

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 20 ноября 2015 года N 861

Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке

(с изменениями на 25 сентября 2019 года)

Документ с изменениями, внесенными:

[приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#)
(Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru,
19.12.2016, N 0001201612190056) (вступил в силу с 1 января 2017 года);

[приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#)
(Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru,
09.07.2019, N 0001201907090014);

[приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2019 года N 592](#)
(Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru,
30.12.2019, N 0001201912300053).

В соответствии с [частью 3 статьи 23 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст.4344), [пунктом 1 и подпунктом 5.2.29 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации](#), утвержденного [постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года N 437](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 24, ст.2867; N 46, ст.5337; 2009, N 3, ст.378; N 18, ст.2257; N 19, ст.2344; N 25, ст.3052; N 26, ст.3190; N 41, ст.4777; N 46, ст.5488; 2010, N 5, ст.532; N 9, ст.960; N 10, ст.1085; N 19, ст.2324; N 21, ст.2602; N 26, ст.3350; N 40, ст.5068; N 41, ст.5240; N 45, ст.5860; N 52, ст.7104; 2011, N 9, ст.1251; N 12, ст.1640; N 14, ст.1935; N 15, ст.2131; N 17, ст.2411, 2424; N 32, ст.4834; N 36, ст.5149, 5151; N 39, ст.5485; N 43, ст.6079; N 46, ст.6527; 2012, N 1, ст.170, 177; N 13, ст.1531; N 19, ст.2436, 2444; N 27, ст.3745, 3766; N 37, ст.5001; N 39, ст.5284; N 51, ст.7236; N 52, ст.7491; N 53, ст.7943; 2013, N 5, ст.391; N 14, ст.1705; N 33, ст.4386; N 35, ст.4514; N 36, ст.4578; N 45, ст.5822; N 47, ст.6120; N 50, ст.6606; N 52, ст.7217; 2014, N 6, ст.584; N 15, ст.1750; N 16, ст.1900; N 21, ст.2712; N 37, ст.4954; N 40, ст.5426; N 42, ст.5757; N 44, ст.6072; N 48, ст.6871; N 49, ст.6957; N 50, ст.7100, 7123; N 51, ст.7446; 2015, N 1, ст.219; N 6, ст.965; N 7, ст.1046; N 16, ст.2388; N 20, ст.2920; N 22, ст.3230; N 24, ст.3479; N 30, ст.4589; N 36, ст.5050; N 41, ст.5671; N 43, ст.5977; N 44, ст.6140; официальный интернет-портал правовой информации pravo.gov.ru, 10.11.2015, 11.11.2015),

приказываю:

1. Утвердить:

- 1) форму и состав сведений акта обследования (приложение N 1);
- 2) требования к подготовке акта обследования (приложение N 2).

2. Установить, что до 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены акты обследования, подготовленные в окончательной редакции в соответствии с требованиями к подготовке акта обследования, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа, и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера до 1 января 2017 года.

(Пункт дополнительно включен с 1 января 2017 года [приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#))

Пункт 2 предыдущей редакции с 1 января 2017 года считается пунктом 3 настоящей редакции - [приказ Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#).

3. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2017 года.

Врио Министра
Н.Р.Подгузов

Зарегистрировано
в Министерстве юстиции
Российской Федерации
25 декабря 2015 года,
регистрационный N 40274

Приложение N 1. Форма и состав сведений акта обследования

Приложение N 1
к приказу
Минэкономразвития России
от 20 ноября 2015 года N 861
(В редакции, введенной в действие
с 1 января 2017 года
[приказом Минэкономразвития России
от 23 ноября 2016 года N 742](#);
в редакции, введенной в действие
с 10 января 2020 года
[приказом Минэкономразвития России
от 25 сентября 2019 года N 592](#). -
См. [предыдущую редакцию](#))

Форма и состав сведений акта обследования

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ

1. Акт обследования подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в целях представления в орган регистрации прав заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения машино-места, объекта незавершенного строительства (нужное указывается) с кадастровым № _____, права на который зарегистрированы, не зарегистрированы (нужное указывается) в Едином государственном реестре недвижимости

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженерере и дате подготовки акта обследования:

Фамилия, _____ имя, _____ отчество _____ (последнее - при наличии)

Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр _____

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) _____

Контактный _____ телефон _____

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым _____ инженером _____

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является _____ кадастровый _____ инженер _____

Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы

Дата подготовки акта обследования (число, месяц, год)

4. Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования
(наименование и реквизиты документа)

5. Заключение кадастрового инженера

Приложение N 2. Требования к подготовке акта обследования

Приложение N 2
к приказу
Минэкономразвития России
от 20 ноября 2015 года N 861

(с изменениями на 25 сентября 2019 года)

1. Требования к подготовке акта обследования (далее - Требования) устанавливают правила оформления акта обследования (далее - Акт).

