции, выдаются разрешения на перепланировку и переустройство жилого помещения, а также на подвод коммуникаций при строительстве и после, регистрируются возведённые дома и т.п.

Технический план.

Описание:	Технический план- документ, необходимый при постановке на государственный кадастровый учёт новых объектов или изменении сведений уже существующих объектов незавершённого строительства, помещений, зданий и сооружений. Другими словами — ОКС (объекты капитального строительства). Отличается этот документ от технического паспорта обязательным наличием точных координат всех характерных точек, которые указывают контур и местоположение объекта недвижимости. Как то здания/сооружения на земельном участке или помещения в составе здания. Такие данные можно получить только в ходе выполнения геодезических работ.
Для чего нужен:	-для ввода объекта в эксплуатацию -для постановки/снятия недвижимости с кадастрового учета -для внесения изменений в кадастровый паспорт после реконструкции/перепланировки -при судебных разбирательствах
Где получить:	подготавливают этот документ <u>кадастровые инженеры</u>
Когда появился:	с 1 января 2012 года. Заменяет технический паспорт при постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимости
Срок годности:	Не имеет срока годности, если недвижимость благополучно «встала» на кадастровый учет. Если Вы получили технический план и по какой-либо причине не сдали в Росреестр — не стоит затягивать с этим. Ведь законодательство не стоит на месте- и уже через месяц Ваш техплан может не соответствовать новым требованиям. Заказывать новый необходимо только в том случае, если была произведена перепланировка или срок годности указан непосредственно на документе (что вообще идет вразрез с законом).
Связь с другими документами:	Для получения кадастрового паспорта на ОКС (в случае отсутствия сведений о недвижимости или перепланировке) <i>технический план</i> подается вместе с заявлением в кадастровую палату.

Межевой план.

Описание:	Это основной документ кадастрового учета земельных участков. Он составляется на основе <u>кадастрового плана территории</u> или <u>кадастровой выписки</u> о земельном участке. В нем содержится необходимая информация о вносимых в кадастровый реестр данных об участке, его частях, или данные о его преобразовании/изменении.
Для чего нужен:	Для получения кадастрового паспорта при: <ul style="list-style-type: none">• <u>Объединении земельных участков</u> (2-х и более, имеющих смежную границу)• <u>Разделе земельных участков</u> (на 2 и более частей)• Выделе земельного участка (из ЗУ с общедолевой собственностью)• Перераспределении земельных участков• <u>Образовании земельного участка из земель муниципальных или государственных</u>• <u>Уточнении границ земельного участка</u>• <u>Исправлении кадастровой ошибки</u>
Где получить:	подготавливают этот документ <u>кадастровые инженеры</u>
Когда появился:	В марте 2008 года. Основание для появления- федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости». До этого времени схожий документ назывался землеустроительное дело.
Срок годности:	Не имеет срока годности. Заказывать новый необходимо только в том случае, если изменились границы земельного участка.
Связь с другими документами:	Для получения кадастрового паспорта на земельный участок (в случае отсутствия сведений о недвижимости или изменении границ ЗУ) <i>межевой план</i> подается вместе с заявлением в кадастровую палату.

Кадастровый план.

Описание:	<i>Кадастровый план</i> - графическое изображение объектов недвижимости (здания, участки) и детализированная техническая информация об этих объектах отражается в кадастровом плане участка земли. Он входит в состав кадастрового паспорта. Без кадастрового плана кадастровый паспорт считается неполным.
Для чего нужен:	все то же, что и в кадастровом паспорте
Где получить:	можно получить на сегодняшний момент 3-мя способами: В ближайшем к объекту отделении кадастровой палаты, МФЦ и электронно на сайте Росреестра. Документ, полученный любым из перечисленных вариантов имеет одинаковую юридическую силу. Однако электронный вид принимают далеко не везде. Важно - нельзя получить <i>кадастровый паспорт</i> , если недвижимость не стоит на кадастровом учете.
Когда появился:	В марте 2008 года вместе с появлением межевого плана. Основание для появления <i>кадастрового плана</i> - федеральный закон № 221 «О государственном кадастре недвижимости».
Срок годности:	Не имеет срока годности. Заказывать новый необходимо только в том случае, если была произведена перепланировка недвижимости или изменились границы участка.
Связь с другими документами:	<i>Кадастровый план</i> входит в состав кадастрового паспорта и является его неотъемлемой частью.

Таким образом, для того, чтобы изменять любым образом права собственности на землю, дом или квартиру, Вам обязательно понадобится кадастровый паспорт.

Чтобы его получить на земельный участок- нужен еще межевой план, на объект капитального строительства — нужен технический план.

Ну а кадастровый план просто входит в состав паспорта.