

Для чего нужен технический план здания

С 1 января 2013 г. на всей территории РФ осуществляется государственный кадастровый учет объектов капитального строительства. Для постановки на государственный кадастровый учет объектов капитального строительства и получения кадастрового паспорта необходим технический план. Технический план здания – акт, включающий данные о здании, сооружении, части здания, объекте незавершенного строительства, помещении, машина-месте, необходимый для постановки либо изменения данных о здании в государственном кадастровом учете объектов капитального строительства.

Выполняется план в 2-ух составляющих – графической и описательной. Графическая часть отображает чертежи и размеры здания. Описательная часть отображает техническую спецификацию объекта и содержит сведения о заказчике и инженере. Технический план составляется специализированными кадастровыми инженерами. Оформляется как в электронном варианте, так и на бумаге. С целью регистрации в муниципальных органах акт принимается исключительно в электронном варианте, удостоверенном цифровой подписью уполномоченного кадастрового инженера.

Для достижения каких целей может потребоваться технический план?

Технический план выступает как основной документ для легализации предмета недвижимости в государственном органе кадастрового учета. Поэтому он необходим для большинства манипуляций с недвижимостью. А именно:

- Ввод в эксплуатацию нового объекта
- Аннулирование учета объекта при прекращении эксплуатации либо разрушении одного
- Внесение изменений после перепланировки, реконструкции или иных действий с недвижимостью
- Оформление купли-продажи, дарения, вступление в наследство и иных коммерческих действий с недвижимостью

Отсюда следует, что технический план является необходимой составляющей для большинства операций с предметами недвижимости. Составленный профессионалами план, содержащий исчерпывающую информацию о здании, может быть главным аргументом при рассмотрении судебных тяжб и других спорах, связанных с недвижимостью.

Проанализируем простой пример.

Допустим Вы хотите открыть свой небольшой магазин. Для этого понадобится взять в аренду помещение. Чтобы приобрести лицензию на розничную торговлю алкогольной продукцией, необходимо поставить договор аренды на учет в Росреестре. Если арендуется не все помещение целиком, а лишь его часть, в таком случае нужно поставить на кадастровый учет данную часть помещения. Для постановки на учет понадобится только единственный документ – технический план части помещения.

Что входит в технический план?

Как говорилось ранее, технический план состоит из 2-ух ключевых элементов – графической и описательной. Подробнее рассмотрим каждую часть ниже.

- **Графическая составляющая** представляет собой чертеж, отображающий местоположение и структуру объекта. А именно отображаются наглядно кадастровые данные о земельном участке, где расположено сооружение. Так же указывается подробно месторасположение объекта на данном участке. Месторасположение здания или сооружения, объекта незавершенного строительства определяется координатами точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства.

Если объектом является помещение в конкретном здании, то графическая часть содержит в себе план этажа либо фрагмента сооружения либо этажа, где указывается месторасположение помещения, а при отсутствие этажности, план соответствующей части здания или сооружения, в котором показано

необходимое помещение. Местоположение помещения устанавливается путем графического указания силуэта геометрической фигуры, образованной внутренними гранями наружных стен объекта.

- **Описательная часть** представляет собой текстовую информацию об объекте. В ней указывается техническая спецификация объекта. При составлении технического плана на новое здание или сооружение. в описательной части указывается специфика строительства, все характеристики и особенности данного предмета недвижимости. В описательной части указываются данные клиента и инженера, составляющего технический план. В том числе в этой части указываются документация и измерительные приборы, используемые для составления плана. Технический план – серьезный и важный документ, для любых действий с недвижимостью. Поэтому составление его стоит доверить только профессионалам. При наличии всех исходных данных и документов, требуемых для производства технического плана, он выполняется в течение 5-и рабочих дней. Это стоит учитывать на стадии планирования совершения манипуляции с объектом недвижимости