

Зачем снимать с учета несуществующие объекты недвижимости и какие документы для этого необходимы

04.08.2018 Градостроительный кодекс РФ дополнен новой главой 6.4 «Снос объектов капитального строительства», в соответствии с которой при осуществлении сноса собственник объекта недвижимости обязан направить в соответствующий орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее - объект недвижимости), а после завершения сноса направить уведомление о его завершении. Это можно сделать через МФЦ либо обратившись в соответствующий орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости.

Сегодня в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержится информация о тысячах различных объектов. При этом некоторые из них из-за своей ветхости не подлежат восстановлению или вовсе перестали существовать, например, были снесены или сгорели.

После фактического сноса жилого дома необходимо заключить договор с кадастровым инженером для подготовки акта обследования, удостоверяющего прекращение существования объекта недвижимости.

Далее, для снятия с кадастрового учета и прекращения права собственности на жилой дом в ЕГРН необходимо обратиться в МФЦ или филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю со следующими документами:

1. Заявление о снятии здания жилого дома с кадастрового учета.

Такое заявление вправе представить собственник здания или собственник земельного участка, на котором был расположен дом, либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности. Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности, то заявление подается всеми правообладателями. Если в отношении объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрировано право собственности, то подается заявление о снятии с кадастрового учета и о регистрации прекращения права собственности.

2. Документы, удостоверяющие личность заявителя.

3. В случае если права на разрушенный объект возникли до 01.01.1998 и не зарегистрированы в ЕГРН, то дополнительно представляются правоустанавливающие документы на объект недвижимости, подлежащий снятию с кадастрового учета;

4. Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости.

Этот Акт составляется кадастровым инженером по результату осмотра разрушенного дома. Его форма и требования к подготовке утверждены приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

Акт не требуется в случае, если отсутствие существования здания установлено решением суда, вступившим в законную силу.

«Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан платить налоги, - поясняет начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Алтайскому краю Ирина Майдурова. - Поскольку зарегистрированное право признается существующим, то лицо, указанное в ЕГРН в качестве собственника, заинтересовано в исключении из ЕГРН записи о несуществующем объекте, т.к. иного способа снять обязанность уплачивать налог, в том числе и за несуществующий объект, нет».

В результате проведения учетных действий заявителю или его представителю выдается выписка из ЕГРН, содержащая внесенные в государственный реестр сведения о прекращении существования объекта недвижимости.

Обратите внимание, уведомительный порядок не распространяется на объекты, снесенные до 04.08.2018.