

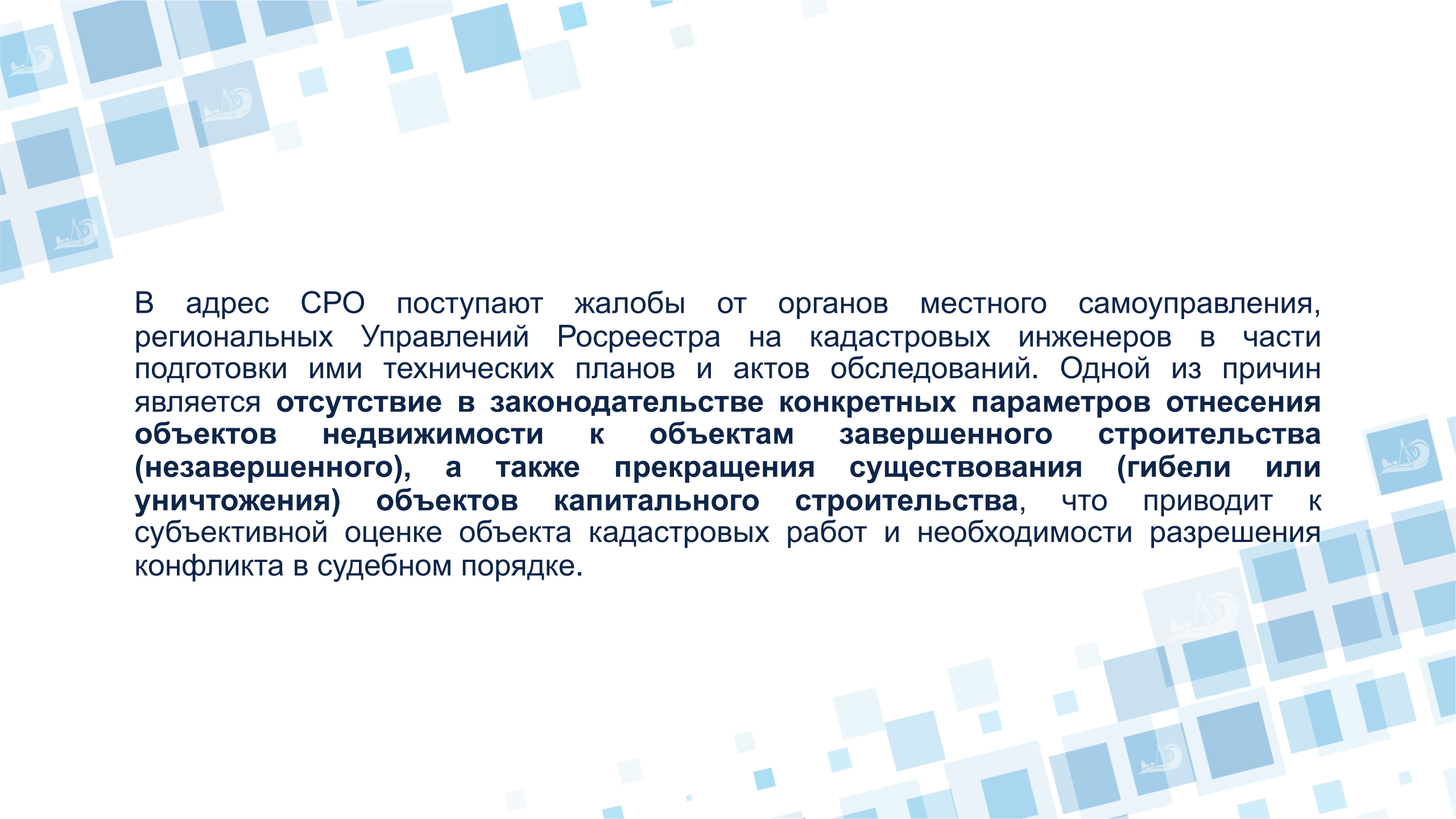
Параметры завершенности и сноса ОКС: наши предложения

