**Обзор изменений в форме декларации об ОН**

Форма декларации об объекте недвижимости выделена в отдельный [Приказ Росреестра от 04.03.2022 №П/0072](https://pbprog.ru/regulation-docs/276329/). 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](https://pbprog.ru/journal/articles/277239#1);

[• Условия для составления декларации об ОН](https://pbprog.ru/journal/articles/277239#2) ;

[• Лица, которые могут составлять и заверять декларацию об ОН](https://pbprog.ru/journal/articles/277239#3);

[• Особенности заполнения декларации для гаражей](https://pbprog.ru/journal/articles/277239#4).

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.


*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 бесхозяйного 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 носителем 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.