

Как провести снос (ликвидацию) объекта капитального строительства

Оглавление:

1. По каким основаниям может сноситься ОКС
2. Как подготовить проект организации работ по сносу ОКС
3. Как отключить ОКС от инженерно-технического обеспечения
4. Как подать уведомление о планируемом сносе ОКС
5. Как проводятся работы по сносу ОКС
6. Как подать уведомление о завершении сноса ОКС
7. Как по завершении сноса снять ОКС с кадастрового учета и зарегистрировать прекращение прав на него

1. По каким основаниям может сноситься ОКС

Снос ОКС - это его ликвидация путем разрушения, разборки и (или) демонтажа, в том числе и его частей. Исключения составляют разрушения по причине природных явлений или противоправных действий третьих лиц (п. 14.4 ст. 1 ГрК РФ).

По общему правилу решение о сносе ОКС принимает его собственник или застройщик (ч. 1 ст. 55.30 ГрК РФ).

Далее в материале рассматривается порядок сноса ОКС по общим правилам, общим основаниям. Однако для сноса ряда объектов установлены особенности. К таким объектам относятся следующие:

- 1) **самовольные постройки**. Они сносятся в особом порядке, предусмотренном ст. 55.32 ГрК РФ. Решение о сносе в этом случае принимает суд или орган местного самоуправления;
- 2) **ОКС, расположенные в границах зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ)**. Особенности сноса таких объектов предусмотрены в ст. 55.33 ГрК РФ. Так, их снос может потребоваться, если режим этой зоны не допускает размещение на ней такого объекта (ч. 1 ст. 55.33 ГрК РФ).

В этом случае объект может быть снесен как по самостоятельному решению собственника (собственников помещений в нем), так и по соглашению о возмещении убытков (ч. 2 ст. 55.33 ГрК РФ);

- 3) **объекты, сносимые в целях строительства (реконструкции) нового ОКС**. Такой снос проводится в соответствии с положениями гл. 6 ГрК РФ, которой регулируется порядок строительства ОКС (ч. 8 ст. 55.30 ГрК РФ).

В этом случае нужно подготовить проектную документацию на строительство, которая предусматривает в том числе снос объекта, и получить разрешение на строительство.

Обратите внимание, что запрещен снос объектов культурного наследия, как включенных в соответствующий реестр, так и выявленных (п. 10 ст. 16.1, п. 13 ст. 18 Закона об объектах культурного наследия).

2. Как подготовить проект организации работ по сносу ОКС

До того как снести ОКС, застройщик (технический заказчик) должен обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу ОКС в виде отдельного документа (ч. 2 ст. 55.30 ГрК РФ).

Подготовить этот проект может только специалист по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором внесены в национальный реестр таких специалистов (ч. 2 ст.

55.30 ГрК РФ). Следовательно, вам нужно обратиться к такому специалисту и заключить с ним договор на выполнение данных работ.

Проект разрабатывается на основании результатов и материалов обследования ОКС, которые прилагаются как к самому проекту, так и к уведомлению о планируемом сносе ОКС (ч. 4 ст. 55.30, п. 1 ч. 10 ст. 55.31 ГрК РФ).

Требования к составу и содержанию проекта утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.04.2019 N 509.

Обратите внимание, что в случае, если объект будет сноситься за счет бюджетных средств, застройщик (технический заказчик) должен составить смету на его снос. Она будет приложена к проекту (ч. 6 ст. 55.30 ГрК РФ, п. 7 названных Требований).

2.1. В каких случаях не требуется подготовка проекта организации работ по сносу ОКС

Такой проект не нужно разрабатывать, если сносятся (ч. 3 ст. 55.30 ГрК РФ):

- строения и сооружения вспомогательного использования;
- объект, который не является ОКС;
- жилой (садовый) дом, хозяйственные постройки, находящиеся на садовом земельном участке, либо гараж на земельном участке, который предоставлен физлицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью;
- объект индивидуального жилищного строительства.

При сносе перечисленных объектов вы можете обеспечить разработку проекта по собственной инициативе (ч. 3 ст. 55.30 ГрК РФ).

3. Как отключить ОКС от инженерно-технического обеспечения

Снос ОКС возможен только после его отключения от сетей инженерно-технического обеспечения. Для этого сначала нужно получить условия отключения (ч. 1 ст. 55.31 ГрК РФ).

Правила отключения объекта от сетей утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.07.2019 N 850. Вам нужно обратиться в организацию, которая осуществляет эксплуатацию сети, с заявлением, в котором нужно указать предусмотренные сведения. К нему необходимо приложить ряд документов.

Условия отключения вам должны выдать в течение 10 рабочих дней с момента получения заявления без взимания платы (ч. 2 ст. 55.31 ГрК РФ).

Отключение ОКС от сетей проводит сама эксплуатационная организация в течение 30 рабочих дней со дня выдачи условий, но не ранее планируемой даты отключения, которую вы указали в заявлении. При этом за три рабочих дня до начала выполнения работ по отключению вас проинформируют в письменном виде. В подтверждение отключения вам выдадут акт (ч. 2 ст. 55.31 ГрК РФ, п. п. 9, 12 указанных Правил).

Обратите внимание, что помимо отключения объекта от сетей его также следует вывести из эксплуатации, если это предусмотрено федеральными законами (ч. 1 ст. 55.31 ГрК РФ).

4. Как подать уведомление о планируемом сносе ОКС

Такое уведомление составляется по форме, приведенной в Приложении N 1 к Приказу Минстроя России от 24.01.2019 N 34/пр. Для его заполнения рекомендуем воспользоваться образцом.

К уведомлению нужно приложить следующие документы (ч. 10 ст. 55.31 ГрК РФ):

- 1) результаты и материалы обследования объекта;

2) проект организации работ по сносу объекта.

Если уведомление вы подадите без указанных документов, то у вас их запросят. Эти документы не потребуются при сносе объектов, по которым указанный проект не составляется (ч. 10, 11 ст. 55.31 ГрК РФ).

Уведомление и прилагаемые документы нужно подать в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта. Уточните, куда именно его необходимо представить, в какое подразделение органа. Как правило, такие уведомления подаются в управление или департамент, занимающиеся вопросами архитектуры или градостроительства. В г. Москве, например, уведомления подаются в Мосгосстройнадзор (п. 4.6 Положения, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 16.06.2011 N 272-ПП).

Представить уведомление вы можете, например, лично, по почте, через МФЦ, а также через Единый портал госуслуг или ГИС обеспечения градостроительной деятельности. Сделать это необходимо не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу (ч. 9, 9.1 ст. 55.31 ГрК РФ).

В течение семи рабочих дней после поступления уведомления орган местного самоуправления (ч. 11 ст. 55.31 ГрК РФ):

- проверяет наличие необходимых документов;
- размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- уведомляет о размещении орган регионального государственного строительного надзора.

5. Как проводятся работы по сносу ОКС

Начать работы по сносу можно не ранее чем через семь рабочих дней после подачи уведомления о планируемом сносе ОКС (ч. 9 ст. 55.31 ГрК РФ).

Осуществлять такие работы могут (ч. 4, 7, 8 ст. 55.31 ГрК РФ):

- 1) застройщик. Он вправе проводить снос самостоятельно, если является членом СРО в области строительства;
- 2) организация (ИП), с которой заключен договор подряда на осуществление сноса. По общему правилу она также должна являться членом СРО в области строительства. Работы по сносу обеспечивает главный инженер проекта.

Обратите внимание, что в ряде случаев членство в СРО не требуется.

Все работы проводятся в соответствии с проектом организации работ по сносу объекта (ч. 1 ст. 55.31 ГрК РФ).

В ходе выполнения работ лицо, осуществляющее снос, обязано (ч. 3, 7 ст. 55.31 ГрК РФ):

- принять меры, направленные на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу граждан и организаций, а также государственному или муниципальному имуществу и окружающей среде;
- установить временные ограждения, подъездные пути и проводить мероприятия по утилизации строительного мусора;
- обеспечить соблюдение требований проекта организации работ, техрегламентов, техники безопасности.

5.1. В каких случаях для выполнения работ по сносу членство в СРО не требуется

Это не требуется в следующих случаях:

- 1) если договор о сносе заключен с лицом, которое не является застройщиком, техзаказчиком

или лицом, ответственным за эксплуатацию ОКС (ч. 4 ст. 55.31 ГрК РФ);

- 2) размер обязательства по договору подряда составляет не более 1 млн руб. (ч. 5 ст. 55.31 ГрК РФ);
- 3) в случаях, установленных в ч. 6 ст. 55.31 ГрК РФ. Например, если договор подряда на снос объекта заключен муниципальным унитарным предприятием с органом местного самоуправления, в ведении которого оно находится.

6. Как подать уведомление о завершении сноса ОКС

Такое уведомление застройщик (техзаказчик) должен подать не позднее чем через семь рабочих дней после завершения работ по сносу ОКС (ч. 12 ст. 55.31 ГрК РФ).

Уведомление о завершении работ по сносу составляется по форме, приведенной в Приложении N 2 к Приказу Минстроя России от 24.01.2019 N 34/пр. Для его заполнения воспользуйтесь образцом.

Уведомление нужно подать в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором был расположен снесенный объект. Сделать это можно, например, лично, по почте, через МФЦ, а также через Единый портал госуслуг или ГИС обеспечения градостроительной деятельности (ч. 12, 12.1 ст. 55.31 ГрК РФ).

В течение семи рабочих дней после поступления уведомления о завершении сноса ОКС орган местного самоуправления (ч. 14 ст. 55.31 ГрК РФ):

- обеспечивает его размещение в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- уведомляет о размещении орган регионального государственного строительного надзора.

7. Как по завершении сноса снять ОКС с кадастрового учета и зарегистрировать прекращение прав на него

Эти процедуры проводятся одновременно. Сначала вам нужно провести кадастровые работы и получить акт обследования. После этого следует подготовить заявление и необходимые документы.

Подайте заявление и документы в Росреестр. После снятия объекта с кадастрового учета и регистрации прекращения права получите выписку из ЕГРН.

Ознакомиться подробно с порядком проведения этих процедур вы можете в отдельном материале.