

Порядок снятия с ГКУ объектов, попавших в программу переселения граждан из ветхого жилья

Постановлением Правительства Белгородской области от 18.03.2019 № 114-пп утверждена адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в 2019-2025 годах, признанного таковым до 01.01.2017.

Данная Программа является комплексной программой реализации конституционных прав жителей нашей области на жилище и предусматривает поэтапное решение проблемы.

Для того чтобы снять с государственного кадастрового учета (ГКУ) объекты недвижимого имущества, признанные аварийным жильем необходимо также действовать поэтапно.

С 01.02.2022 вступил в силу Федеральный закон от 26.05.2021 № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 148-ФЗ). В связи с этим, органы государственной власти и органы местного самоуправления в срок до 01.07.2022 обязаны направить в орган регистрации прав принятые ими до дня вступления в силу Закона № 148-ФЗ решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания (статья 2 Закона № 148-ФЗ).

Согласно п. 25 ч. 1 ст. 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) органы местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия направляют заявление для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, с приложением соответствующего распоряжения. Данная информация вносится государственным регистратором прав в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о здании в «Наименование здания» с указанием слов «Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» или «Здание (жилой дом) признано непригодным для проживания», а также реквизиты решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, включая наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, принявшего такое решение; в записи о помещении в графе «Наименование» указывается следующее: «Жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» или «Жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признано непригодным для проживания», а также реквизиты решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции либо о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, включая наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, принявшего такое решение (данная позиция изложена в письме Росреестра № 01-2202-ТГ/22 от 24.03.2022).

Следующим этапом является заключение соглашения между собственниками аварийного жилья и органами местного самоуправления об изъятии для муниципальных нужд на каждое жилое помещение в доме. С обязательной регистрацией перехода права. Данное соглашение по сути аналогично договору мены.

В соответствии с ч. 2 ст. 19 Закона о регистрации органы местного самоуправления в срок не позднее пяти рабочих дней с даты совершения сделки обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости. В этом случае необходимо предоставить в пакет документов заявление от собственника жилого помещения на регистрацию перехода права.

После того как собственником ветхого (аварийного) жилья станет муниципальный район (городской округ) на основании распоряжения органов власти о сносе данного дома кадастровым инженером составляется акт обследования в соответствии с Приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

Завершающий этап. Органы местного самоуправления в электронном виде подают заявление о снятии с государственного кадастрового учета жилого дома с приложением акта обследования, а также заявления о прекращении права собственности городского округа (муниципального района) на каждую квартиру, расположенную в этом жилом доме.

В итоге, государственным регистратором прав Росреестра вносятся и удостоверяются сведения Единого государственного реестра недвижимости о прекращении прав на жилые помещения и о снятии с государственного кадастрового учета аварийного жилого дома и помещений, расположенных в нем.

Вопрос: Требуется ли предоставление проектной документации для подготовки акта обследования?

Ответ:

Форма и состав сведений, требования к подготовке акта обследования утверждены Приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее - Требования).

Акт обследования (далее - Акт) 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 недвижимости о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке Акта документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено (ст. 23 Закона о регистрации).

Сведения и документы, на основании которых подготавливается Акт, указаны в п. 10 Требований и вносятся п.7 формы и состава сведений Акта: «Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования», в том числе соответствующий раздел проектной документации объекта капитального строительства в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства для обеспечения строительства, реконструкции других объектов капитального строительства.

Предоставление проектной документации в орган регистрации в составе акта не требуется.