

Омский Росреестр о судебной практике по вопросу снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости

Недвижимое имущество, как и любое другое, подвержено уничтожению. Фактическое уничтожение объекта недвижимости, однако, не означает прекращения его существования в юридическом смысле. Для этого необходимо снятие данного объекта с кадастрового учёта.

Однако в некоторых случаях в административном порядке снять с кадастрового учета уничтоженный объект (здание, сооружение) невозможно в силу требований Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Обратимся к судебной практике по вопросам снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости при участии Управления Росреестра по Омской области.

Одной из причин обращения в суд с требованием о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости является отсутствие зарегистрированного права на данный объект, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), поскольку согласно пункту 2 части 2 статьи 15 Закона о регистрации при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой кадастровый учет осуществляется по заявлению собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Следует отметить, что суды при рассмотрении требований об обжаловании отказов регистрирующего органа по причине обращения за государственным кадастровым учетом ненадлежащего лица признают правомерными решения регистрирующего органа (в частности, решение Арбитражного суда Омской области от 09.09.2017 по делу № А46-10872/2017).

В этой ситуации снять с государственного кадастрового учета уничтоженный объект в отсутствие зарегистрированного права собственности на него возможно только в судебном порядке.

При этом, для удовлетворения судом требований о снятии с кадастрового учета объектов необходимо представить бесспорные доказательства о возведении истцом спорных объектов, доказательства сноса/уничтожения объекта (акт обследования, подготовленный кадастровым инженером), а также, что снятие с кадастрового учета объектов не повлечет ущемления прав и законных интересов иных лиц.

Как показывает судебная практика, суды удовлетворяют требования о снятии с кадастрового учета уничтоженных/сношенных объектов (решение Арбитражного суда Омской области от 16.05.2018 по делу № А46-24574/2017, решение Арбитражного суда Омской области от 30.01.2020 по делу № А46-11258/2019, решение Первомайского районного суда г. Омска от 03.12.2019 по делу № 2-3041/2019, заочное решение Октябрьского районного

суда г. Омска от 21.06.2019 № 2-1482/2019, решение Шербакульского районного суда Омской области от 13.05.2019 по делу №2-155/2019).

Следует отметить, что в настоящее время вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вносящий некоторые изменения в положения Закона о регистрации.

Так, расширен перечень лиц, которые могут обращаться с заявлением о снятии объекта с кадастрового учета. Например, гражданин, получивший в наследство земельный участок и садовый дом (который на момент принятия наследства был разрушен), сможет подать заявление о снятии такого дома с кадастрового учета и о прекращении права собственности умершего – только, если сведения о доме содержатся в ЕГРН. При этом, регистрация права собственности на садовый дом наследнику не требуется.

Такие возможности предоставлены не только наследникам, но и собственникам участка, когда расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности иному лицу. Заявление о снятии с учета и прекращении права собственности на прекративший существование объект недвижимости может подавать собственник земельного участка, если владевшее объектами недвижимости юридическое лицо было ликвидировано или в случае смерти владевшего этими объектами физического лица.

Заявление о снятии с учета и прекращении права собственности на прекративший существование объект недвижимости смогут подать также и органы государственной власти или местного самоуправления при соблюдении следующих условий:

– в отношении юридического лица – собственника недвижимости и участка, на котором она располагалась, если юридическое лицо было ликвидировано на момент подачи заявления о снятии с учета и прекращении права;

– в отношении физического лица – собственника недвижимости и участка, на котором она располагалась, если данное лицо утратило правоспособность в связи со смертью и при отсутствии у него наследников.

С принятием указанного закона судебные споры по указанной выше категории дел заметно уменьшились.

Другой причиной необходимости обращения в суд является невозможность подготовки Акта обследования по форме, установленной законодательством, в виду отсутствия проектной документации на снос объекта капитального строительства, которая необходима в соответствии с нормами главы 6.4 Градостроительного кодекса РФ.

