

Новый порядок сноса объектов капитального строительства

В России с 4 августа 2018 вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, регламентирующие порядок сноса объектов капитального строительства, заключающиеся в установлении уведомительного порядка осуществления таких работ.

Снос объекта капитального строительства – это его ликвидация путем разрушения, разборки или демонтажа. Основаниями для сноса объекта могут быть решение собственника либо в случаях, установленных законом, решение органа местного самоуправления или суда.

Так, если снос здания осуществляется на основании решения собственника этого объекта, необходим проект организации по сносу.

Перед началом работ объект, который подлежит сносу, необходимо отключить от сетей инженерно-технического обеспечения, подтвердив это актом, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию соответствующих сетей.

В целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта уведомление о планируемом сносе объекта не позднее, чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу. Сделать это можно посредством личного обращения в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) либо почтовым отправлением, или с помощью Единого портала государственных и муниципальных услуг.

К уведомлению о планируемом сносе объекта прилагаются результаты и материалы обследования объекта капитального строительства, проект организации работ по сносу такого объекта.

Однако стоит отметить, что проект организации работ по сносу не требуется в случае сноса гаража на земельном участке, не предназначенном для предпринимательской деятельности, объектов индивидуального жилищного строительства, а также в случае сноса на садовом земельном участке жилого или садового дома, хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования.

При сносе объекта капитального строительства в целях строительства нового объекта капитального строительства, реконструкции либо, если работы по сносу начаты до 4 августа 2018 и проводятся не в связи с реконструкцией или строительством нового объекта, проект организации работ по сносу также не требуется.

Орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом сносе объекта проводит проверку всех приложенных к уведомлению документов и обеспечивает размещение данных документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также уведомляет о таком размещении

орган регионального государственного строительного надзора. В случае непредставления данных документов, уполномоченный орган запрашивает их самостоятельно.

После завершения работ по сносу объекта капитального строительства собственнику в течение семи рабочих дней необходимо отправить в орган местного самоуправления уведомление о завершении сноса данного объекта.

Для снятия ликвидированного объекта с государственного кадастрового учета и прекращения прав на него необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру для подготовки акта обследования, который будет являться документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта капитального строительства, с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждает прекращение существования объекта.

Если акт обследования составлен после 19 июля 2019 года (в соответствии с изменениями, внесенными в требования к подготовке акта обследования, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 26.03.2019 № 166), то он в своем составе должен содержать сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении данного уведомления в орган местного самоуправления поселения, в соответствующий орган городского округа или муниципального района – по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

После того, как кадастровым инженером будет подготовлен акт обследования, можно подавать заявление о снятии объекта капитального строительства с государственного кадастрового учета и прекращении прав на него в офис МФЦ или посредством официального портала Росреестра (rosreestr.ru). С таким заявлением вправе обратиться только собственник снесенного объекта либо его представитель с документом, подтверждающим соответствующие полномочия.

Процедура снятия объекта с государственного кадастрового учета и прекращения прав на него завершается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, свидетельствующей о снятии объекта с учета.

**Елена Горелова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости,
государственный регистратор.**