

## **Основные изменения в сфере кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости, вступившие с 1 января 2017 года**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай сообщает, что с 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который предусматривает введение Единого государственного реестра недвижимости и единой учётно-регистрационной процедуры.

Приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 № 943 утверждены порядок ведения ЕГРН, форма специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, порядок изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки, состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, и требования к ее заполнению, требования к формату специальной регистрационной надписи на документе в электронной форме.

Также порядок устанавливает ряд особенностей при осуществлении учётно – регистрационных действий связанных с:

1) внесением в кадастр недвижимости сведений об объектах недвижимости при преобразовании объектов недвижимости, а также при изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

2) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей собственности.

3) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации аренды.

4) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, удостоверения проведенной государственной регистрации ипотеки.

5) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации сервитутов.

6) внесением в ЕГРН записей при принятии на учет и снятии с учета бесхозяйного имущества.

7) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества.

8) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, доверительном управлении данным имуществом.

9) внесением в ЕГРН записей на основании судебного акта о признании сделки недействительной или ничтожной, применении последствий такой сделки.

10) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации вещных прав Центрального банка Российской Федерации.

11) внесением в ЕГРН записей при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вследствие отказа от права собственности.

12) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации права общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество по договору инвестиционного товарищества.

13) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом, о государственной регистрации найма жилого помещения.

14) внесением в ЕГРН записей о государственной регистрации договора безвозмездного пользования (ссуды).

15) внесением в ЕГРН записей при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

16) внесением в ЕГРН записей на предприятие как имущественный комплекс.

17) внесением в ЕГРН записей на единый недвижимый комплекс.

При постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется межевой план, требования к подготовке которого утверждены приказом Минэкономразвития России от

08.12.2015 № 921 (согласно ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее - Закона о ЕГРН).

При постановке на учет объекта недвижимости, учете его части или учете его изменений заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется технический план объекта недвижимости, требования к подготовке которого утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (согласно ст. 24 Закона о ЕГРН).

При снятии с учета объекта недвижимости заявителем вместе с заявлением в орган регистрации права предоставляется акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости, требования к подготовке которого утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 (согласно ст. 23 Закона о ЕГРН).

Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 приказ № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Межевой план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав межевого плана, и разделы, включение которых в состав межевого плана зависит от вида кадастровых работ.

К текстовой части межевого плана относятся следующие разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- 4) сведения об образуемых земельных участках;
- 5) сведения об измененных земельных участках;
- 6) сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;
- 7) сведения об уточняемых земельных участках;
- 8) сведения о частях земельного участка;
- 9) заключение кадастрового инженера;
- 10) акт согласования местоположения границ земельного участка (далее - Акт согласования).

К графической части межевого плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения земельных участков;
- 3) чертеж земельных участков и их частей (далее - Чертеж);
- 4) абрисы узловых точек границ земельных участков.

Приказом внесены изменения в форму и состав межевого плана:

1. в реквизите 4 «Сведения о кадастровом инженере» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» ранее указывался номер квалификационного аттестата кадастрового инженера, с 01.01.2017 будет указан номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;

2. в разделе «Исходные данные» содержатся реквизит 4 «Сведения о наличии зданий, сооружений, ОНС на исходных ЗУ» и реквизит 3 графу «Кадастровые или иные номера зданий, сооружений, ОНС, расположенных на ЗУ», с 01.01.2017 реквизит 4 имеет наименование «Сведения о наличии ОН на исходных ЗУ» реквизит 3 графу «Кадастровые или иные номера ОН, расположенных на ЗУ»;

3. в разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах» содержатся реквизиты 2, 3 «Точность положения характерных точек границ ЗУ», «Точность положения характерных точек границ частей ЗУ», с 01.01.2017 реквизиты 2, 3 «Точность определения положения характерных точек границ ЗУ», «Точность определения положения характерных точек границ частей ЗУ»;

4. на сегодняшний день в межевой план включаются разделы «Сведения об образуемых ЗУ и их частях», «Сведения об измененных ЗУ и их частях», «Сведения об уточняемых ЗУ и их частях», «Сведения об образуемых частях ЗУ», с 01.01.2017 будут включаться разделы Разделы «Сведения об образуемых ЗУ», «Сведения об измененных ЗУ», «Сведения об уточняемых ЗУ», «Сведения о частях ЗУ»;

5. в разделе «Сведения об образуемых ЗУ и их частях» реквизит 1 «Сведения о характерных точках границ образуемых ЗУ» строка «Обозначение ЗУ» с 01.01.2017 будет обозначаться «Обозначение ЗУ \_\_», добавлена строка «Зона № \_\_».

