

Технический план, Акт обследования, Декларация



**Приказ Минэкономразвития РФ
от 20.11.2015 № 861
«Об утверждении формы и состава
сведений акта обследования, а также
требований к его подготовке»**

Приказы, утверждающие требования к подготовке акта обследования

до 01.01.2017

Приказ
Минэкономразвити
я РФ от 13.12.2010
N 627



здание

сооружение


ОНС

помещение

после 01.01.2017

Приказ
Минэкономразвити
я РФ от 20.11.2015
N 861

Статья 23. Требования к акту обследования



Акт обследования – это документ, в котором кадастровый инженер **в результате осмотра** места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает:

прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства **в связи с их гибелью или уничтожением**

прекращение существования помещения, машино-места **в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения**, в которых они были расположены

гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено

Акт обследования подготавливается **в форме электронного документа** и заверяется УКЭП кадастрового инженера, подготовившего такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается **в форме документа на бумажном носителе**, заверенного подписью и печатью подготовившего такой акт кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке устанавливаются **Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»** (начало действия с 01.01.2017)

Особенности подготовки акта обследования:

- в реквизите "Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы" указываются сведения о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, а также **сведения о наличии (отсутствии) в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости;**
- Акт подготавливается, в т.ч. **на основании документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости.** Указанные документы включаются в состав приложения к Акту. В случае отсутствия в составе Приложения к Акту соответствующих документов в строке «Заключение кадастрового инженера» **должна быть приведена причина их неиспользования;**

В реквизите «Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы» указываются

Наименование характеристики	до 01.01.2017	после 01.01.2017
вид объекта недвижимости	+	+
кадастровый номер	+	+
сведения о наличии (отсутствии) в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости	-	+



В реквизите «Сведения о кадастровом инженерере и дате подготовки акта обследования» указываются

Наименование раздела	до 01.01.2017	после 01.01.2017
фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) КИ	+	+
контактный телефон КИ	+	+
почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с КИ	+	+
сокращенное наименование юридического лица, если КИ является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица	+	+
номер квалификационного аттестата КИ	+	-
дата подготовки окончательной редакции Акта (дата завершения кадастровых работ) в формате число, месяц, год	+	-
реестровый номер КИ в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	-	+
дата подготовки окончательной редакции Акта (дата завершения кадастровых работ) в формате число, месяц, год и дата заключения договора подряда	-	+
наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если КИ является членом такой организации	-	+

Статья 23. Требования к акту обследования

- **при подготовке** Акта в том числе **используются** следующие **документы**:

1.1. **решение** органа исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования **о признании** объекта недвижимости в установленном законом порядке **ветхим или аварийным**, а также в случае **возведения** объектов недвижимости **ближе установленных** строительными нормами и правилами **минимальных расстояний** до объектов систем газоснабжения, на землях автомобильных дорог, в придорожных полосах и резервных зонах **с нарушением** установленного **порядка использования** этих земель, при **нарушении норм** действующего **природоохранного законодательства** и др.;

1.2. **документ, подтверждающий изъятие** для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу;

1.3. **документ, подтверждающий развитие застроенной территории**, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу;

1.4. иные документы, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае **принудительного изъятия** объекта недвижимости у собственника;

Статья 23. Требования к акту обследования

2. **проектная документация** объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) **в случае сноса или демонтажа** объекта капитального строительства, капитального строительства; его **частей для строительства, реконструкции других объектов**;

3. **решение собственника** здания, сооружения, объекта незавершенного строительства о сносе объекта недвижимости **в случае добровольного сноса** объекта;

4. **документы** органа исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования, **подтверждающие факт** стихийных бедствий или других **чрезвычайных ситуаций** в случае прекращения существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью такого объекта недвижимости либо прекращения существования помещения в связи с гибелью здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которых такое помещение было расположено, **по причинам, не зависящим от воли собственника** такого объекта недвижимости;

5. **иные** документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Копии документов, содержащих сведения ЕГРН,
в состав Приложения не включаются!**

