

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Руководителям  
саморегулируемых организаций  
кадастровых инженеров  
(согласно рассылке)

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пермскому краю  
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990  
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93  
email: 59\_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.04.2021 № 6727-2.7@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О направлении информации**

Уважаемые коллеги!

В соответствии с письмом Росреестра от 11.03.2021 № 13-00176/21 по вопросу порядка подготовки акта обследования объекта недвижимости, сообщаем следующее.

Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 утверждены Требования к подготовке акта обследования (далее – Требования).

Согласно п. 3 Требований акта обследования 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.

Перечень таких документов приведен в п. 9 Требований.

В случае отсутствия в приложении к акту обследования 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 обследования и при отсутствии таких документов.*

*При этом соответствующие выводы о невозможности использования документов, предусмотренных п. 9 Требований, должны содержаться в строке «Заключение кадастрового инженера».*

Обращаем Ваше внимание, что с 04.08.2018 действует порядок сноса объектов капитального строительства, предусматривающий направление уведомления как до начала работ по сносу, так и после их завершения.

*Положения письма Росреестра от 11.03.2021 № 13-00176/21 не отменяют необходимость соблюдения уведомительного порядка, если снос объекта произведен после 04.08.2018.*

При этом, исходя из п. 9 Требований, в случае если объект капитального строительства прекратил существование после 04.08.2018 в результате его сноса, в реквизит «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования» вносятся сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении такого уведомления в орган местного

самоуправления поселения, городского округа или муниципального района по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

Принимая во внимание изложенное, *уведомление может быть не включено в состав приложения к акту обследования, но его реквизиты подлежат обязательному указанию в строке «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования».*

Обращаем Ваше внимание, что, исходя из ч. 1 ст. 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности при наличии вины ответственность, в том числе за недостоверность сведений акта обследования, на основании которого в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах, несет кадастровый инженер.

При отсутствии в составе приложения к акту обследования уведомлений, предусмотренных положениями ст. 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), необходимые сведения будут запрашиваться государственным регистратором в уполномоченном органе местного самоуправления. Если сведения об информировании органов местного самоуправления, отображенные в акте обследования, не подтвердятся, данное обстоятельство будет являться основанием для направления материалов в Прокуратуру.

*Если объект недвижимости фактически прекратил свое существование до 04.08.2018, данный факт должен быть описан в строке «Заключение кадастрового инженера» акта обследования.*

Кроме того, в письме Росреестра от 11.03.2021 № 13-00176/21 обращено внимание на следующее.

Согласно ч. 8 ст. 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.

Следовательно, при выполнении кадастровых работ и подготовке акта в целях строительства нового объекта капитального строительства, реконструкции иного объекта капитального строительства обследования не используются иные документы (проект организации работ по сносу объекта капитального строительства, уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства). Включение указанных документов в приложение к акту обследования или представление в орган регистрации прав в ином порядке не требуется.

Заместитель руководителя



С.И. Ильиных