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

- 1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- 2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- 3) документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования;
- 4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков;
- 5) утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;
- 6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков;
- 7) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;
- 8) вступившие в законную силу судебные акты;
- 9) иные предусмотренные законодательством документы.

При выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается с учетом требований Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" на основе:

- 1) проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (при кадастровых работах в отношении земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);
- 2) проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровых работах в отношении земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в состав Приложения включаются:

- 1) документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастре порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ ЗУ;
- 2) копии нотариально удостоверенных доверенностей, подтверждающих полномочия их представителей на участие в согласовании или копии иных документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании;
- 3) оформленные в письменном виде обоснованные возражения заинтересованных лиц по поводу местоположения границ ЗУ (при наличии таких возражений);
- 4) документы, свидетельствующие о снятии возражений о местоположении границ ЗУ, или копии документов о разрешении земельного спора (при наличии возражений о местоположении границ ЗУ или если имел место соответствующий земельный спор).

Согласно утвержденным указанным Приказом форме и состава сведений межевого плана, по сравнению с предыдущими требованиями к оформлению межевого плана, изменился состав разделов межевого плана. Появится отдельный раздел, содержащий сведения о частях ЗУ – «Сведения о частях ЗУ», в случаях: образования части/частей ЗУ, уточнения сведений ЕГРН о местоположении границ части/частей ЗУ.

Согласно п. 9 разделы «Сведения об образуемых ЗУ» и «Сведения об обеспечении доступа» включаются в состав МП, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию ЗУ любым из предусмотренных Земельным кодексом РФ способов.

Раздел «Сведения об изменениях ЗУ» включается в МП для образования ЗУ не только выделом в счёт доли и раздел, при котором исходный ЗУ сохраняется в изменённых границах, но и «иное соответствующее законодательству РФ преобразование, в результате которого исходный ЗУ сохраняется в изменённых границах».

Добавлены случаи включения в состав МП раздела «Заключение КИ», если выявлены в ходе кадастровых работ несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ лесничеств и лесопарков их фактическому местоположению, препятствующее ГКУ ЗУ.

Закреплено требование подписания МП в форме электронного документа УКЭП именно того кадастрового инженера, который подготовил МП.

Расширен список документов, используемых для подготовки МП. Добавлены: проекты планировки территории, документы территориального планирования, схемы расположения ЗУ на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение этой схемы и проектная документация лесных участков.

Внесены изменения в разделы «Общие сведения о кадастровых работах»:

1. Для лесных участков в реквизите «Цель кадастровых работ» указывается номер учетной записи в государственном лесном реестре;

2. В состав приложения МП обязательно включается согласие физ. лица на обработку персональных данных;

3. Предусмотрено внесение сведений о СРО, а также номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

«Исходные данные»:

1. Первыми включаются сведения о документах, содержащих сведения ЕГРН (т.е. соответствующая кадастровая основа);

2. Необходимо вносить сведения не только об ОКСах, расположенных на ЗУ, но и об иных объектах, которые прочно связаны с землей.

«Заключение кадастрового инженера»:

1. При образовании ЗУ, право на который возникает в силу ФЗ вне зависимости от момента гос.регистрации этого права в ЕГРН, закреплена необходимость указания нормы ФЗ, в соответствии с которой возникает право;

2. При возникновении права на ЗУ в связи с нахождением ОН, в том числе многоквартирного дома, и отсутствия в ЕГРН сведений об объекте или о его назначении, необходимо указывать реквизиты документа, подтверждающего назначение ОН и его адрес.

Внесены изменения в раздел «Сведения об образуемых ЗУ».

