

Новые правила сноса старого дома

Управление Росреестра по Курской области информирует.

Изменения, внесенные с 4 августа 2018 года в Градостроительный кодекс, затронули, в том числе и процедуру сноса объекта капитального строительства. Данные изменения не распространяются на случаи строительства нового объекта капитального строительства взамен старого и на реконструкцию существующего объекта недвижимости.

Снос объекта капитального строительства – это ликвидация объекта капитального строительства путем разрушения, разборки или демонтажа объекта. Так, если снос здания осуществляется на основании решения собственника этого объекта, необходим проект организации по сносу.

Проект организации по сносу 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.

Проект организации работ по сносу не нужен при сносе:

- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или сносе на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;
- объектов ИЖС;
- объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
- строений и сооружений вспомогательного использования.

В этих случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу;

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. Снос осуществляется в соответствии с проектной документацией на строительство (реконструкцию).

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 органы местного самоуправления поселения, либо городского округа по месту нахождения объекта капитального строительства, уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства. Сделать это можно посредством личного обращения, через 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 данных документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также 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 одновременной регистрации прекращения права на него необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру для подготовки акта обследования, который будет являться документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости.

После того, как будет подготовлен акт обследования, можно подавать соответствующее заявление в одном из офисов МФЦ или посредством официального портала Росреестра (rosreestr.ru). С заявлением о снятии соответствующего объекта капитального строительства с кадастрового учета вправе обратиться только собственник такого объекта, либо его представитель. Процедура снятия с кадастрового учета является завершённой только после того, как заявителю будет выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости, свидетельствующая о том, что объект недвижимости больше не числится в государственном кадастре недвижимости.