

# Снос объектов капитального строительства

Подготовил: ст. гр. АМСУД21 Буракова А. А.

Проверил: доц. каф. ГСХ Гиря Л. В.

# Содержание

Введение

Термины и определения

1. Формулировка проблем и пути их решения

1.1. Самовольная постройка

1.2. Право собственности на самовольную постройку

1.3. Особенности сноса самовольной постройки

2. Общие положения

2.1. Порядок сноса объектов капитального строительства

3. Зарубежный опыт в области сноса объектов капитального строительства

Вывод

Список литературы

# Введение

Независимо от периода времени тема сноса объектов капитального строительства не теряет своей актуальности. Большое количество объектов подвергаются сносу каждый день, будь то самовольная постройка, либо здание, физический износ которого достиг максимума. Снос объектов преследует множество целей, таких как реконструкция, реновация территории, в любом случае, процесс по сносу объектов капитального строительства должен пройти определенный порядок, нельзя просто снести строение, необходимо соблюсти определенные правила.

Под сносом объекта капитального строительства понимается его ликвидация путем разрушения, разборки или демонтажа.

Согласно п. 1 ст. 55.30 ГрК РФ [1] основаниями для сноса объекта могут быть решение собственника либо, в случаях, установленных законом, решение суда или органа местного самоуправления.

Цель данной работы состоит в том, чтобы раскрыть сущность исследуемого понятия, выявить особенности, возникающие в процессе подготовки к сносу, узнать проблемы, которые могут возникнуть непосредственно в процессе сноса, а также изучить пути решения данных проблем. Также работа содержит информацию о проведении данной деятельности в России и за рубежом.

# Термины и определения

1. Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).
2. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.
3. Право собственности в объективном смысле - это совокупность юридических норм, закрепляющих принадлежность имущества определенным лицам, определяющих объем правомочий по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом, а также гарантирующих охрану и защиту прав и интересов собственников.
4. Реконструкция — это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее — этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.
5. Реновация (лат. *renovatio* — «обновление») — процесс улучшения, реконструкции, реставрации без разрушения целостности структуры.

# 1. Формулировка проблем и пути их решения

## 1.1. Самовольная постройка

Основная проблема в области сноса объектов капитального строительства – это самовольная постройка, а точнее признание права собственности на неё.

Проблема самовольного строительства затрагивает практически все сферы жизни современного российского общества. Градостроительные нарушения мешают экономическому развитию государства, несоблюдение строительных норм и правил может привести к человеческим трагедиям, точечная застройка свободной территории и параллельный снос, не всегда ветхого и аварийного, а иногда и абсолютно пригодного для проживания жилья, так или иначе, приводят к серьезным социальным конфликтам. Чтобы выявить возможные способы защиты прав, нарушаемых возведением самовольной постройки, представляется целесообразным разобраться в сущности самовольной постройки, начиная с легального определения, сформировать общее понятие этого явления.

С 1 сентября 2015 года были внесены значительные изменения в ст.222 Гражданского кодекса, а именно в понятие и основания для признания права собственности на самовольную постройку [2].

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

После внесения изменений в ГК РФ, препятствий для сноса самовольной постройки стало меньше, а для признания права собственности на нее — больше, в частности, список объектов, которые могут быть признаны судом самовольной постройкой стал закрытым. Теперь это могут быть только: здания, сооружения или другие строения. Если прежняя редакция п. 1 ст. 222 ГК РФ позволяла относить к самовольным постройкам такие объекты, как жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, то новая редакция этой нормы уже не делает акцент на том, что самовольная постройка является исключительно недвижимым имуществом. Новая формулировка должна разрешить ряд вопросов, возникших в судебной практике вследствие привязки понятия «самовольная постройка» к понятию «недвижимое имущество» (в предыдущей редакции п. 1 ст. 222 ГК РФ).

## 1.2. Право собственности на самовольную постройку

Для признания права собственности на самовольную постройку необходимо (п. 3 ст. 222 ГК РФ):  
Право на землю. Суд признает право собственности на самовольную постройку, если земельный участок, на котором построен самовольный объект, находится у истца: в собственности; в пожизненном наследуемом владении; на праве постоянного (бессрочного) пользования. Лица, не обладающие одним из указанных прав на участок, не вправе претендовать на обращение постройки в свою собственность [3].

