

Росреестр напоминает правила снятия объекта недвижимости с кадастрового учета

Снятие объекта недвижимости с кадастрового учета возможно только в случае прекращения его физического существования. Это связано с правилами осуществления кадастрового учета, регламентированными Федеральным законом № 218-ФЗ. Что это такое снятие с кадастрового учета объекта недвижимости?

Начиная с 2013 года в РФ, осуществляется ведение кадастрового учета на каждый объект недвижимого имущества. Учетные действия проводятся Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) по следующим правилам: вновь возведенные или сформированные объекты подлежат постановке на учет с внесением соответствующих сведений в реестр ЕГРН, при этом каждому объекту присваивается уникальный кадастровый номер; существующие объекты, права на которые зарегистрированы до 2013 года, подлежат кадастровому учету при совершении любых сделок, либо на основании заявления правообладателя; объект числится в реестре ЕГРН на протяжении всего периода его физического существования, а снятие с учета допускается только по основаниям, предусмотренным в законе. Пока имущественный объект состоит на кадастровом учете, ему принадлежит уникальный кадастровый номер. Этот числовой код позволяет идентифицировать объект и выделить его среди иных аналогичных видов недвижимости.

Поскольку снятие объекта с учета связано с прекращением его существования, можно выделить основания для проведения этой процедуры: полное уничтожение, разрушение или гибель объекта недвижимости, в результате которого он полностью утрачивает свое функциональное назначение; уничтожение или разрушение части здания, в результате которого утрачивается существование отдельного помещения; вынесение судебного решения, которое отменяет факт постановки объекта на учет; раздел объекта недвижимости на две новых самостоятельных единицы учета. Для снятия объекта с кадастрового учета в Росреестр должен обратиться правообладатель, либо иное заинтересованное лицо, если основанием для такой процедуры является судебное решение.

Чтобы снять недвижимость с учета в Росреестре, необходимо надлежащим образом подтвердить факт прекращения существования объекта. Уничтожение, разрушение или гибель недвижимого имущества может наступать в результате следующих причин: возникновение непредвиденных обстоятельств в ходе нормальной эксплуатации объекта (например, природные явления – ураган, землетрясение и т.д.); плановый снос здания или сооружения по причине полного физического износа или строительства нового объекта, а также на основании решений уполномоченных органов; нарушения при выполнении строительных работ по реконструкции или капитальному ремонту здания или помещения, повлекшие разрушение объекта.

В результате указанных событий объект недвижимости полностью утрачивает свое функциональное назначение и перестает существовать в натуре. Данные обстоятельства нужно зафиксировать в специальном акте обследования, который имеет право составить кадастровый инженер. Обследование разрушенного или уничтоженного объекта недвижимости входит в перечень возможных кадастровых работ. Их имеет право осуществлять только кадастровый инженер – специалист, обладающий квалификационным аттестатом и состоящий членом профильной саморегулируемой организации.

Для составления акта правообладателю объекта недвижимости нужно выполнить следующие действия: выбрать специалиста из реестра кадастровых инженеров, который размещен на официальном портале службы Росреестра; представить правоустанавливающие документы на разрушенный объект; заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ по составлению акта обследования; оплатить стоимость кадастровых работ, зафиксированную в договоре; обеспечить кадастровому инженеру доступ к разрушенному объекту для проведения обследования. В ходе обследования кадастровый инженер подтверждает факт разрушения объекта недвижимости и вносит соответствующие сведения в акт обследования.

В акте должна быть указана следующая информация: данные о правообладателе, который заказал изготовление акта; сведения о характеристиках и параметрах объекта недвижимости, зафиксированные в выписке ЕГРН на дату последнего кадастрового учета; причины утраты объектом своих физических свойств (например, решение правообладателя о сносе или акт уполномоченного органа); дата разрушения имущественного объекта; наличие или отсутствие споров и претензий относительно содержания акта между собственниками объекта (если правоустанавливающие документы содержат информацию о долевой или совместной форме собственности). Изготовленный акт выдается правообладателю и является основанием для обращения в отдел Росреестра для снятия недвижимого имущества с кадастрового учета.

После вынесения судебного акта он подлежит направлению заинтересованным лицом в Росреестр для процедуры снятия объекта с кадастрового учета. В этом случае проведение кадастровых работ не требуется, по правилам статьи 14 Федерального закона № 218-ФЗ судебное решение является самостоятельным основанием для обращения в Росреестр.