

Омский Росреестр об оформлении сноса объектов недвижимости

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

Сегодня владельцы земельных участков не смогут снести объекты на своей земле без согласования с местной администрацией. Процедура сноса объектов капитального строительства с августа 2018 года подверглась изменениям: если раньше для этого достаточно было подготовить акт о сносе, то сейчас перед подготовкой акта необходимо уведомить орган местного самоуправления.

Снос объекта капитального строительства – это ликвидация объекта капитального строительства путем разрушения, разборки или демонтажа объекта. Так, если снос здания осуществляется на основании решения собственника объекта, то в этом случае необходим проект по организации сноса данного объекта (ч. 2 ст. 55.30 Градостроительного кодекса РФ). Право разработать данный проект имеет только специалист по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором включены в национальный реестр указанных специалистов.

Проект по организации сноса не требуется в случае сноса гаража на земельном участке, не предназначенном для предпринимательской деятельности, а также в случае сноса жилых и садовых домиков, расположенных на земельных участках, предназначенных для садоводства, а также в случае сноса 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 04.08.2018 и проводятся не в связи с реконструкцией или строительством нового объекта – проект организации работ по сносу также не требуется.

Перед началом работ объект, который подлежит сносу, необходимо отключить от сетей инженерно-технического обеспечения, подтвердив это актом, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию соответствующих сетей. Также необходимо принять меры по организации мероприятий по утилизации строительного мусора.

Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала сноса, собственнику необходимо предоставить в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта капитального строительства уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства. Сделать это можно посредством личного обращения, через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) либо почтовым отправлением или с помощью Единого портала государственных и муниципальных услуг. К уведомлению необходимо приложить материалы обследования объекта и проект (если он требуется).

Орган местного самоуправления после проверки всех приложенных к уведомлению документов в течение семи рабочих дней обеспечивает размещение уведомления и документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) и уведомляет о таком размещении орган регионального государственного строительного надзора.

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

Далее, для снятия ликвидированного объекта с кадастрового учета с одновременной регистрацией прекращения права на него необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру для подготовки акта обследования, который будет являться документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости. Данный документ составляется в электронной форме и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) кадастрового инженера.

После того, как будет подготовлен акт обследования, необходимо подать заявление о снятии объекта капитального строительства с государственного кадастрового учета и прекращении прав на него в орган регистрации прав любым удобным способом, установленным действующим законодательством. С таким заявлением вправе обратиться только собственник снесенного объекта либо его представитель с документом, подтверждающим соответствующие полномочия. Государственная пошлина за данную услугу не взимается.

При отрицательном решении – гражданину направляется письменное решение с указанием причин отказа. Практика показывает, что для вынесения решения об отказе есть несколько оснований: неправильно оформленные документы либо они представлены не в полном объеме или имеют противоречия. Также может быть отказано, если срок, на который было произведено приостановление снятия объекта капитального строительства с государственного кадастрового учета, истек, а выявленные недостатки не устранены.

Процедура снятия с кадастрового учета является завершённой только после того, как заявителю будет выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая информацию о снятии объекта с государственного кадастрового учета.

**Анастасия Мешкова,
главный специалист
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**