

## ПОРЯДОК СНЯТИЯ С КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Основанием для аннулирования сведений об объекте и праве на него в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является прекращение существования объекта. Если объект недвижимости не подлежит восстановлению (из-за своей ветхости) или перестал существовать (например, был снесен или сгорел), то такой объект следует снять с государственного кадастрового учета, а в случае, если на объект зарегистрировано право, то необходимо прекратить право собственности на уже не существующий объект.

Для того, чтобы снять с кадастрового учета объекты недвижимости при их гибели или уничтожении, необходимо обратиться в любой офис многофункционального центра (МФЦ) со следующими документами:

1. заявление о снятии с учета объекта недвижимости. Такое заявление вправе представить собственник объекта недвижимости или собственник земельного участка, на котором был расположен объект недвижимости. При этом, если у объекта несколько собственников, то заявление подается всеми правообладателями. С заявлением также может обратиться представитель правообладателя(-ей) на основании нотариально удостоверенной доверенности;
2. правоустанавливающий документ на объект недвижимости, подлежащий снятию с кадастрового учета. Он необходим, если права на объект не были зарегистрированы в ЕГРН;
3. акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Такой акт обследования составляется кадастровым инженером по результатам осмотра места, где находился объект недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 ЕГРН о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с его гибелью или уничтожением либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения (или их части), в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено (далее — Акт).

Акт подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой Акт, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных (на сегодняшний день форма Акта и состав сведений, а также требования к его

подготовке установлены Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861).

Однако, с принятием Приказа Росреестра от 24 мая 2021 г. № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (вступает в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 20.11.2015 №861) процедура снятия с кадастрового учета капитальных объектов, прекративших свое существование, упрощается.

Данным Приказом утвержден исчерпывающий перечень документов, включаемых в акт обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии. Среди таких документов:

- решение собственника о сносе объекта недвижимости;
- уведомление о завершении сноса объекта для органов местного самоуправления;
- решение органа исполнительной власти субъекта или муниципального образования о признании объекта аварийным и подлежащим сносу;
- решение об изъятии земельного участка и находящихся на нем объектов для государственных или муниципальных нужд;
- решение о комплексном развитии территории, на которой был расположен объект.

Если этих документов нет, то акт обследования готовится без них с указанием причины отсутствия. Отсутствие документов из перечня не является нарушением, и, соответственно, не будет основанием для приостановления действий по снятию с кадастрового учета объектов. Кроме того, предусмотрена возможность не включения в состав Акта электронных образов документов, а указание ссылки на такой документ, если такие документы опубликованы и размещены на официальном сайте органа государственной власти, органа местного самоуправления или органа судебной власти либо такие документы доступны в государственном или муниципальном информационном ресурсе.

В результате проведения учетных действий заявителю или его представителю будет выдана выписка об объекте недвижимости, содержащая внесенные в ЕГРН сведения о прекращении существования объекта недвижимости.

Процедура снятия с кадастрового учета объекта недвижимости и прекращения права на объект, прекративший свое существование, осуществляется бесплатно.