

### Как снять с учета объект недвижимости

Собственники объектов недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений) нередко сталкиваются с ситуацией, когда объект фактически прекратил свое существование в результате уничтожения или гибели (в том числе в чрезвычайных ситуациях), но при этом информация о нем, как о существующем, содержится в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). А так как недвижимое имущество в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации подлежит налогообложению, обязанность по уплате налога в данном случае возлагается на собственника. Возникает необходимость снять указанный объект с государственного кадастрового учета и прекратить права в ЕГРН.

С 01.01.2017 отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением далее – ЕГРН регламентируются положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно пункту 3 части 3 статьи 14 Закона о регистрации в случае, если право собственности зарегистрировано в ЕГРН, снятие с кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права собственности осуществляется одновременно на основании заявления собственника объекта недвижимости.

С заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования объекта недвижимости может обратиться только собственник здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые зарегистрированы в ЕГРН.

Документом, на основании которого будет осуществлено снятие с учета объекта недвижимости является **акт обследования**.

Акт обследования — документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН 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 в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт.

Статьей 23 Закона о регистрации установлены требования к акту обследования. Форма акта обследования и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 N 861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке" (далее – приказ № 861).

Пункт 9 Приказа №861 содержит перечень документов, на основании которых кадастровым инженером подготавливается акт обследования. К ним относятся:

1. решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке ветхим или аварийным, а также в случае возведения объектов недвижимости ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, на землях автомобильных дорог, в придорожных полосах и резервных зонах с нарушением установленного порядка использования этих земель, при нарушении норм действующего природоохранного законодательства и в других случаях; 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;

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 о сносе объекта недвижимости в случае добровольного сноса объекта;

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 в связи с гибелью здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которых такое помещение было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;

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

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

Согласно пункту 2 части 5 статьи 14 Закона о регистрации в случае, если право собственности не зарегистрировано в ЕГРН, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав. При этом обязательным приложением акта обследования являются документы, подтверждающие ранее осуществленную государственную регистрацию права собственности на данный объект недвижимости. В данном случае государственный кадастровый учет осуществляется только на основании заявления собственника объекта недвижимости.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы можно представить: либо в форме документов на бумажном носителе через многофункциональный центр (далее - личное обращение), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - почтовое отправление); либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (далее - единый портал), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (далее также - отправление в электронной форме).

*Начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения  
Управления Росреестра по Владимирской области,  
Стружикова Мария Владимировна*

---

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра

недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

### **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov\_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26