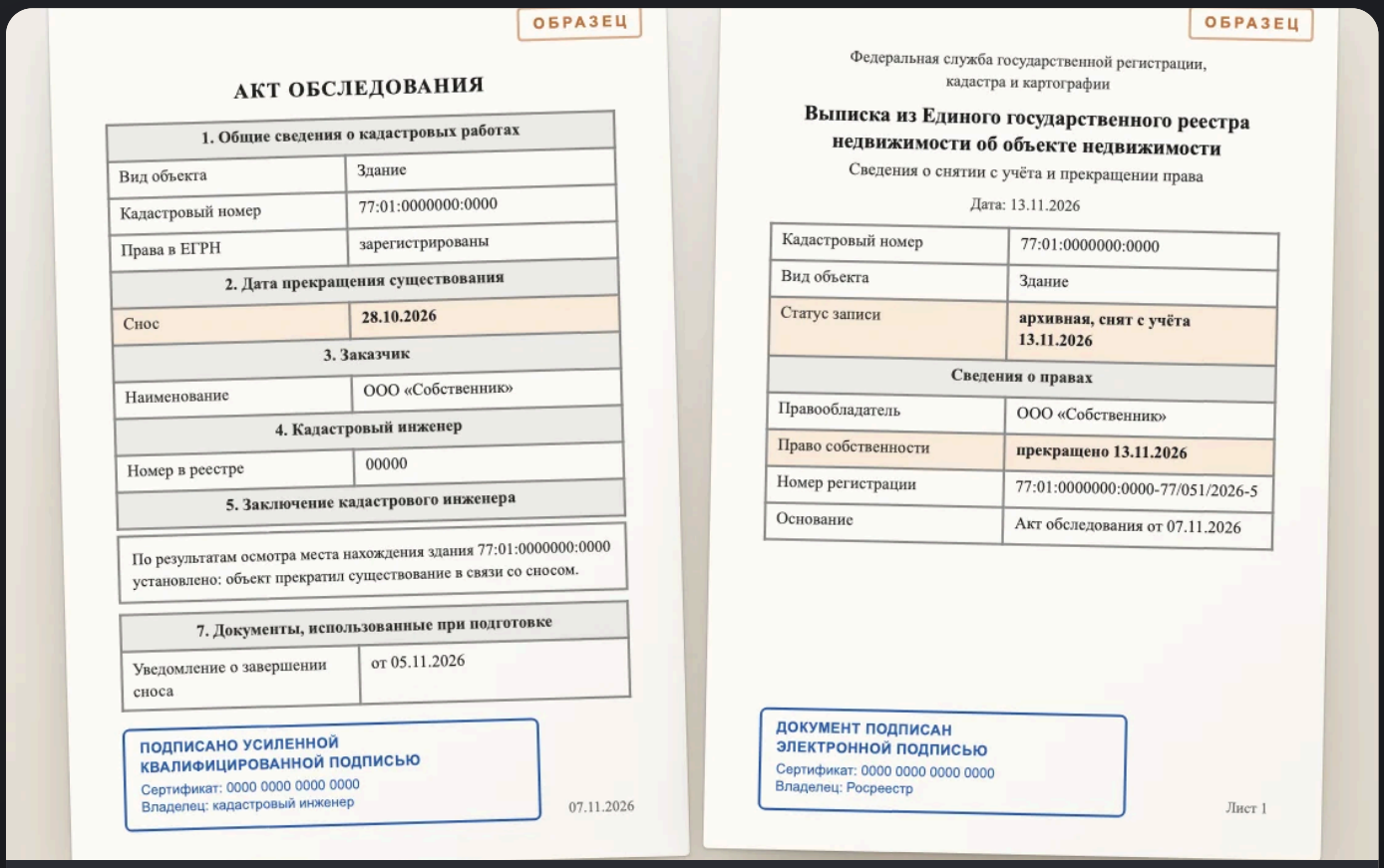
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

# Прекращение права собственности: как погасить запись о снесённом или сгоревшем здании

Для владельцев коммерческой недвижимости и земли в Москве и области.