Докладчик:

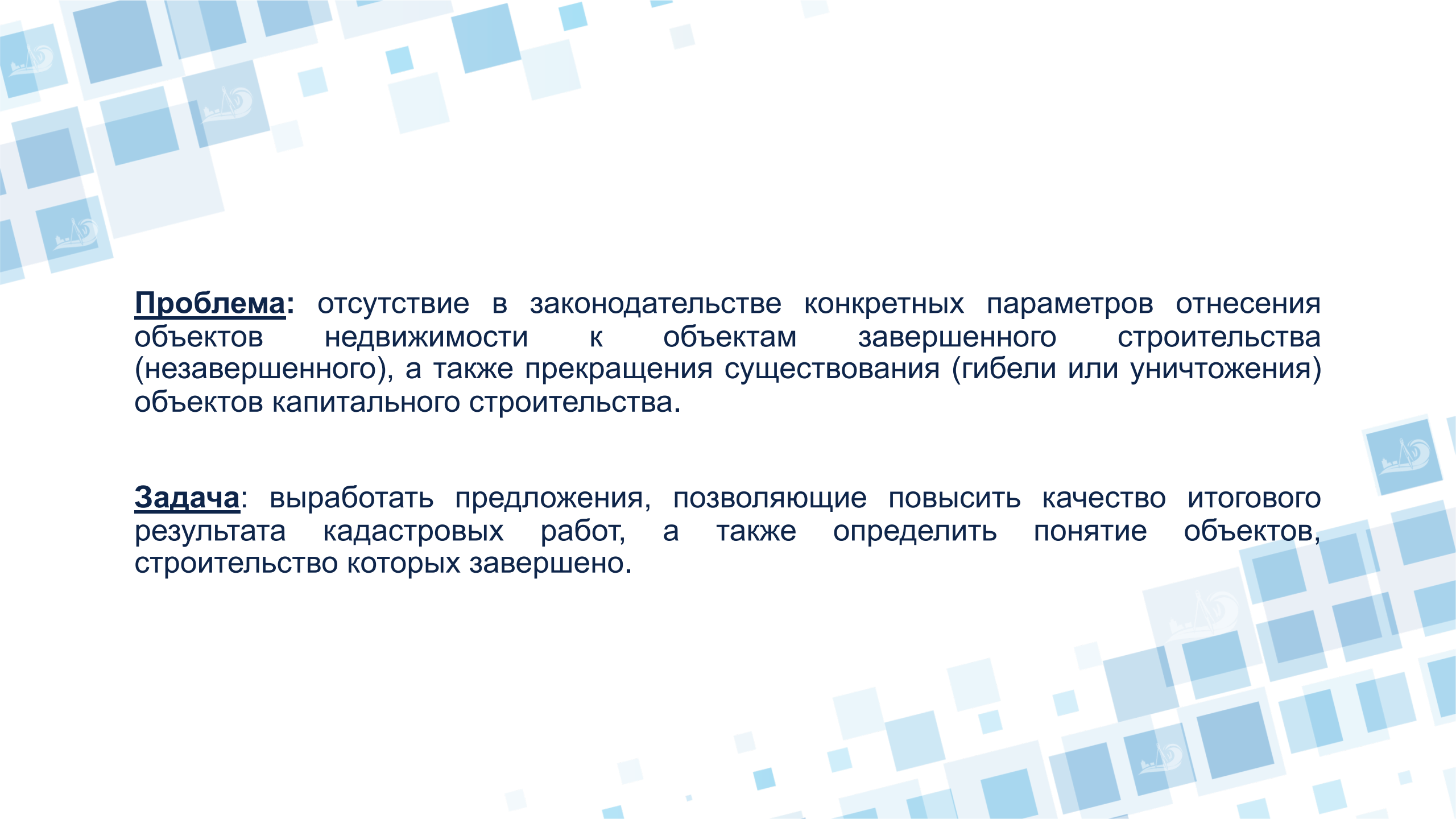
начальник отдела контроля СРО АКИ «Поволжье»

Мифтахова Аделя Ринатовна

Владикавказ – 2024 год

The background features a pattern of overlapping blue squares in various shades, some containing a white logo of a ship's sail. The squares are arranged in a grid-like fashion, with some missing or faded, creating a modern, geometric aesthetic.

