Кадастровая палата по Москве о разрешении жизненной ситуации по сносу жилого дома собственником

16.04.2018

Нередко у граждан возникает вопрос, зачем снимать с кадастрового учёта разрушенный и не пригодный для проживания дом.

Во-первых, сведения об объектах капитального строительства, поставленных на кадастровый учёт, передаются в налоговую инспекцию для последующего начисления налогов. Несмотря на то, что разрушенный объект капитального строительства, поставленный на кадастровый учет и в отношении которого зарегистрировано право собственности, не может быть использован по прямому назначению, в соответствии с налоговым законодательством с собственника будет взиматься налог на имущество.

Лишь после снятия объекта с государственного кадастрового учёта и прекращения на него прав, а также поступления в налоговый орган информации о внесении указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), будет прекращено начисление налогов.

Во-вторых, пока разрушенный дом значится на государственном кадастровом учёте, поставить на том же месте на учет новый объект будет невозможно.

Для того, чтобы избежать такой ситуации нужно иметь ввиду:

- снос и демонтаж зданий градостроительным законодательством рассматривается как разновидность строительной деятельности, порядок сноса и демонтажа объектов капитального строительства регулируется субъектом Российской Федерации;

- определены основания прекращения права собственности, субъектами которого могут выступать физические лица и организации, независимо от форм собственности (юридические лица), а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, в лице их уполномоченных органов (статья 235 ГК РФ);

- гибель или уничтожение в соответствии с гражданским законодательством понимается как необратимое физическое прекращение существования вещи в первоначальном виде, которое делает невозможным удовлетворение исходных потребностей собственника, при этом вещь действительно не должна подлежать восстановлению.

Если вдруг здание было частично разрушено стихийными бедствиями или пожаром, то в таком случае происходит изменение свойств объекта недвижимости. Гибель или уничтожение здания рассматриваться не будет.

В случае сноса объектов капитального строительства, следует учитывать меры безопасности и здоровья физических лиц, а также предотвратить порчу имущества третьих лиц, расположенных вблизи проведения работ.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 года № 87 утверждено положение о составе разделов проектной документации (далее – Положение). Снос (демонтаж) объекта или части объекта капитального строительства рассматривается в качестве отдельного этапа строительства (пункты 1, 8, 10 Положения), в отношении которого выполняется «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства», состав и требования к которому предусмотрены пунктом 24 Положения.

Таким образом, прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости, либо прекращением существования помещения подтверждается подготовленным кадастровым инженером актом обследования с учетом имеющихся в ЕГРН сведений о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов.

К таким документам можно отнести:

- копию распоряжения органа местного самоуправления о сносе здания;

- копию закрытого ордера на производство работ по сносу;

- копии актов приемки выполненных работ по договорам подряда на снос, перемещение, переработку и захоронение отходов сноса и т.п.

Самовольный снос объектов капитального строительства не допускается.

Статьей 8.18 Закона города Москвы от 21.11.2007 №45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях» за самовольный снос зданий, расположенных на территории города Москвы, предусмотрена административная ответственность с наложением административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от семисот тысяч до одного миллиона рублей.

О Кадастровой палате по Москве

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

_____

Контакты для СМИ

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

Москва, Зеленый проспект, 20

8(495)411-60-19 (вн.23-76)

press@77.kadastr.ru

Адрес страницы: http://chertanovo-juzhnoe.mos.ru/topical-issues/detail/7266201.html

---