Сначала приводятся сведения о внешней границе ЗУ, а затем сведения о внутренней границе (при ее наличии).

Адрес вносится в структурированном виде в соответствии с ФИАС. А вот на основании Акта ОМС/ОГВ сведения об адресе, возможно, внести в межевой план только в случае отсутствия в гос. адресном реестре адреса земельного участка, присвоенного в порядке, установленном до вступления в силу Постановления № 1221 «Об утверждении правил присвоения, изменения, и аннулирования адресов». Если земельный участок расположен в границах «садов», то наименование и номер земельного участка может также быть указан в межевом плане в соответствии с проектом межевания территории.

В межевом плане (кроме случаев, когда разрешенное использование соответствует разрешенному использованию исходного) указываются сведения обо всех основных, вспомогательных и условно разрешенных видах использования земельного участка. Кроме того, добавлено, что указываются они также в соответствии с зонированием территории (в т.ч. на осн. градостроительного регламента), решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решением об утверждении схемы расположения земельного участка на КПТ.

Более того, если земельный участок является земельным участком общего пользования, или расположен в границах территории общего пользования, то дополнительно необходимо будет указывать слова «ЗУ общего пользования» или «ЗУ расположен в границах территории общего пользования» соответственно.

В характеристики ЗУ, добавляется необходимость внесения оснований возникновения права на ЗУ, если оно возникает в силу ФЗ вне зависимости от момента его гос. регистрации (в виде ссылки на соответствующую норму ФЗ).

Внесены изменения в раздел «Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, ЗУ общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или изменённым ЗУ».

Раздел «Сведения о частях ЗУ» объединяет в себе сведения, которые действующим приказом разрознены по разным разделам - «Сведения об образуемых ЗУ и их частях», «Сведения об изменённых ЗУ и их частях», «Сведения об уточняемых ЗУ и их частях».

Расширен перечень документов, которые могут быть использованы для подготовки графической части. В разделе «Схема расположения ЗУ» также отображаются территории объектов культурного наследия, допускается схематично отображать красные линии. Количество Актов согласования должно соответствовать количеству смежных ЗУ, границы которых уточнены. Форма Акта согласования претерпела изменения.

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».

До 01.01.2017 требования к подготовке технического плана объектов недвижимости были утверждены следующими приказами:

- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 N 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 23.11.2011 N 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 10.02.2012 N 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 29.11.2010 N 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке».

Требования к подготовке декларации утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 13.12.2010 N 628 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требований к ее подготовке».

С 01.01.2017 требования к подготовке технических планов здания, сооружения, ОНС, помещения, а также к подготовке декларации утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 N 953.

Сведения об объектах недвижимости (за исключением сведений о местоположении на земельном участке и площади, площади помещения и его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, степени готовности) указываются на основании:

- о здании, сооружении - проектной документации;
- об объекте незавершенного строительства - разрешения на строительство такого объекта и проектной документации;
- о наименовании, назначении единого недвижимого комплекса - проектной документации такого объекта недвижимости, если технический план подготавливается в связи с завершением строительства объектов недвижимости, и проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов в виде единого недвижимого комплекса;
- о помещении - разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в которых расположено помещение; проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение; проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки (случаях установленных законодательством).

Декларация может использоваться для подготовки технического плана, в случае если в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений (на строительство, ввод в эксплуатацию) и проектной документации.

В требованиях к подготовке декларации об объекте недвижимости установлены правила оформления декларации об объекте недвижимости, а также определен состав содержащихся в ней сведений, порядок заполнения декларации. Установлено, что копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на объект недвижимости, а также копии документов, подтверждающих полномочия представителя правообладателя, включаются в состав приложения к Декларации.

Также основанием подготовки технического плана могут являться следующие документы:

- для здания - решение о вводе объекта в эксплуатацию (на момент принятия которого не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости);

- для здания, сооружения - технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 г. и (или) утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующего объекта (в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации);

- для объекта незавершенного строительства - технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 года. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (при необходимости).