2. В соответствии с [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#)¹ (далее - [Закон](#)) Акт представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение, машино-место было расположено.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#).

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст.4344; 2016, N 1, ст.51; N 18, ст.2484, 2495; N 23, ст.3296; N 26, ст.3890; N 27, ст.4198, 4237, 4248, 4284, 4287, 4294.

(Сноска в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#).

3. Акт подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости. Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости, 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.

4. Все записи, за исключением установленных законодательством случаев, производятся в Акте на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

5. В состав Акта включаются следующие сведения: об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы, о заказчике кадастровых работ, о кадастровом инженере и дате подготовки Акта, о документах, использованных при подготовке Акта.

6. 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.

7. В реквизите "Сведения о заказчике кадастровых работ" приводятся сведения о заказчике кадастровых работ:

в отношении физического лица - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии);

в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица - полное наименование. В отношении иностранного юридического лица дополнительно указывается страна регистрации (инкорпорации).

8. В реквизите "Сведения о кадастровом инженерере и дате подготовки акта обследования" приводятся следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) кадастрового инженера;

2) уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 10 января 2020 года [приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2019 года N 592](#).

3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);

(Подпункт дополнительно включен с 1 января 2017 года [приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#))

Подпункты 3, 4, 5, 6, 7, 8 предыдущей редакции с 1 января 2017 года считаются соответственно подпунктами 4, 5, 6, 7, 8, 9 настоящей редакции - [приказ Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#).

4) контактный телефон кадастрового инженера;

5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

6) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#).

7) полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 10 января 2020 года [приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2019 года N 592](#).

8) наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 10 января 2020 года [приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2019 года N 592](#).

9) дата подготовки окончательной редакции Акта кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ) в формате число, месяц, год, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы.

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 10 января 2020 года [приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2019 года N 592](#).

9. В реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке Акта, в том числе следующих:

1) решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке аварийным и подлежащим сносу; документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу; документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу; иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости у собственника;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 20 июля 2019 года [приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#).

1.1) решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, принятого органом местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, органом местного самоуправления муниципального района;

(Подпункт дополнительно включен с 20 июля 2019 года [приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#))

1.2) решения о сносе объекта капитального строительства самостоятельно, принятого собственником объекта капитального строительства или собственниками помещений в нем (подготовленного в произвольной письменной форме и подписанного таким собственником (собственниками), нотариальное удостоверение такого решения не требуется), в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории либо заключением соглашения о возмещении убытков, причиненных ограничением прав указанных собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

(Подпункт дополнительно включен с 20 июля 2019 года [приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#))

1.3) решения суда о сносе самовольной постройки или решения суда о сносе объекта капитального строительства, принятого в связи с недостижением соглашения о возмещении убытков при сносе объекта капитального строительства в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

(Подпункт дополнительно включен с 20 июля 2019 года [приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#))

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

3) решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (собственников помещений в нем) о сносе объекта недвижимости (подготовленного в произвольной письменной форме и подписанного такими собственниками, нотариальное удостоверение такого решения не требуется) в случае добровольного сноса объекта вне связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 20 июля 2019 года [приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#)).

4) документы органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации 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, машино-места в связи с гибелью здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;

(Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2017 года [приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 года N 742](#)).

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

Копии документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости, в состав Приложения не включаются.

В случае если объект капитального строительства прекратил существование после 4 августа 2018 г. в результате его сноса, в реквизит "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" также вносятся сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

(Абзац дополнительно включен с 20 июля 2019 года [приказом Минэкономразвития России от 26 марта 2019 года N 166](#))

10. В реквизите "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости.

11. Акт подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Состав сведений Акта в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме Акта, с учетом Требований.

12. XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: www.rosreestr.ru (далее - официальный сайт).

При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке Акта, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет форматы XML-документов и XML-схем, при этом обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами.

Информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте.

13. Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего Акт.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать монохромный режим с разрешением 300 dpi.

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.

Подлежащий включению в состав Приложения 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.

14. Акт подготавливается также в форме документа на бумажном носителе, если это предусмотрено договором подряда. Акт, подготовленный в форме документа на бумажном носителе, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой Акт. Незаполненные реквизиты Акта в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

Редакция документа с учетом
изменений и дополнений подготовлена
АО "Кодекс"