**Приказ Минэкономразвития РФ от 18.12.2015
N 953 «Об утверждении формы технического
плана и требований к его подготовке, состава
содержащихся в нем сведений, а также формы
декларации об объекте недвижимости,
требований к ее подготовке, состава
содержащихся в ней сведений»**

Приказы, утверждающие требования к подготовке технического плана и декларации об ОН



до 01.01.2017

Приказ
Минэкономразвития РФ
от 01.09.2010 N 403

Приказ
Минэкономразвития РФ
от 23.11.2011 N 693

Приказ
Минэкономразвития РФ
от 10.02.2012 N 52

Приказ
Минэкономразвития РФ
от 29.11.2010 N 583

Приказ
Минэкономразвития РФ
от 13.12.2010 N 628

здание

сооружение

ОНС

помещение

декларация
об ОН

после 01.01.2017

Приказ
Минэкономразвития
РФ от 18.12.2015
N 953

Статья 24. Требования к техническому плану



Технический план – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны :

сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета

сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса

новые, необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер

в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав **заявления о государственном кадастровом учете** таких объектов недвижимости или **части (частей)** таких объектов недвижимости



Статья 24. Требования к техническому плану

Технический план подготавливается в форме **электронного документа** и заверяется УКЭП кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме **документа на бумажном носителе**, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений и т.д. определяются

Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (начало действия с 01.01.2017)

Статья 24. Требования к техническому плану



Состав технического плана:

Графическая часть, в которой:

воспроизводятся сведения КПТ или выписки из ЕГРН о соответствующем ЗУ

указывается местоположение здания, сооружения, ОНС и ЕНК на ЗУ

указывается местоположение помещения, машино-места на Плате этажа (части этажа)

по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Текстовая часть, в которой:

указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей

Приказ Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 N 953

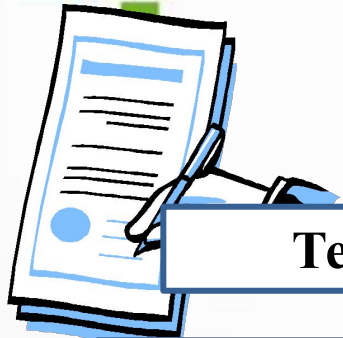
Технический план

Текстовая часть

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) описание местоположения объекта недвижимости на ЗУ;
- 5) характеристики ОН;
- 6) сведения о части (частях) ОН;
- 7) характеристики помещений в здании, сооружении;
- 8) заключение КИ

Графическая часть

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения ОН (части ОН) на ЗУ;
- 3) чертеж контура ОН;
- 4) план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у здания, сооружения, этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения, с указанием на этом плане структуры и планировки такого здания, сооружения



Обязательному включению в состав ТП независимо от вида кадастровых работ подлежат разделы

Наименование раздела	до 01.01.2017	после 01.01.2017
общие сведения о кадастровых работах	+	+
исходные данные	+	+
сведения о выполненных измерениях и расчетах (кроме случая подготовки ТП в отношении помещения)	+	+
характеристики помещений в здании, сооружении	-	+
заключение КИ (в случае подготовки ТП в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе)	+	+
чертеж (кроме случая подготовки ТП в отношении помещения, ЕНК)	+	+
план этажа (этажей), план части этажа (этажей), план ОН, план части ОН (кроме случая подготовки ТП в отношении ОНС и ЕНК)	+	+
приложение	-	+

Общие сведения о кадастровых работах

Наименование раздела	до 01.01.2017	после 01.01.2017
фамилия, имя, отчество (отчество при наличии)	+	+
номер квалификационного аттестата КИ	+	–
контактный телефон	+	+
почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	+	+
сокращенное наименование ЮЛ, если КИ является работником ЮЛ, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения ЮЛ	+	+
номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	–	+
наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если КИ является членом такой организации	–	+
номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	–	+

Статья 24. Требования к техническому плану

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для ГКУ **всех помещений и** машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения

Технический план МКД **в обязательном порядке содержит** также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком МКД.

Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию о всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях

Статья 24. Требования к техническому плану

Машин
о-место

Границы машино-места:

определяются **проектной документацией** здания, сооружения

обозначаются или закрепляются **лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию** здания, сооружения, либо **обладателем** права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток.

Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования (Приказ Минэкономразвития от 07.12.2016 №792).

Статья 24. Требования к техническому плану



Документы, на основании которых возможна подготовка технического плана:

Здание, сооружение, ЕНК

за исключением сведений о:
- местоположении на ЗУ;
- площади;
- площади застройки

Проектная документация

ОНС

за исключением сведений о
местоположении на ЗУ

Разрешение на строительство + проектная документация такого объекта недвижимости

Помещение или машино-место

за исключением сведений о
площади помещения или машино-места и об их
местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения

Исполнительная документация (ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ) при отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке

разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, **проектной документации** здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, **проекта перепланировки и акта приемочной комиссии**, подтверждающего завершение перепланировки.

Документы-основания для подготовки технического плана

Документ	Здание	Сооружение	ОНС	Помещение	ЕНК
проектная документация	+	+	+	+	+
декларация	+	+	+	+	
разрешение на ввод в эксплуатацию	+	+		+	
технический паспорт, изготовленный до 01.01.2013 и (или) утвержденного в установленном ФЗ порядке акта о приемке в эксплуатацию* (см. ст.70 и 71 218 -ФЗ)	+	+	+	+	
разрешение на строительство			+		
проект перепланировки и акт приемочной					



Здание/Сооружение



ОНС



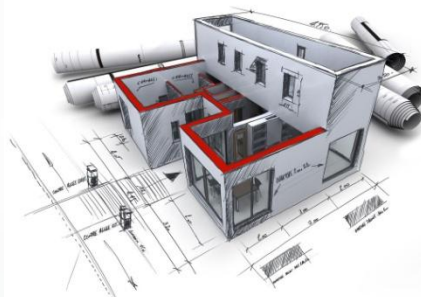
**Помещение,
машино-место**



! отсутствует разрешение на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, разрешение на строительство на ОНС, проектная документация таких объектов недвижимого имущества

**Документ
основание для ТП**

**технический
паспорт ОН,
изготовленный
до 01.01.2013**



**акт о приемке
объектов
в
эксплуатацию**



! если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством не предусматривалось представление ТП ОН, сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте указываются в ТП на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 24. Требования к техническому плану

Декларация

Если законодательством РФ в отношении объектов недвижимости (за исключением **единого недвижимого комплекса**) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании **декларации**, которая составляется и заверяется:

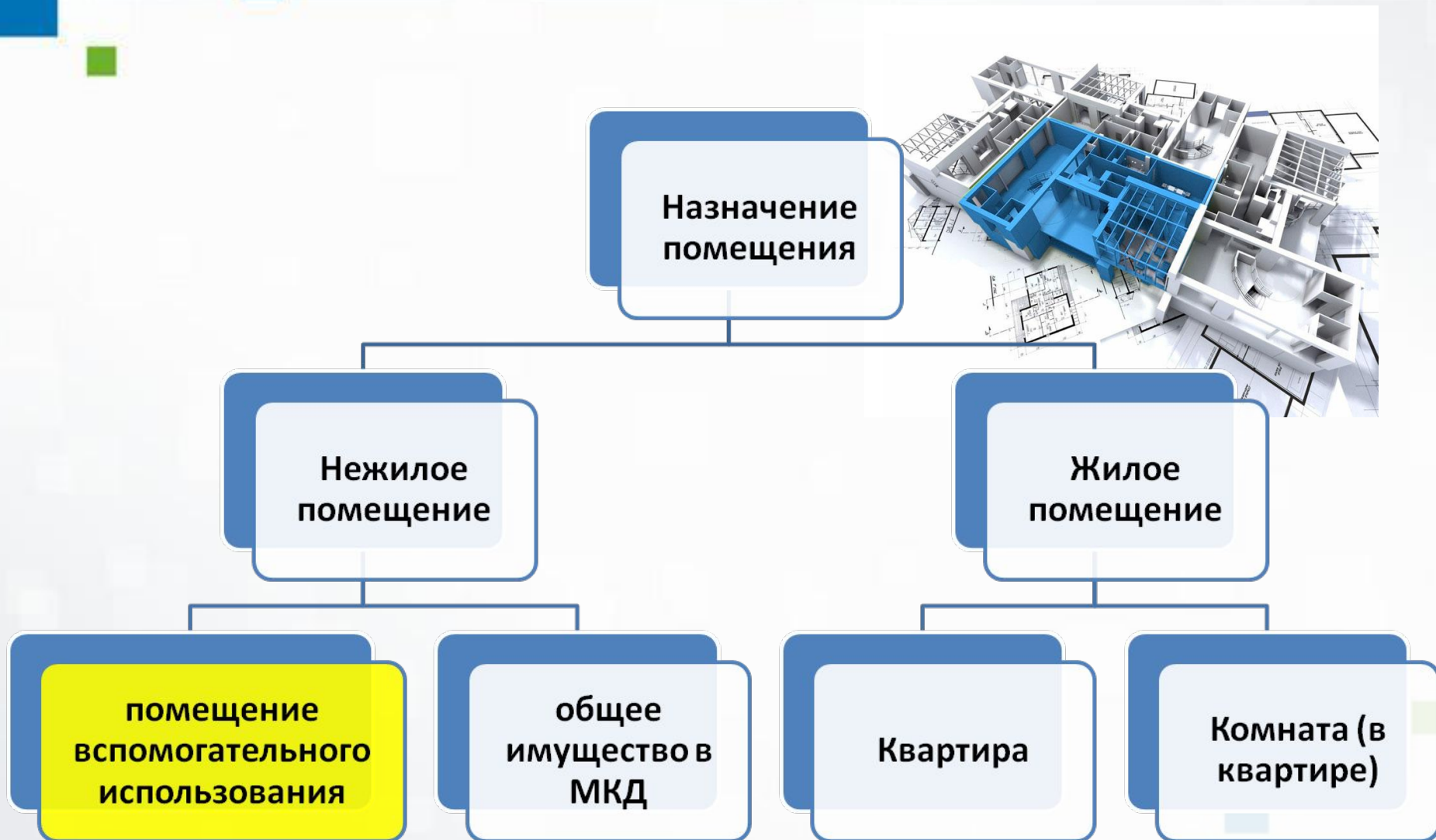
правообладателем
объекта
недвижимости

правообладателем
земельного участка (в
отношении **созданного**
объекта недвижимости),
на котором находится
такой объект
недвижимости

ОМС муниципального
образования, на территории
которого находится такой
объект недвижимости (в
отношении **бесхозного**
объекта недвижимости)

Декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью!

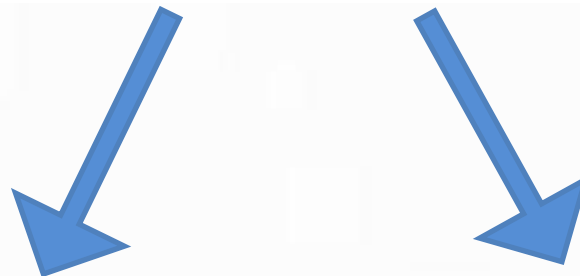
Характеристики ОН



Характеристики помещения (помещений) в здании, сооружении

Наименование раздела	до 01.01.2017	после 01.01.2017
КН или ранее присвоенный государственный учетный номер, дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе	+	+
номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	+	+
присвоенный в установленном порядке адрес, а при его отсутствии - местоположение помещения	+	+
назначение помещения, вид жилого помещения	+	+
площадь помещения	+	+
КН или ранее присвоенный государственный учетный номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	+	-
номер КК, в котором находится помещение	+	-
кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	+	-
вид или виды разрешенного использования помещения	-	+
наименование помещения при наличии такого наименования	-	+

Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953



Форма декларации об ОН

См. данную форму в MS-Word.