- для помещения - технический паспорт помещения, изготовленный до 1 января 2013 г., или изготовленный до 1 января 2013 г. технический паспорт здания или сооружения, в котором расположено помещение, и (или) утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующих объектов (в случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения) При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится дополнительное обоснование результатов кадастровых работ (при необходимости).

Для подготовки технического плана могут также использоваться иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения.

Приказом установлены, в частности: общие требования к подготовке технического плана, требования к оформлению текстовой и графической частям технического плана.

К текстовой части относятся следующие разделы:

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

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- 1) схема геодезических построений;
- 2) схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке;
- 3) чертеж контура объекта недвижимости;
- 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.

С 01.01.2017 обязательно включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат разделы:

- 1) общие сведения о кадастровых работах;
- 2) исходные данные;
- 3) сведения о выполненных измерениях и расчетах (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения);
- 4) характеристики помещений в здании, сооружении (в случаях, предусмотренных пунктом 9 Требований);
- 5) заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
- 6) Чертеж (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, единого недвижимого комплекса);

7) План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План объекта недвижимости, План части объекта недвижимости (кроме случая подготовки технического плана в отношении объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);

8) Приложение.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день разделы «характеристики помещений в здании, сооружении» и приложение не являются обязательными.

Учитывая, что Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрен вид объекта недвижимости – единый недвижимый комплекс, определены особенности подготовки технического плана:

- в связи с созданием единого недвижимого комплекса наряду с обязательными разделами, включаются следующие разделы:

- 1) характеристики объекта недвижимости;
- 2) сведения о части (частях) объекта недвижимости (при необходимости);
- 3) заключение кадастрового инженера с обоснованием наличия неразрывной физической или технологической связи между включаемыми в единый недвижимый комплекс зданиями, сооружениями;

4) Схема.

- в связи с завершением строительства объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса включаются также разделы:

- 1) "Исходные данные",
- 2) "Сведения о выполненных измерениях и расчетах",
- 3) "Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке",
- 4) "Характеристики объекта недвижимости",
- 5) "Характеристики помещений в здании, сооружении",
- 6) "Сведения о (части) частях объекта недвижимости",
- 7) "Заключение кадастрового инженера (при необходимости)",
- 8) "Схема геодезических построений",
- 9) "Схема",
- 10) "Чертеж",
- 11) "План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План объекта недвижимости, План части объекта недвижимости",
- 12) "Приложение" (при необходимости).

В случае если местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства по желанию заказчика кадастровых работ дополнительно устанавливается посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в состав Приложения включается модель такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов, в виде электронного документа в одном из форматов: DXF, RVT, PLN, SKP, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

В разделе "Общие сведения о кадастровых работах" технического плана указываются дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером, а также следующие сведения о кадастровом инженере:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 3) контактный телефон;
- 4) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 5) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 6) наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер является членом такой организации;

7) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

Следует отметить, что на сегодняшний день в указанном разделе содержатся сведения о номере квалификационного аттестата кадастрового инженера, кроме того отсутствуют сведения о наименовании саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер является членом такой организации, номере и дате заключения договора на выполнение кадастровых работ.

В реквизите "Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса" раздела "Исходные данные" указываются сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса.

В графе "1" реквизита "6" раздела "Исходные данные" указывается порядковый номер объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса.

В графе "2" реквизита "6" раздела "Исходные данные" указывается вид объекта недвижимости (здание, сооружение), входящего в состав единого недвижимого комплекса.

В графе "3" реквизита "6" раздела "Исходные данные" указывается кадастровый номер объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса, в случае если сведения о таком здании, сооружении содержатся в ЕГРН.

На Схеме технического плана единого недвижимого комплекса отображается местоположение зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса, а также границы земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположен единый недвижимый комплекс.

В разделе "Характеристики объекта недвижимости" указывается назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса.

В отношении здания, помещения указывается назначение - "нежилое" или "жилое".

Дополнительно для нежилых помещений, предназначенных для обслуживания всех остальных помещений в здании, сооружении, указываются слова "помещение вспомогательного использования", для нежилых помещений, относящихся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, указываются слова "общее имущество в многоквартирном доме".

Для жилых помещений указывается вид жилого помещения "квартира", "комната (в квартире)".