В адрес СРО поступают жалобы от органов местного самоуправления, региональных Управлений Росреестра на кадастровых инженеров в части подготовки ими технических планов и актов обследований. Одной из причин является **отсутствие в законодательстве конкретных параметров отнесения объектов недвижимости к объектам завершеного строительства (незавершеного), а также прекращения существования (гибели или уничтожения) объектов капитального строительства**, что приводит к субъективной оценке объекта кадастровых работ и необходимости разрешения конфликта в судебном порядке.



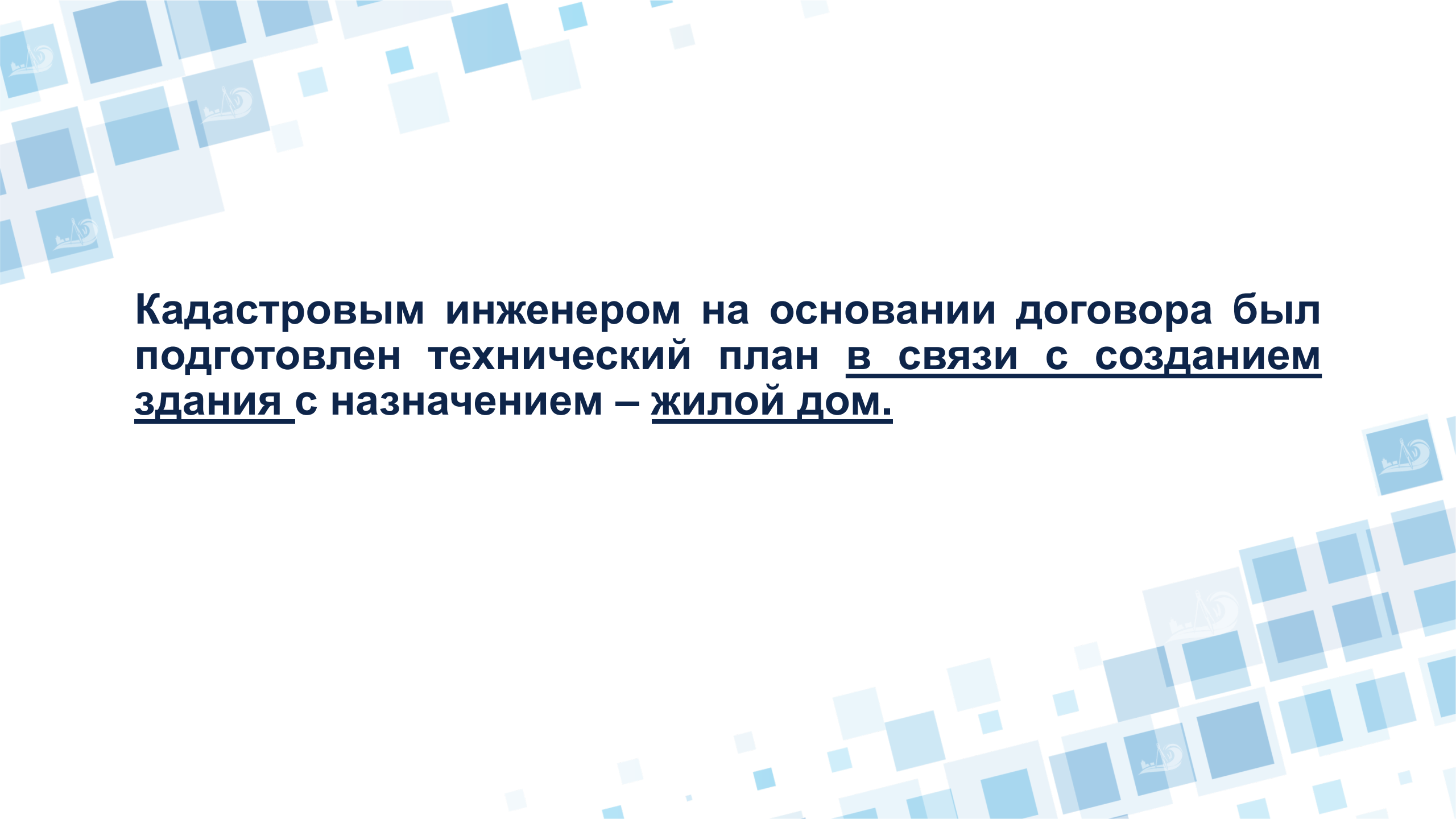
Проблема: отсутствие в законодательстве конкретных параметров отнесения объектов недвижимости к объектам завершеного строительства (незавершенного), а также прекращения существования (гибели или уничтожения) объектов капитального строительства.

