

Особенности осуществления учетно-регистрационных действий в случае сноса объекта капитального строительства

Любая вещь рано или поздно может прийти в негодность и прекратить своё существование. Объекты недвижимости не являются в этом плане исключением – они точно так же могут обветшать и разрушиться.

Согласно российскому законодательству гибель или уничтожение имущества служит основанием для прекращения права собственности на него (п.1 ст.235 Гражданского кодекса РФ, далее – ГК РФ). Однако прекращение права собственности на объект недвижимости в такой ситуации не происходит автоматически. Это значит, что, несмотря на фактическое прекращение существования объекта, он будет числиться в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) до момента прекращения записи о праве собственности и снятия с кадастрового учета.

Так каким образом действовать, чтобы в максимально короткие сроки освободить себя от прав на несуществующий объект недвижимости?

С 4 августа 2018 года в Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) были внесены изменения, которые в том числе ввели понятие «снос объекта капитального строительства» и определили уведомительный порядок осуществления таких работ (№ 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В целях сноса объекта капитального строительства (далее – ОКС) застройщик или технический заказчик подаёт в орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе ОКС не позднее чем за 7 рабочих дней до начала выполнения работ. К уведомлению прилагаются материалы обследования ОКС и его результаты. Проект организации работ по сносу ОКС, приложение таких документов к уведомлению не требуются только в отношении объектов, на которые выдача разрешения на строительство не нужна (гараж на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, строений и сооружений вспомогательного использования).

Орган местного самоуправления в течение 7 рабочих дней со дня поступления уведомления проводит проверку наличия указанных документов, обеспечивает размещение уведомления и документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (далее – ИОСГД) и уведомляет о таком размещении орган регионального строительного надзора.

Затем в соответствии с ч.12 ст.55.31 ГрК РФ застройщик или технический заказчик не позднее 7 рабочих дней после завершения сноса объекта подаёт в орган местного самоуправления уведомление о завершении сноса.

Данный уведомительный порядок не распространяется на случаи сноса ОКС в целях строительства нового ОКС, реконструкции ОКС.

Снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости и прекращение прав на него осуществляется на основании акта обследования (ст. 23 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"), подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости.

В связи с введением новой уведомительной процедуры при сносе ОКС возникает вопрос о необходимости включения в состав акта обследования указанных уведомлений и документов.

Все вышеперечисленные документы, за исключением документов, содержащих сведения ЕГРН, включаются в состав приложения к акту обследования. В случае отсутствия в составе приложения соответствующих документов в строке «Заключение кадастрового инженера» должна быть приведена причина их неиспользования.

Изготовленный акт выдается правообладателю и является основанием для его обращения в любое подразделение Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) с заявлением о снятии недвижимого имущества с государственного кадастрового учета.

Информацию об адресах и режиме работы офисов МФЦ можно узнать на сайте мфц-омск.рф.

**Наталья Рудзеева,
главный специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**