Право на строительство. Лицо, осуществившее постройку, должно иметь права в отношении участка, допускающие строительство на нем этого объекта.

Соотношение постройки градостроительным документам (абз. 3 п. 3 ст. 222 ГК РФ). На день обращения в суд постройка должна соответствовать параметрам, установленным: проектом по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах. Отсутствие нарушения прав третьих лиц.

Самовольная постройка не должна: нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц; создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Основным последствием возведения самовольной постройки и в новой редакции ст. 222 ГК РФ продолжает оставаться правило, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки [1, с.45].

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Таким образом, самовольная постройка исключается из гражданского оборота. Следует обратить внимание, что приобрести право собственности на самовольную постройку в силу приобретательской давности не получится, так как по смыслу ст. 225, 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательской давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также бесхозяйное имущество. Законодательство разграничивает основания возникновения права собственности в силу приобретательской давности и в связи с осуществлением самовольного строительства. Этот вывод получил закрепление в Обзоре Верховного суда РФ судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, от 19.03.2014 [3, с.5] [4].



# 1.3. Особенности сноса самовольной постройки

Отдельно следует отметить новое положение п. 4 ст. 222 ГК РФ о полномочиях органов местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

При совокупном толковании данного положения с другими нормами п. 4 ст. 222 ГК РФ можно прийти к выводу о том, что речь идет о внесудебном порядке сноса самовольной постройки. Новое положение предусматривает два случая реализации решения органа местного самоуправления о сносе самовольной постройки.

В первом случае предполагается, что лицо, осуществившее самовольную постройку, известно. В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев. Закон не отвечает на вопрос, какое полномочие предоставлено органу местного самоуправления по истечении этого срока и следует ли ему обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Во втором случае предполагается, что лицо, осуществившее самовольную постройку, выявить не получается. В этом случае орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан обеспечить опубликование решения и сообщения о планируемом сносе самовольной постройки, размещение его в интернете и на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка.

По истечении двух месяцев с момента реализации данных требований закона снос самовольной постройки может быть организован непосредственно органом, принявшим соответствующее решение. За незаконное строительство жилого дома предусмотрена не только гражданско-правовая ответственность в виде сноса самовольной постройки, но также административная и головная виды ответственности.

## 2. Общие положения

### 2.1. Порядок сноса объектов капитального строительства

В Российской Федерации с 4 августа 2018 вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, регламентирующие порядок сноса объектов капитального строительства, заключающиеся в установлении уведомительного порядка осуществления таких работ.

Снос объекта капитального строительства — это его ликвидация путем разрушения, разборки или демонтажа. Основаниями для сноса объекта могут быть решение собственника либо в случаях, установленных законом, решение органа местного самоуправления или суда.

Так, если снос здания осуществляется на основании решения собственника этого объекта, необходим проект организации по сносу.

Перед началом работ объект, который подлежит сносу, необходимо отключить от сетей инженерно-технического обеспечения, подтвердив это актом, подписанным организацией, осуществляющей эксплуатацию соответствующих сетей.

В целях сноса объекта капитального строительства застройщик или технический заказчик подает в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта уведомление о планируемом сносе объекта не позднее, чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу. Сделать это можно посредством личного обращения в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) либо почтовым отправлением, или с помощью Единого портала государственных и муниципальных услуг.

К уведомлению о планируемом сносе объекта прилагаются результаты и материалы обследования объекта капитального строительства, проект организации работ по сносу такого объекта.

Однако стоит отметить, что проект организации работ по сносу не требуется в случае сноса гаража на земельном участке, не предназначенном для предпринимательской деятельности, объектов индивидуального жилищного строительства, а также в случае сноса на садовом земельном участке жилого или садового дома, 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 4 августа 2018 и проводятся не в связи с реконструкцией или строительством нового объекта, проект организации работ по сносу также не требуется.

Орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом сносе объекта проводит проверку всех приложенных к уведомлению документов и обеспечивает размещение данных документов в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также уведомляет о таком размещении орган регионального государственного строительного надзора. В случае непредставления данных документов, уполномоченный орган запрашивает их самостоятельно.

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

Для снятия ликвидированного объекта с государственного кадастрового учета и прекращения прав на него необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру для подготовки акта обследования, который будет являться документом, подтверждающим прекращение существования объекта недвижимости.



Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта капитального строительства, с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждает прекращение существования объекта.

Если акт обследования составлен после 19 июля 2019 года (в соответствии с изменениями, внесенными в требования к подготовке акта обследования, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 26.03.2019 № 166), то он в своем составе должен содержать сведения об уведомлении о завершении сноса объекта капитального строительства и о направлении данного уведомления в орган местного самоуправления поселения, в соответствующий орган городского округа или муниципального района – по месту нахождения земельного участка, на котором располагался снесенный объект капитального строительства.

После того, как кадастровым инженером будет подготовлен акт обследования, можно подавать заявление о снятии объекта капитального строительства с государственного кадастрового учета и прекращении прав на него в офис МФЦ или посредством официального портала Росреестра ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)). С таким заявлением вправе обратиться только собственник снесенного объекта либо его представитель с документом, подтверждающим соответствующие полномочия.

Процедура снятия объекта с государственного кадастрового учета и прекращения прав на него завершается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, свидетельствующей о снятии объекта с учета.

## 3. Зарубежный опыт в области сноса капитальных объектов

Для зданий, не представляющих исторической ценности (архитектурной, событийной и т.п.), целесообразно, на определенном этапе жизненного цикла зданий или в отношении целого комплекса зданий принять обоснованное решение по поводу сноса застройки (с последующим использованием освобожденной территории) или, в виде альтернативы, использовать метод реновации здания.

Анализ источников показывает, что снос объектов капитального строительства в различных странах происходит по-разному. Рассмотрим несколько примеров.

# Япония

- ▶ Интересный, хотя и затратный способ демонтажа применяют в Японии. Там о том, что какое-то здание в данный момент демонтируют, люди узнают далеко не сразу. Японцы научились сносить дома, даже высотки, без шума и пыли. К внешней стороне здания крепят каркас в 3-4 этажа. Он точно повторяет конструкцию сносимого дома. Само здание ломают изнутри и опускают каркас. Дело в том, что опоры данного каркаса снабжены домкратами, которые, по мере того как разбираются этажи, опускают надстройку вниз. Так, сверху вниз, дом разбирают, как конструктор. Японцы утверждают, что эта система практически полностью избавляет людей от строительного шума и загрязнения воздуха вредными частицами пыли, которые неизбежны, когда дома сносят традиционным способом. Уровень шума сокращается на 90 процентов - до 20 децибелов. К слову, 20 дБ - это шепот человека на расстоянии 1 метра. Правда, в короткие сроки с этим способом не уложиться - с учетом всех работ в среднем за неделю дом становится ниже метров на шесть.
- ▶ Самый быстрый способ разрушения зданий - направленный взрыв. В тщательно выверенных местах закладывают снаряды, и дом складывается достаточно компактно. Только здесь существует риск повреждения соседних зданий от ударной волны.







# Китай

В Китае дома сносят методом управляемого взрыва. При этом демонтируют порой целые улицы одновременно. Так в начале 2017 года в городе Ухань для освобождения площадки под строительство бизнес-квартала за 10 секунд равняли с землей 19 многоэтажек. Специалистам-взрывотехникам понадобилось пять тонн взрывчатки, при этом заряды были разложены так грамотно, что в результате расположенные рядом с местом сноса объекты не пострадали. В бизнес-квартале, который построят на месте многоэтажек, будет возведен 707-метровый небоскреб. В тех же случаях, когда применение способа управляемого взрыва невозможно, китайские строители с помощью кранов поднимают на крышу здания экскаваторы, и машины начинают разбирать дом по этажам, продвигаясь сверху вниз. Кстати, в Китае дома сносят не только быстро, но и часто. Жилищная политика здесь нацелена не на проведение капитальных ремонтов старых домов, а на их снос и строительство новых. Согласно расчетам китайских специалистов, дешевле построить новый современный жилой комплекс, чем отремонтировать физически и морально устаревшие строения.