На сегодняшний день сведения об отнесении нежилого помещения к помещениям вспомогательного использования не включаются в технический план, вид жилого помещения указывается – «квартира» и «комната».

В раздел "Характеристики помещения (помещений) в здании, сооружении" включаются следующие сведения:

1) кадастровый номер или ранее присвоенный государственный учетный номер, дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе, при отсутствии таких сведений указанная строка не заполняется;

2) номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение;

3) присвоенный в установленном порядке адрес, а при его отсутствии - местоположение помещения;

4) назначение помещения (для жилых помещений указывается вид жилого помещения "квартира", "комната (в квартире)");

5) вид или виды разрешенного использования помещения;

6) площадь помещения (в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра);

7) наименование помещения при наличии такого наименования.

На сегодняшний день сведения о видах разрешенного использования помещения и наименовании помещения не включаются в технический план.

Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 устанавливает правила оформления декларации об объекте недвижимости, а также определяют состав содержащихся в ней сведений (далее - Декларация).

С 01.01.2017 добавлена возможность указания вида объекта недвижимости – Единый недвижимый комплекс, добавлен раздел для описания характеристик данного объекта, а также добавлены сведения о согласии на обработку персональных данных лица, заполнившего декларацию.

Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 N 861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке"



До 01.01.2017 требования к подготовке акта обследования (далее – акт) были утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 13.12.2010 N 627.

С 01.01.2017 требования к подготовке акта утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 20.11.2015 N 861.

До 01.01.2017 акт подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости, с учетом сведений ГКН, и документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости. Указанные документы включаются в состав приложения к Акту.

С 01.01.2017 акт подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости, с учетом сведений ЕГРН, и документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости. Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения ЕГРН, включаются в состав приложения к Акту (далее – приложение).

В случае отсутствия в составе Приложения соответствующих документов в строке "Заключение кадастрового инженера" должна быть приведена причина их неиспользования.

С 01.01.2017 в реквизите «Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы» кроме сведений о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, указываются также сведения о наличии (отсутствии) в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости.

До 01.01.2017 в реквизите «Сведения о кадастровом инженере и дате подготовки акта обследования» указывались следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) кадастрового инженера;
- 2) номер квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- 3) контактный телефон кадастрового инженера;
- 4) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;
- 5) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица;
- 6) дата подготовки окончательной редакции Акта кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) в формате число, месяц, год.

С 01.01.2017 в данном реквизите указываются также:

- 1) реестровый номер кадастрового инженера в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 2) наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер является членом такой организации;
- 3) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.
- 4) дата подготовки окончательной редакции Акта кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) в формате число, месяц, год, номер и дата заключения договора подряда.

В случае если законодательством допускается подготовка документа, подлежащего включению в состав Приложения, в форме электронного документа, такой документ может быть включен в состав Приложения в форме электронного документа.

Такой электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью такого физического лица.

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».

На сегодняшний день требования к точности и методам определения координат установлены приказом Минэкономразвития РФ от 17.08.2012 N 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке», требования к определению площади здания, сооружения и помещения установлены приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 N 531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения».

С 01.01.2017 требования к точности и методам определения координат, а также к определению площади здания, сооружения и помещения определены приказом 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».

Приказом Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 N 90 установлены формулы для расчета средней квадратической погрешности местоположения характерной точки контура подземного конструктивного элемента здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в том числе в случаях:

- определения координат на основании полученных значений координат характерных точек контура наземных конструктивных элементов, результатов внутреннего обмера и толщины ограждающих конструкций;

- при вычислении координат характерных точек контура подземных конструктивных элементов, местоположение которых определено с использованием приборов поиска.

Порядок расчета (формулы) средней квадратической погрешности точек установлен также в зависимости от метода определения.

Значения точности определения координат характерных точек границ ЗУ совпадают с действующими в настоящее время.

Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 устанавливает также требования к определению площади сооружения.

При расчёте площади нежилого здания и сооружения также включается площадь эксплуатируемой кровли, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения.

Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

Установлен порядок определения площади застройки сооружения. Ее значение определяется как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость.