

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 16 апреля 2015 года N Д23и-1663

По вопросам снятия с государственного кадастрового учета здания на основании решения собственника об уничтожении имущества (сносе, демонтаже), подготовки акта обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с [Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации](#), утвержденным [постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 года N 437](#), Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

Снос и демонтаж зданий градостроительным законодательством рассматриваются как разновидность строительной деятельности.

При этом порядок сноса и демонтажа объектов капитального строительства регулируется законодательством субъектов Российской Федерации. В этой связи необходимо отметить, что [постановлением Госстроя России от 5 ноября 1997 года N 18-65](#) утверждено [Примерное положение об органе архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации](#), согласно которому орган архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации подготавливает исходную и разрешительную документацию по сносу (разборке) зданий, сооружений и зеленых насаждений ([пункт 3](#)).

[Статьей 235 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - [ГК РФ](#)) определены основания прекращения права собственности, субъектами которого могут выступать физические лица и организации, независимо от форм собственности (юридические лица), а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, в лице их уполномоченных органов.

С учетом изложенного, а также положений [статьи 209 ГК РФ](#), право собственности может быть прекращено на основании решения собственника (собственников, в случае общей собственности) об уничтожении имущества, что применительно к объектам капитального строительства является сносом, демонтажем такого объектом.

Следует отметить, что под гибелью или уничтожением в соответствии с гражданским законодательством понимается необратимое физическое прекращение существования вещи в первоначальном виде, которое делает невозможным удовлетворение исходных потребностей собственника. При этом прекращение существования вещи при ее гибели или уничтожении должно быть действительно необратимым.

Например, если в результате пожара, оползня, наводнения или иного стихийного бедствия здания были разрушены частично, то в данном случае произойдет изменение свойств объекта недвижимости, а не его уничтожение или гибель. Дальнейшая судьба объекта недвижимости будет зависеть от собственника пострадавшего имущества, который может принять решение о восстановлении объекта недвижимого имущества, его сносе, и прекращении права собственности на него.

Необходимо учитывать, что снос объектов капитального строительства

сопряжен с проведением работ по демонтажу строительных конструкций, их вывозу и последующей утилизации, проведению земляных работ, благоустройству земельного участка, кроме того, проведение работ по демонтажу должно соответствовать требованиям к безопасности проведения таких работ в отношении жизни и здоровья физических лиц, имущества третьих лиц, расположенного вблизи демонтируемого объекта, которое может быть повреждено в процессе проведения таких работ, экологической безопасности.

В этой связи снос объекта осуществляется, как правило, с привлечением специализированных организаций с заключением соответствующих договоров (договоров с инженерными службами об отключении сносимых зданий от инженерных сетей, договоров подряда на снос, перемещение, переработку и захоронение отходов сноса) и подписанием актов выполненных работ по договорам, подтверждающих их исполнение.

Кроме того, [Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию](#), утвержденным [постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87](#) (далее - Положение), снос (демонтаж) объекта или части объекта капитального строительства рассматривается в качестве отдельного этапа строительства ([пункты 1, 8, 10 Положения](#)), в отношении которого выполняется "Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства", состав и требования к которому предусмотрены [пунктом 24 Положения](#).

Комплексный анализ законодательства субъектов Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что основанием для сноса (демонтажа) объекта капитального строительства является распоряжение органа местного самоуправления о сносе такого объекта, которым, в том числе определяется порядок и сроки осуществления сноса такого объекта.

Перечень документов, необходимых для согласования органом местного самоуправления решения о сносе (демонтаже) объекта капитального строительства определяется в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации, в частности к таким документам относятся: решение собственника о сносе (демонтаже) объекта капитального строительства, проект организации работ по сносу или демонтажу такого объекта, копии договоров подряда на осуществление работ по сносу (демонтажу), а также утилизации отходов.

С учетом изложенного, осуществление самовольного сноса объектов капитального строительства не допускается.

Согласно [части 1 статьи 42 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"](#) (далее - Закон о кадастре) акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или 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.

Необходимо обратить внимание, что фактический снос (демонтаж) объекта недвижимости предшествует проведению кадастровых работ с целью подтверждения прекращения существования такого недвижимого имущества.

В соответствии с [пунктом 3 Требований к подготовке акта обследования](#), утвержденных [приказом Минэкономразвития России от 13 декабря 2010 года N 627](#) (далее - Требования), акт обследования подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений государственного кадастра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости. Указанные документы включаются в состав приложения к акту обследования.

Согласно [пункту 9 Требований](#) в строку "Перечень документов, использованных при подготовке Акта обследования" вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, включенных в состав приложения к акту обследования. Указанный перечень документов, является открытым, однако, такие документы должны включать информацию, позволяющую идентифицировать объект недвижимости.

Таким образом, кадастровый инженер при подготовке акта обследования использует документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости, к которым можно отнести, например, копию распоряжения органа местного самоуправления о сносе здания, копию закрытого ордера на производство работ по сносу, копии актов приемки выполненных работ по договорам подряда на снос, перемещение, переработку и захоронение отходов сноса и т.п.

В соответствии с [частью 6 статьи 20 Закона о кадастре](#) с заявлениями о снятии с государственного кадастрового учета зданий вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, а также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости.

Согласно [части 2 статьи 16 Закона о кадастре](#) снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости осуществляется, если иное не установлено [Законом о кадастре](#), на основании заявления о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости и необходимых в соответствии с [Законом о кадастре](#) для осуществления такого учета документов. В соответствии с [пунктами 4, 6 части 1 статьи 22 Закона о кадастре](#) необходимым для снятия с государственного кадастрового учета документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости, является акт обследования с приложением копии документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при отсутствии сведений о зарегистрированном праве заявителя на такой объект недвижимости в

государственном кадастре недвижимости).

При этом законодательством Российской Федерации не установлен порядок снятия с государственного кадастрового учета объектов, не отвечающих требованиям, установленным [статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации](#), т.е. не являющихся объектами недвижимости, но учтенных в качестве таковых.

Необходимо также отметить, что статьей 8.18 Закона города Москвы от 21 ноября 2007 года N 45 "Кодекс города Москвы об административных правонарушениях" за производство самовольного сноса зданий, расположенных на территории города Москвы, предусмотрена административная ответственность.

Электронный текст документа  
подготовлен ЗАО "Кодекс" и сверен по:  
официальный сайт  
Минэкономразвития России  
[www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)  
по состоянию на 01.06.2015