

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 11 марта 2021 г. N 13-00176/21

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение по вопросу порядка подготовки акта обследования объекта недвижимости (далее - Акт), сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26(7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, нормативно-правовых актов, изданных иными органами исполнительной власти, а также практики их применения.

В обращении отсутствует информация о типе объекта капитального строительства, запланировано ли строительство нового объекта капитального строительства или реконструкция существующего объекта капитального строительства на месте снесенного объекта, либо о субъектах Российской Федерации или реквизитах заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, при рассмотрении которых государственным регистратором были приняты указанные в обращении решения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 23 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) 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, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или 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 которых они были расположены, гибелью или уничтожением части

здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.

Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 N 861 утверждены Требования к подготовке Акта (далее - Требования). Согласно пункту 3 Требований Акт подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений ЕГРН, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости.

В случае отсутствия в приложении к Акту документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости, в строке "Заключение кадастрового инженера" должна быть приведена причина их неиспользования.

Таким образом, Требования допускают подготовку Акта и при отсутствии таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований и основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Обращаем внимание, что согласно части 1 статьи 55.30 Градостроительного кодекса (ГрК РФ) основаниями для сноса являются:

решения собственника объекта капитального строительства или застройщика;

решения суда или органа местного самоуправления - в случаях, предусмотренных ГрК РФ, другими федеральными законами.

Согласно части 8 статьи 55.30 ГрК РФ положения главы 6.4 ГрК РФ не распространяются на случаи сноса объекта капитального строительства в целях строительства нового объекта капитального строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Снос объекта капитального строительства (в целях строительства нового объекта капитального строительства, реконструкции иного объекта капитального строительства) осуществляется в порядке, установленном главой 6 ГрК РФ для строительства объектов капитального строительства.

Основанием для сноса в этом случае является проектная документация для строительства или реконструкции объекта капитального строительства, содержащая раздел 7 "Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства" (пункт 24 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87, далее - Положение). При подготовке данного раздела проектной документации в качестве исходных данных используются в том числе акты (решения) собственника здания (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства - в случае необходимости сноса (демонтажа); решение органа местного самоуправления о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу - при необходимости сноса жилого дома подпункт "б" пункта 10 Положения).

В указанном случае направление уведомлений о планируемом сносе и о завершении сноса ГрК РФ не предусмотрено.

Вместе с тем, использование при выполнении кадастровых работ и включение в приложение к Акту проектной документации 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 предусмотрено подпунктом 2 пункта 9 Требований.

В соответствии с частью 12 статьи 55.31 ГрК РФ застройщик или технический заказчик после завершения сноса объекта капитального строительства направляет уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства. С учетом этого документом, подтверждающим снос объекта капитального строительства, является только уведомление о завершении сноса.

Таким образом, с учетом положений пункта 9 Требований при выполнении кадастровых работ и подготовке Акта не предусмотрено применение иных документов, в том числе указанных в частях 2 и 3 статьи 55.30, части 9 статьи 55.31 ГрК РФ, соответственно включение их в приложение к Акту или представление в орган регистрации прав в ином порядке не требуется.

В соответствии с частью 5 статьи 18 Закона N 218-ФЗ не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона N 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом N 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом N 218-ФЗ или иными федеральными законами.

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности
Э.У.ГАЛИШИН