Задача: выработать предложения, позволяющие повысить качество итогового результата кадастровых работ, а также определить понятие объектов, строительство которых завершено.

Проблемы при подготовке технических планов в связи с образованием зданий, созданных в упрощенном, либо в уведомительном порядке.

**Объект недвижимости относится к объектам,
строительство которых завершено?**

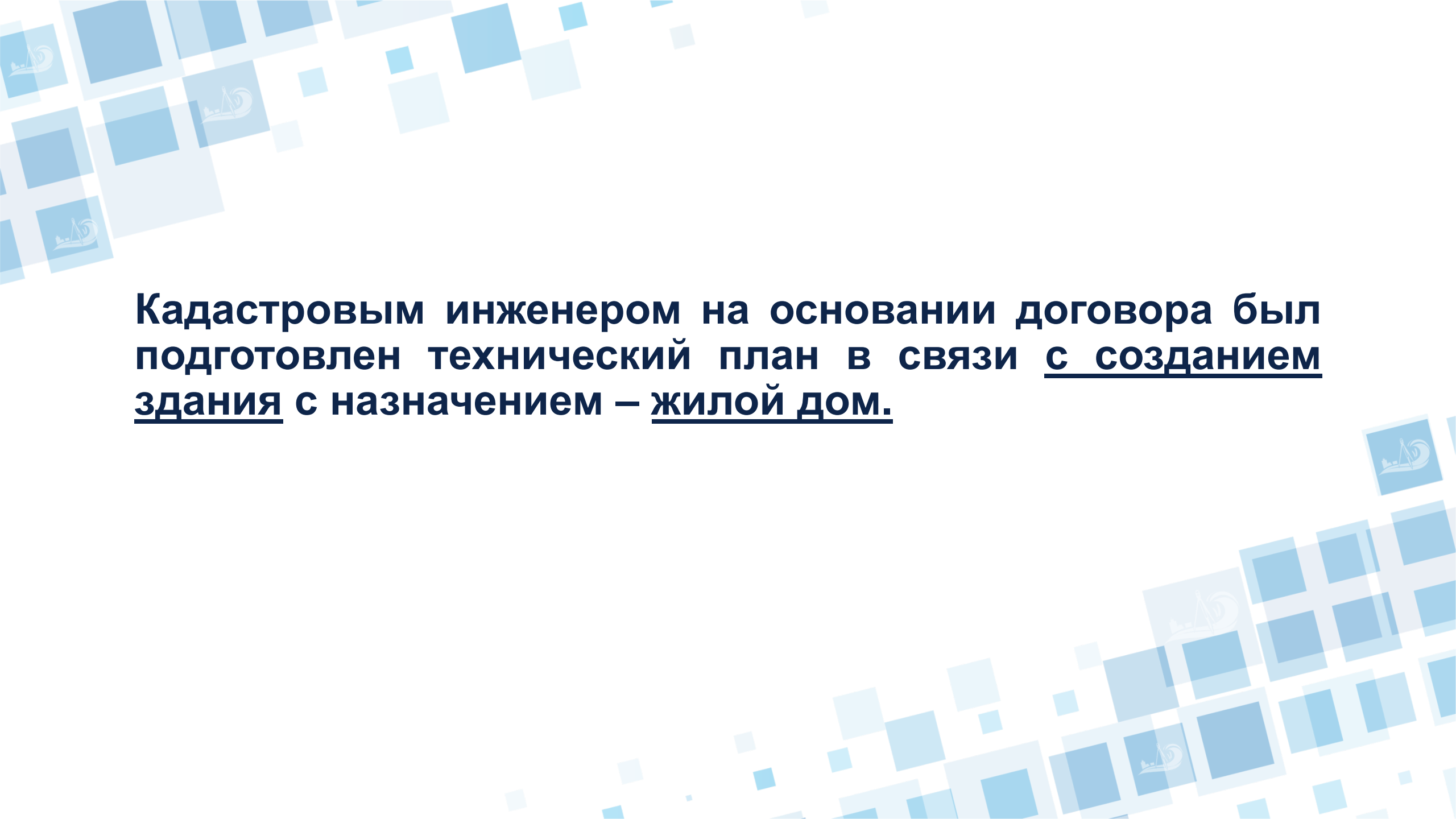




Кадастровым инженером на основании договора был подготовлен технический план в связи с созданием здания с назначением – жилой дом.

**Объект недвижимости относится к объектам,
строительство которых завершено?**



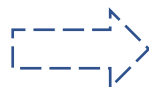


Кадастровым инженером на основании договора был подготовлен технический план в связи с созданием здания с назначением – жилой дом.

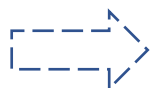
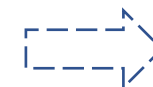
Согласно части 4.2 статьи 1 Федерального закона №221-ФЗ от 24 июля 2007г. «О кадастровой деятельности», при выполнении кадастровых работ **кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек** границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, **осуществляется обработка результатов** определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и **осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка.**



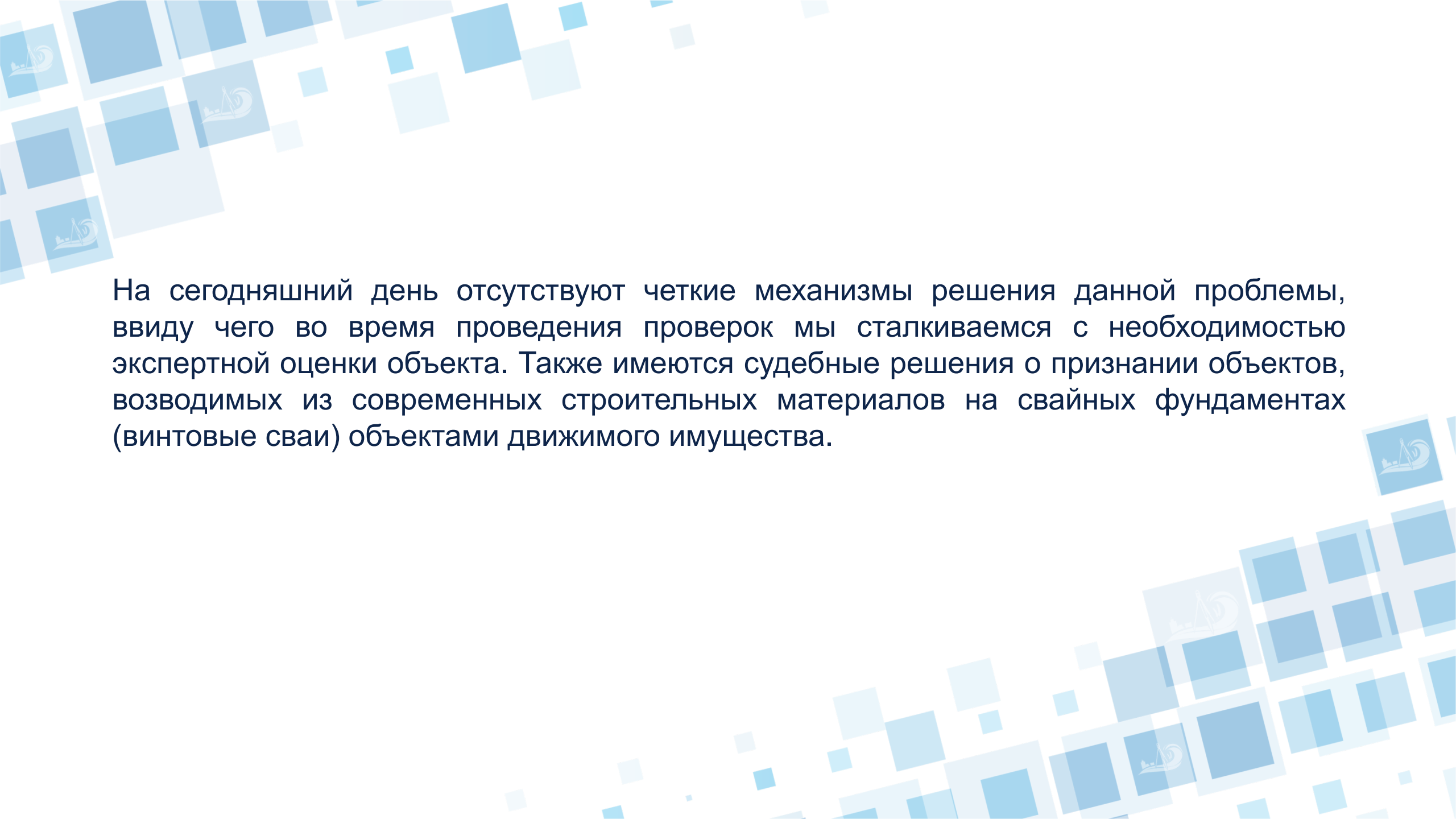
Кадастровым инженером осуществляется самостоятельный выезд на местность



Исследуется объект кадастровых работ



Устанавливается факт отнесения обследуемого объекта, к **объекту недвижимости завершеного строительством, либо незавершеного строительством.**

The background features a pattern of overlapping blue squares in various shades, arranged in a grid-like fashion that tapers towards the top and bottom corners. Some of the squares contain a white logo depicting a stylized sailboat on a wave.

На сегодняшний день отсутствуют четкие механизмы решения данной проблемы, ввиду чего во время проведения проверок мы сталкиваемся с необходимостью экспертной оценки объекта. Также имеются судебные решения о признании объектов, возводимых из современных строительных материалов на свайных фундаментах (винтовые сваи) объектами движимого имущества.

Про критерии завершенности строительством объекта недвижимости

«Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 №190-ФЗ

«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ

«СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные»

*На сегодняшний день законодательством **не установлены четкие параметры**, позволяющие кадастровому инженеру сделать **однозначный вывод** о том, что объект кадастровых работ представляет собой **объект недвижимости, строительство которого завершено.***

Предложения в резолюцию

1. Внести изменения в статью 1 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ, добавив определение:

- объекты, строительство которых завершено – это объекты капитального строительства, на которых полностью завершены строительные работы, и готовые к эксплуатации по целевому назначению. В том числе могут быть предназначены для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции, содержания животных, выполнения производственных процессов различного вида, перемещения людей и грузов.

Обязанность КИ отказаться от выполнения кадастровых работ

Установленные действующим законодательством права и обязанности кадастрового инженера, на сегодняшний день, при осуществлении кадастровой деятельности не предполагают отказ от выполнения кадастровых работ в связи с вышеуказанной причиной.



Необходимо законодательно установить обязанность кадастрового инженера отказаться от исполнения договора, если в ходе выполнения договора подряда кадастровому инженеру стали известны сведения об объекте кадастровых работ, которые не позволяют подготовить документ соответствующий требованиям действующего законодательства.

Предложения в резолюцию

1. Внести изменения в статью 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», дополнив ее частью 3.1:

3.1. Исполнитель обязан отказаться от исполнения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если его исполнение невозможно ввиду следующих обстоятельств:

4) в ходе исполнения договора подряда на выполнение кадастровых работ кадастровому инженеру стали известны сведения об объекте кадастровых работ, которые не позволяют подготовить документ, соответствующий требованиям действующего законодательства.

Проблемы при подготовке актов обследований в случае отсутствия документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости.

Гибель и уничтожение объекта недвижимости

Приказом Росреестра от 24.05.2021 №П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» установлено, что акт 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.

Однако, действующим законодательством **не установлены определения гибели и уничтожения объекта недвижимости** (например, невозможность эксплуатации по целевому назначению, отсутствие любых конструктивных элементов и т.д.).

Судебная практика

Наличие фундамента позволяет признавать объект недвижимой вещью (п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Таким образом, **объект, имеющий фундамент**, согласно судебной практике **признается объектом незавершенного строительства**, что позволяет поставить его на кадастровый учет и зарегистрировать право.



О степени готовности объекта капитального строительства

При подготовке актов обследования логично использовать информацию о степени готовности объекта капитального строительства по укрупненным показателям видов строительных работ.

Например, наличие:

- всех типов фундамента;
- стен дома, возведенных перегородок;
- установленных перекрытий;
- кровли;
- оконных и дверных конструкций;
- стартовой и финишной отделки;
- других выполненных строительно-отделочных работ по объекту.



О степени готовности объекта капитального строительства

По мнению СРО АКИ «Поволжье», если объект кадастровых работ имеет хотя бы один из вышеуказанных показателей, то подготовка акта обследования на объект недвижимости недопустима.



Демонтаж конструкций здания до его фундамента не является основанием для признания факта ликвидации объекта капитального строительства и прекращения зарегистрированного права собственности на это здание.



=

ОНС

Предложения в резолюцию

1. Внести изменения в статью 23 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования объекта капитального строительства в связи с полной физической гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости. При этом при наличии у объекта капитального строительства фундамента отсутствуют основания для прекращения зарегистрированного права собственности на это здание.

Подготовка акта обследования при отсутствии документов

Требованиями действующего законодательства утвержден перечень документов, на основании которых подготавливается акт обследования. Однако, допускается подготовка акта обследования и при отсутствии таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований и основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

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.

**Стоит ли готовить акт обследования
без документов?**



Под снегом имеется фундамент



**Стоит ли готовить акт обследования
без документов?**



**Объект недвижимости имеет
подземную часть**



Подготовка акта обследования, если здание имеет подземную часть

Кадастровый инженер не всегда в результате осмотра места нахождения здания может подтвердить прекращение существования объекта в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости.



Подготовка акта обследования в случае, когда по сведениям ЕГРН здание имеет подземную часть, не может осуществляться без использования документов, подтверждающих снос объекта недвижимости.

Предложения в резолюцию

1. Внести изменения в Приказ Росреестра от 24.05.2021 №П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»:

12. При отсутствии у заказчика кадастровых работ документов, указанных в пункте 10 Требований, подготовка Акта осуществляется без учета сведений таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований. В этом случае в реквизите 5 "Заключение кадастрового инженера" Акта указывается причина их неиспользования. **Исключением является подготовка акта обследования в случае, когда по сведениям ЕГРН объект недвижимости имеет подземную часть.**

**БЛАГОДАРЮ
ЗА ВНИМАНИЕ!**