Образцы: акт обследования кадастрового инженера и выписка из ЕГРН о снятии здания с учёта

**01** Основания и заявитель

**02** Шаги и сроки

**03** Где застревают

**04** Как мы работаем

**400+** объектов зарегистрировали

**онлайн** электронная подача без вашего визита

**одна команда** юристы и кадастровые инженеры

# 01 Основания и кто подаёт

Сначала смотрим, почему объекта больше нет и за кем он числится в реестре.

**Право на недвижимость кончается в момент, когда об этом сделана запись в ЕГРН. Снос или пожар сами по себе её не погашают.**

п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 235 ГК РФ

**Здание снесли, запись осталась**

Налог, вопросы банка и покупателя

**Право прекращено в ЕГРН**

Участок свободен для сделок и стройки

## Четыре основания

**Снос**

Здание разобрали по решению собственника, суда или органа власти.

**Гибель**

Пожар, обрушение, авария: закон считает это уничтожением имущества.

**Отказ от участка**

Владелец подаёт заявление в Росреестр. После регистрации участок переходит публичному образованию, в Москве городу.

**Отказ от здания**

На учёт как бесхозяйный по заявлению органа. До смены владельца обязанности за вами.

## Кто подаёт заявление

### Владелец здания

Обычный случай: компания или гражданин, за которым числится объект.

п. 4 ч. 1 ст. 15 218-ФЗ

### Собственник участка

Если владелец здания ликвидирован или умер, а здание не перешло по наследству.

п. 4.1 ч. 1 ст. 15 218-ФЗ

### Наследник

Тот, кто принял имущество гражданина, за которым был записан объект.

п. 4.3 ч. 1 ст. 15 218-ФЗ

### Орган власти

Ликвидированы или умерли и владелец здания, и правообладатель участка.

п. 4.2 ч. 1 ст. 15 218-ФЗ

## Госпошлина в 2026 году

| Действие | Организации | Физические лица |
|---|---|---|
| Снятие с учёта и прекращение права | **нет** | **нет** |
| Только снятие с учёта | **нет** | **нет** |
| Отказ от участка | **нет** | **нет** |

Госпошлина не уплачивается: пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35 НК РФ.

# 02 Шаги и сколько ждать

Путь после сноса или пожара, когда право на здание записано в ЕГРН.

ШАГ 1
**Разбор объекта**

1–2 дня

Выписка, аресты, ипотека, кто подаёт. Называем путь и цену.

ШАГ 2
**Договор**

1 день

Фиксируем цену, вы выдаёте доверенность: компания машиночитаемую, гражданин нотариальную.

ШАГ 3
**Выезд инженера**

день согласуем

Осмотр места, где стояло здание, и фотофиксация.

ШАГ 4
**Акт обследования**

после выезда

Электронный документ с квалифицированной подписью инженера, с учётом бумаг о сносе.

ШАГ 5
**Учёт и регистрация**

10 рабочих дней

Срок по закону. Если приостановят, устраняем причины.

РАЗБОР И ДОГОВОР
**2–3**
дня

→

ВЫЕЗД И АКТ
**срок**
назовём после разбора

→

РОСРЕЕСТР
**10**
рабочих дней

## Как считает закон

| | |
|---|---|
| Только снятие с учёта | **5 дней** |
| Регистрация отказа от участка | **7 дней** |
| Снятие и прекращение права | **10 дней** |
| То же через МФЦ | **12 дней** |

Рабочие дни с приёма заявления: пп. 1, 3, 5, 6 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ.