Разработать проектную документацию по организации работ с целью сноса объекта владельцы не могут по причине прекращения его существования в натуре. В соответствии с Федеральным законом от

03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» проект организации работ по сносу объекта капитального строительства не требуется, если работы по сносу такого объекта, не связанного с реконструкцией или строительством нового объекта на месте снесенного, начаты до 04.08.2018.

В этой ситуации, как показывает судебная практика по Омской области, суды также идут навстречу истцам, опираясь на принцип достоверности сведений ЕГРН (например, судебные акты Арбитражного суда Омской области по делам № А46-4172/2020, № А46-8708/2019).

Многие думают, что снять участок с кадастрового учета просто, достаточно подать в регистрирующий орган соответствующее заявление. Между тем, это не так. Существует исчерпывающий перечень ситуаций, прямо предусмотренных Законом о регистрации, когда участок снять с учета можно. В не оговоренных законом случаях этого сделать нельзя.

Долгое время существовала практика снятия с кадастрового учета земельных участков по решению суда в результате судебной отмены документа, на основании которого участок был образован. Например, если земельный участок был образован путем утверждения его схемы, то отмена постановления об утверждении схемы влекла снятие участка с кадастрового учета. Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.12.2018 № 306-КГ18-16823 по делу № А55-12346/2017 предложена позиция, направленная на прекращение этой практики.

На недопустимость снятия с кадастрового учета земельного участка в случаях, не предусмотренных действующим законодательством, указано также в пункте 21 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, согласно которому, если сведения о земельном участке, внесенные в государственный кадастр недвижимости, не носят временного характера, то такой земельный участок может быть снят с кадастрового учета только вследствие его преобразования или в случае, прямо предусмотренном законом.

Снятие с кадастрового учета объекта недвижимости может явиться следствием признания незаконными действий регистратора при осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости в соответствии с пунктом 56 (абзацы 2, 3) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

В ситуации, когда со стороны регистратора отсутствует факт совершения действий (бездействия) по осуществлению государственного кадастрового учета и такие действия (бездействие) не являлись предметом

рассмотрения судов, возложение на ответчика, в отношении которого не доказан факт нарушения прав заявителя, обязанности по снятию с кадастрового учета земельных участков противоречит нормам процессуального законодательства и приводит к нарушению баланса прав и законных интересов сторон.

В случае, если приведенные заявителем обстоятельства не предусмотрены действующим законодательством в качестве основания для исключения из ЕГРН сведений о поставленных на кадастровый учет земельных участках и при этом им не представляются доказательства, свидетельствующие о наличии объективных препятствий к реализации заявителем прав собственника на преобразование земельных участков в установленном действующим законодательством порядке, то суды отказывает в удовлетворении требований (например, решение Омского районного суда Омской области от 23.05.2018 № 2-992/2018, решение Омского районного суда Омской области от 07.07.2020 № 2-1123/2020, решение Арбитражного суда Омской области от 27.02.2018 по делу № А46-24209/2017, решение Арбитражного суда Омской области от 27.06.2018 по делу № А46-2946/2018).

При этом, как показывает судебная практика, суды общей юрисдикции в основном удовлетворяют требования заявителя о снятии с кадастрового учета земельных участков в случаях наложения границ, отмены решения о предоставлении земельного участка или утвержденной схемы, признании недействительности результатов межевания и т.п. (решение Любинского районного суда Омской области от 17.09.2019 по делу № 2-694/2019, решение Саргатского районного суда Омской области от 20.11.2019 по делу № 2-439/2019, решение Омского районного суда Омской области от 22.01.2019 по делу № 2-75/2019).

В завершение следует отметить, что, в соответствии пунктом 5 части 2 статьи 14 Закона о регистрации, одним из оснований осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты. Таким образом, в случае удовлетворения судом требований о снятии с государственного кадастрового учета объектов недвижимости регистрирующим органом будут осуществлены учетно-регистрационные действия – при условии соблюдения заявительного порядка, установленного статьей 18 Закона о регистрации, и предоставления необходимых для регистрации документов.

**Юлия Бобровник,
главный специалист-эксперт
отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Омской области.**