

Обзор изменений в форме декларации об ОН

Форма декларации об объекте недвижимости выделена в отдельный Приказ Росреестра от 04.03.2022 №П/0072. Он пришел на смену Приказу Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953, в котором устанавливались формы технического плана (приложение 1) и декларации об объекте недвижимости.

Основные изменения формы декларации об объекте недвижимости:

- Изменения в содержании декларации;
- Условия для составления декларации об ОН ;
- Лица, которые могут составлять и заверять декларацию об ОН;
- Особенности заполнения декларации для гаражей.

Первое, на что следует обратить внимание в новой форме: дата составления декларации теперь указывается на первом листе под заголовком декларации, а не в конце документа (см. рис. 1). Пункт 1.2 декларации в новой форме больше не содержит конкретного перечисления назначения здания. В других же пунктах изменился порядок. Например, по старой форме декларации назначение помещения располагалось под пунктом 1.3, а сейчас на позиции 1.6. Кроме изменения порядка расстановки пунктов между собой существенных изменений в декларации не наблюдается. Теперь в декларации не указывается номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости.

Добавлены слова «единый недвижимый комплекс» при перечислении объектов капитального строительства в сведениях о правообладателе и его представителе, а также при перечислении правоустанавливающих документов. Публичное образование переименовано в публично-правовое образование.

Декларация об объекте недвижимости		
Дата составления " ____ " _____ " ____ г.		
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание		
сооружение		
помещение		
машино-место		
объект незавершенного строительства		
единый недвижимый комплекс		
1.2. Назначение здания:		
1.3. Назначение сооружения:		
1.4. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства:		
1.5. Назначение единого недвижимого комплекса:		
1.6. Назначение помещения:		
жилое		
нежилое		
		общее имущество в многоквартирном доме
		помещение вспомогательного использования
1.7. Вид жилого помещения		
	квартира	
	комната	
	жилое помещение специализированного жилищного фонда	
	жилое помещение наемного дома социального использования	
	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	
1.8. Наименование объекта недвижимости		
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости		
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации:		
Муниципальное образование (вид, наименование):		
Населенный пункт (тип, наименование):		
Наименование некоммерческого объединения граждан:		
Наименование элемента улично-дорожной сети:		
Номер дома (владения, участка)		
Номер корпуса (строения)		
Номер квартиры		
Номер комнаты		
Иное		

Рисунок 1. Декларация об объекте недвижимости

Помимо самой декларации изменения коснулись и требований к ее оформлению. В новых требованиях к подготовке декларации конкретизированы обстоятельства, при которых необходимо составление декларации, а также перечень лиц, которыми данная декларация составляется и заверяется.

Декларация об объекте недвижимости составляется, если законодательством в отношении ОН не предусмотрены:

- подготовка проектной документации здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, проекта перепланировки;
- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод здания, сооружения в эксплуатацию, акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещения.

Для бесхозного объекта недвижимости допускается составление декларации в случае отсутствия или утраты проектной документации такого ОН.

Кто может составить и заверить декларацию?

- правообладатель ОН или представитель правообладателя в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства;
- правообладатель зданий и сооружений, государственный кадастровый учет которых осуществлен в ЕГРН и права на них зарегистрированы в ЕГРН, или его представитель в отношении ЕНК;
- правообладатель ЗУ, на котором находится здание, сооружение, ОНС, его представитель в отношении созданных ОН;
- участник общей долевой собственности в отношении машино-места, если до дня вступления в силу Федерального закона №218-ФЗ в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств;
- и другие лица, указанные в требованиях к подготовке декларации.

Следует обратить внимание на важный момент при заполнении декларации, а именно: декларация на бумажном носителе всегда заверяется на каждом листе подписью с расшифровкой лица, составившего ее, указанием должности и даты подготовки. В предшествующих требованиях это не было предусмотрено.

Группы (подгруппы) видов назначений сооружений, применяемых при оформлении декларации, указываются не в требованиях как раньше, а являются самостоятельным приложением к Приказу Росреестра.

Стоит быть внимательными при заполнении строки «Описание сооружения» реквизита «Описание объекта недвижимости» в части указания года ввода в эксплуатацию по завершении строительства. В данном случае теперь можно указывать и век (период) постройки. Делать это следует в соответствии с положениями порядка ведения ЕГРН. Например, 17 век, конец 16 века. И реквизита 4.1 «Описание здания», где указывается количество этажей, год ввода в эксплуатацию, год завершения строительства, век (период) постройки, материал наружных стен здания.

Для гаражей в требованиях теперь расписаны особенности заполнения декларации в рамках «гаражной амнистии».

Во-первых, декларация составляется непосредственно самим гражданином, использующим такой гараж.

Во-вторых, в реквизите 7 «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс» допускается указание реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) иных документов, предусмотренных ст. 3.7 Федерального закона №137-ФЗ.

Также указано исключение, которое позволяет не представлять копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект недвижимости. Таким исключением является наличие зарегистрированного права на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке. А в реквизите 7 указывается дата и номер государственной регистрации права на такой объект недвижимости.

Кроме того, в требованиях указывается, что при оформлении декларации в форме электронного документа такой документ подготавливается в виде XML-документа.