Действия собственников в связи с прекращением существования объекта недвижимости

Объекты недвижимости, как и иные вещи, со временем становятся непригодными для использования, разрушаются, устаревают морально. В этой связи собственник такого объекта может принять решение о его сносе.

При этом нужно учитывать, что если сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), собственнику здания, сооружения, объекта незавершенного строительства необходимо обратиться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением и актом обследования.

Если объект недвижимости стоит на кадастровом учете, но права на него не зарегистрированы в ЕГРН, то подается заявление о снятии объекта с государственного кадастрового учета. Если же в ЕГРН зарегистрированы права на объект недвижимости, следует подать заявление о снятии объекта с учета и регистрации прекращения прав.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости подтверждает прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения (их части), в которых они были расположены. Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего его кадастрового инженера.

В Акт обследования вносятся сведения об использованных при его подготовке документах, которыми могут выступать:

- решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости ветхим или аварийным; документ, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу; документ, подтверждающий развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу; иные документы, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости у собственника;

- проектная документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

- решение собственника объекта недвижимости о его сносе в случае добровольного сноса объекта;

- документ органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования, подтверждающий факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования объекта недвижимости по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости.

Собственникам объектов недвижимости, принявшим решение об их сносе, следует учитывать, что с 4 августа 2018 вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, регламентирующие порядок сноса объектов капитального строительства (ОКС).

Если работы по сносу ОКС начаты после указанной даты, то до момента подготовки кадастровым инженером Акта необходимо обратиться в организацию архитектурно-строительного проектирования за получением проекта организации работ по сносу ОКС, а также в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, для получения условий отключения ОКС от таких сетей.

Не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу застройщику или техническому заказчику необходимо обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о планируемом сносе ОКС, приложив к нему результаты и материалы обследования ОКС; проект организации работ по сносу ОКС.

Приложение указанных документов не требуется в случае сноса:

- гаража 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, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

- объектов индивидуального жилищного строительства;

- объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

- строений и сооружений вспомогательного использования.

Не позднее семи рабочих дней после завершения сноса объекта застройщик или технический заказчик также должен подать в орган местного самоуправления уведомление о завершении сноса ОКС.

Учетно-регистрационные действия в связи с прекращением существования объекта осуществляются бесплатно.

Срок снятия объекта с кадастрового учета составляет 5 рабочих дней при подаче заявления в регистрирующий орган и 7 рабочих дней при обращении через многофункциональный центр. В случае подачи заявления об одновременном осуществлении учета и регистрации прекращения прав - 10 и 12 рабочих дней соответственно.

Межмуниципальный Куйбышевский отдел

Управления Росреестра по Новосибирской области