

О направлении позиции

Дата подписания: 30.09.2015

Вид документа: Письмо

Принявший орган: ФГБУ ФКП Росреестра

Номер: 10-3355-КЛ

В связи с поступающими в адрес федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - Учреждение) обращениями филиалов Учреждения по субъектам Российской Федерации по вопросу разъяснения первоочередности применения положений части 6 статьи 20 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) в случае, когда в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности в отношении объекта капитального строительства и земельного участка, в границах которого располагается вышеуказанный объект капитального строительства, с целью выработки единой правоприменительной практики, Учреждение полагает возможным отметить следующее.

Согласно части 6 статьи 20 Закона о кадастре, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости.

Таким образом, учитывая положения части 6 статьи 20 Закона о кадастре, с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться как собственники таких объектов недвижимости, так и собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости. При этом необходимость получения согласия собственников земельных участков, на которых были расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства в случае обращения с соответствующим заявлением их собственников, а также согласия собственников зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (при обращении с соответствующим заявлением собственников земельных участков, на которых были расположены такие объекты недвижимости) на их снятие Законом о кадастре не установлена. Вместе с тем, учитывая, что снятие с учета здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства предполагает необходимость осуществления государственной регистрации прекращения прав на такие объекты недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" порядке, полагаем, что в случае, если права на такие объекты недвижимости зарегистрированы в ЕГРП, с заявлениями о снятии их с учета должны обращаться собственники таких объектов недвижимости.

В случае обращения в орган кадастрового учета с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства собственников земельных участков, на которых расположены такие объекты недвижимости и наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных в ЕГРП прав в отношении таких объектов недвижимости, органу кадастрового учета по результатам рассмотрения таких документов необходимо принимать решения об отказе в снятии с государственного кадастрового учета объектов недвижимости на основании пункта 5 части 2 статьи 27 Закона о кадастре.

Вышеуказанная позиция Учреждения согласуется с позицией Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) по данному вопросу, что подтверждается письмом Росреестра от 17.09.2015 N 14-09075/15@.

В целях недопущения нарушения требований действующего законодательства при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, просим довести позицию Учреждения, изложенную в настоящем письме до сведения сотрудников подведомственных Вам филиалов Учреждения по субъектам Российской Федерации, ответственных за принятие решений о приостановлении/отказе в осуществлении кадастровых процедур.

И.о. директора
К.А. Литвинцев

Комментарии:

Согласно Закону о кадастре с заявлениями о снятии с учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться как собственники таких объектов недвижимости, так и собственники земельных участков, на которых эти объекты расположены.

При этом необходимость получения согласия собственников земель в случае обращения собственников недвижимости Законом не установлена. То же касается обратных случаев.

По мнению Федеральной кадастровой палаты, если права на объекты недвижимости зарегистрированы в ЕГРП, то с заявлениями о снятии их с учета должны обращаться собственники таких объектов.

В случае обращения собственников земель в снятии с учета следует отказывать в связи с подачей заявления ненадлежащим лицом.