ФОРМА ДЕКЛАРАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

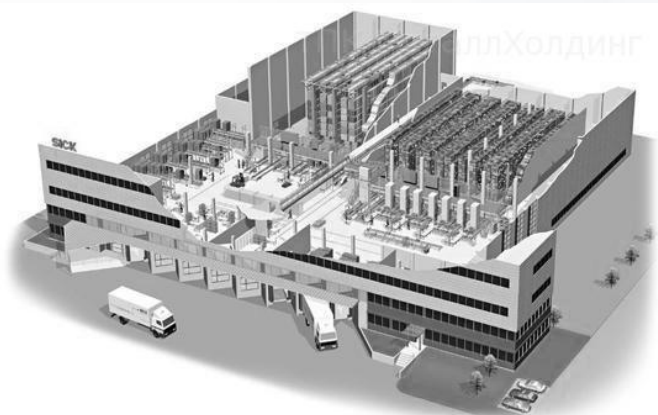
Декларация об объекте недвижимости
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости
1.1 Вид объекта недвижимости

Требования к подготовке декларации об ОН и состав содержащихся в ней



Изменения в содержании декларации

Добавлена возможность указания вида
ОН – Единый недвижимый комплекс,
добавлен раздел для описания
характеристик данного ОН



Добавлены сведения о согласии на обработку
персональных данных лица, заполнившего
декларацию



10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю

Приказ Минэкономразвития РФ

от 01.03.2016 N 90

«Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»

Приказы, утверждающие требования к точности и методам определения координат, а также к определению площади здания, сооружения и помещения

до 01.01.2017

**Приказ
Минэкономразвити
я РФ от 17.08.2012
N 518**

**Приказ
Минэкономразвити
я РФ от 30.09.2011
N 531**

**Требования
к точности и
методам
определени
я координат**

**Требования
к
определени
ю площади
здания,
сооружения
и**

после 01.01.2017

**Приказ
Минэкономразвити
я РФ от 01.03.2016 N
90**



Книги учета документов



Полученные обращения



Настройки параметров



Мониторинг и статистика

Мониторинг и статистика

[Мониторинг по услугам](#)

[Мониторинг по источникам обращений](#)

[Загрузка по субъектам РФ](#)

[Загрузка по специ](#)

***Спасибо за
внимание!***



**Глава 3 «Государственный кадастровый учёт
недвижимого имущества и государственная
регистрация права на недвижимое имущество»
ФЗ «О государственной регистрации
недвижимости»
от 13.07.2015 №218-ФЗ**

Основания для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав:

вступившие в силу судебные акты

договоры и другие сделки в отношении ОН

акты, изданные ОГВ или ОМС

межевой план, технический план, акт обследования

схема размещения ЗУ на публичной кадастровой карте

акты о правах на ОН

акты о приватизации жилых помещений

иные документы, предусмотренные ФЗ

свидетельства о праве на наследство



Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав *могут быть осуществлены:*



**Регистрация
*без одновременного
учёта***



**Учёт
*одновременно с
регистрацией***



**Учёт
*без одновременной
регистрации***

Государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляются *одновременно* в связи с:

образованием ОН

прекращением существования ОН

созданием ОН, за исключением случаев, если ГКУ осуществляется на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона № 218-ФЗ

образованием или прекращением существования части ОН, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего ОН, подлежащие государственной регистрации.



Государственная регистрация прав осуществляются без одновременного государственного кадастрового учёта в связи с:

возникновением права в отношении ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии ЗУ; в отношении ЗУ, образуемых из земель государственной собственности; в отношении ЗУ, образуемых путём перераспределения земель государственной собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности

возникновением права на созданный ОН в связи с созданием ОН на основании разрешения на ввод ОКСа в эксплуатацию

подтверждением прав на ОН, возникших до дня вступления в силу №122-ФЗ

подтверждением прав на ОН, возникших в силу федерального закона

ограничением прав на ОН и обременением ОН

прекращением прав на ОН

переходом права на ОН





**Государственный кадастровый учет
осуществляется без одновременной
государственной регистрации прав в
связи с:**



с изменением основных характеристик ОН

прекращением существования ОН, права на который не зарегистрированы в ЕГРП

созданием ОН на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию

в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением ГКУ расположенных в таком доме квартир

в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением ГКУ на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРП

образованием, прекращением существования части ОН, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего ОН, если такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в ЕГРП

в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ ЗУ, образование которых предусмотрено утвержденным проектом межевания территории

в отношении части ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута

в отношении ЗУ, образуемых из земель государственной собственности

в отношении ЗУ, образуемых путем перераспределения земель государственной собственности, и ЗУ, находящегося в частной собственности

в отношении ЗУ, образуемых на основании решения об изъятии ЗУ

Круг лиц на осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права одновременно

собственники ЗУ

собственники исходного ОН, из которого образованы новые ОН

кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом

собственники ОН (при ГКУ и регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости)

собственники ОН (прекращение существования таких ОН, права на которые зарегистрированы в ЕГРН)

лица, которым выдано разрешение на создание искусственного ЗУ



Представители указанных лиц

Круг лиц на осуществления государственной регистрации прав *без* одновременного государственного кадастрового учёта

НОТАРИУС



- нотариус или его работник (при регистрации права на ОН, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки)

- правообладатели ОН и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение (обременение) права ОН (при регистрации ограничения (обременения))

- правообладатели ОН (при подтверждении права на учтенный в ЕГРП ОН, возникшего до №122-ФЗ)

- стороны договора (при регистрации и договора)

- лица, право которых на ОН возникает или прекращается

Представители

Круг лиц на осуществления государственного кадастрового учёта *без* одновременной государственной регистрации прав



- ОГВ и ОМС,
(разрешение на
ввод в
эксплуатацию)



- собственники
ОН (изменение
характеристик,
прекращение
существования
при отсутствии
прав)



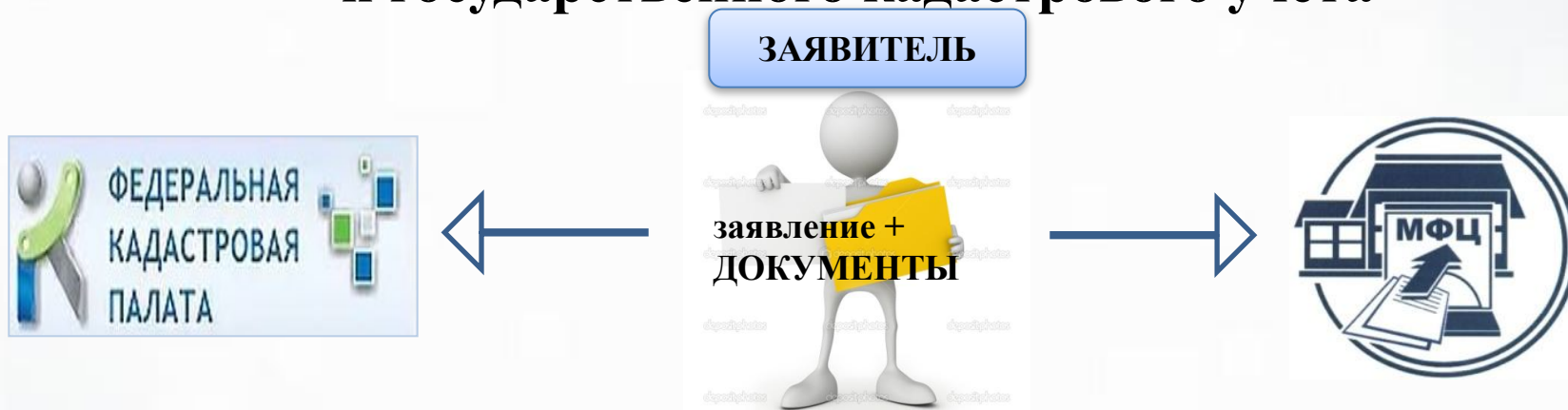
- лица, в пользу
которых
устанавливается
ограничение права
(обременение) ОН



- кадастровый
инженер

Представители

Сроки осуществления государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета



7 р.д.	государственная регистрация прав	9 р.д.
5 р.д.	государственный кадастровый учет	7 р.д.
10 р.д.	государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет	12 р.д.
3 р.д.	государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, о праве собственности на долю в общем имуществе супругов	5 р.д.