## Что делают параллельно

**Уведомление о завершении сноса**
Застройщик или технический заказчик направляет его не позднее 7 рабочих дней после окончания работ.
ч. 12 ст. 55.31 ГрК РФ

**Заявление в налоговую**
О гибели или уничтожении объекта. По нему налог перестают считать с 1-го числа месяца, когда здание погибло.
п. 4.1 ст. 382, п. 2.1 ст. 408 НК РФ

**Снятие ареста**
При аресте или запрете в ЕГРН дело стоит, пока не поступит документ об их снятии.
п. 37 ч. 1, ч. 6 ст. 26 218-ФЗ

**Подтверждение: выписка из ЕГРН, где объект снят с учёта, а право собственности прекращено**
ч. 1 ст. 28, п. 3 ч. 3 ст. 14 218-ФЗ

# 03 Где чаще всего застревают

Почти всё видно заранее, по выписке и бумагам о сносе.

01

### Акт не по форме

Нет документов о сносе, а причина не указана

→ инженер указывает её в заключении

02

### Заявление подал не тот

Владелец ликвидирован, наследство не принято

→ определяем заявителя по закону заранее

03

### В реестре висит арест

Запрет по старому делу, о котором давно забыли

→ проверяем выписку до подачи

**Что учитывает инженер.** Решение собственника о сносе (в произвольной письменной форме, нотариус не нужен), постановление суда или органа, раздел проектной документации, если снос шёл под новое строительство, уведомление о завершении сноса. Если бумаг нет, акт готовят без них и указывают причину (пп. 10, 12 требований, приказ Росреестра № П/0217).

## Проверьте до начала работ

- **Кадастровый номер** — Здания и участка, на котором оно стояло.
- **Кто в выписке** — Действующая компания, ликвидированная или гражданин.
- **Аресты и ипотека** — Раздел ограничений в свежей выписке.
- **Дата сноса** — Число или хотя бы год, когда объекта не стало.
- **Бумаги о сносе** — Решение, уведомление о завершении, справка о пожаре.
- **Помещения внутри** — Числятся ли в ЕГРН отдельные объекты других владельцев.
- **Налог** — Приходят ли начисления после сноса.
- **Подпись компании** — Квалифицированный сертификат руководителя или представитель с машиночитаемой доверенностью.

**Пришлите кадастровый номер: за 1–2 рабочих дня скажем, кто подаёт заявление и каких бумаг не хватает.**

t.me/keogroup_ru

# 04 Как работает KEO GROUP

Ведём дело от разбора выписки до погашенной записи в ЕГРН.

| | Самостоятельно | С KEO GROUP |
|---|---|---|
| **Акт** | Искать инженера и проверять форму самому | Наш инженер готовит его по форме Росреестра |
| **Основания** | Риск забыть уведомление о завершении сноса или справку | Собираем бумаги и объясняем в акте, чего нет |
| **Заявитель** | Выяснять, кто подаёт, если владельца нет | Определяем по закону и готовим доверенность |
| **Если приостановили** | Сами разбираете уведомление, сроки сдвигаются | Разбираем причину, направляем недостающие документы |

## Что входит в работу

- **Разбор выписки**
- **Основания сноса**
- **Акт обследования**
- **Подача в Росреестр**
- **Заявление в налоговую**
- **Выписка о прекращении права**

## Старт работы

### Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Кадастровый номер или выписку на объект
- Документ о праве на здание и участок
- Решение о сносе или справку о пожаре
- Свежие фото места после сноса

### Что вы получите

Последний пункт по итогам регистрации

- Акт обследования с подписью инженера
- Заявление о гибели объекта для налоговой
- Акт сдачи-приёмки работ
- Выписку: здание снято, право прекращено

Прекращение права собственности

**от 50 000 ₽**

Госпошлины нет. Снятие арестов и судебные споры считаем отдельно. Точную цену называем после разбора и фиксируем до начала работ.

**Гарантия** закреплена в договоре.

**Пришлите кадастровый номер. За 1–2 рабочих дня изучим выписку и бумаги**

Скажем, как погасить запись и сколько стоит работа.

+7 499 647-75-66
будни с 9 до 18
t.me/keogroup_ru
Telegram
info@keogroup.ru
keogroup.ru

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от объекта и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.