# Германия

- ▶ В Германии принято считать, что лучше реконструировать дом, чем его снести. Сносятся либо ветхие дома, в которых конструкции не отвечают требованиям безопасности, либо жилой фонд, который пустует. К примеру, в Восточной Германии около 30 % квартир простаивает, потому что люди стараются жить там, где есть работа. И чтобы минимизировать расходы на содержание жилищного фонда, в стране практикуют поэтажный снос. К примеру, в пятиэтажных домах снимают три верхних этажа, оставляя только два, и делают скатную крышу, под ней мансардный этаж, меняют внутреннюю планировку. Так вместо пятиэтажки появляется новый двух- или трехэтажный красивый дом. В тех случаях, когда необходимо снести здание целиком, в Германии применяют способ управляемого взрыва. А для того чтобы снизить количество пыли, выброшенной в воздух, одновременно со зданием взрывают несколько цистерн с водой. При этом весь район оцепляют, а само здание обносят высоким барьером, чтобы предотвратить любое поражение стоящих поблизости сооружений.

# США

- ▶ Американцы строят высотки чаще всего из металлоконструкций. При их разборе не поднимается столб пыли над прилегающими территориями. Сам металлокаркас впоследствии сдают на металлолом. В Америке время эксплуатации жилья предопределяется целым рядом сводов и правил, существенно меняющихся от штата к штату. Неким унифицированным сроком использования домов без капитального ремонта считаются 30 лет. Способ контролируемого взрыва здесь тоже пользуется популярностью. Подготовка к взрыву занимает много времени. Из здания извлекаются провода, двери или трубы. Должны быть обязательно удалены стекла. Несущие колонны бурят, в отверстия помещается взрывчатка. Подрывники стараются использовать настолько мало взрывчатки, насколько это возможно, взрывчатые вещества размещают не на всех этажах. Так безопаснее и дешевле. Сам взрыв - дело нескольких секунд. Кстати, в США есть определенная «зона архитектурного наследия», где вообще ничего нельзя делать. Она обычно состоит из 2-3-этажных домов начала XVIII - середины XIX века.
- ▶ Следует отметить, что в Штатах сносят не только ветхие дома. Несколько лет назад там стали избавляться от домов, которые банки не в силах продать. Пример подали в Южной Калифорнии: в городе Викторвилль снесли 16 зданий, четыре из которых уже были готовы к заселению, а остальные наполовину построены. На крайние меры решился местный банк, выдававший ипотечные кредиты. Из-за финансового кризиса цены на недвижимость в США рекордно снизились. Однако покупать дома некому, резко возросло число неплатежеспособных американцев. Расходы банка на снос тогда составили \$100 тыс. Его достройка обошлась бы в десятки раз дороже.
- ▶ *Прошлой весной в Техасе произошел случай, который иначе чем курьезом назвать нельзя. Из-за ошибки картографического сервиса Google Maps снесли дом, который подлежал ремонту. На самом деле демонтировать следовало здание, расположенное на соседней улице. В ответ на претензии хозяйки, оставшейся без крова, команда, уничтожившая дом, прислала ей скриншот с Google Maps, тем самым посчитав инцидент исчерпанным.*



# Великобритания



- ▶ В Великобритании, так же, как и в США, высотки демонтируют методом управляемого взрыва. Причем в этой стране, чтобы дом попал под снос, ему совсем не обязательно быть ветхим. Достаточно не соответствовать эстетическим вкусам горожан. Городские власти могут прийти к выводу, что здание портит местный пейзаж. Так, в Глазго стерли с лица земли сразу шесть высотных домов в 32 этажа.
- ▶ Помимо домкратов, взрывов и ручного демонтажа, распространен механизированный снос зданий. Его проводят с использованием тяжелой строительной техники, которая подбирается в зависимости от высоты здания. Так, если в доме не больше трех этажей, для демонтажа используют разрушитель с короткой стрелой. Для зданий с высотой не выше 22 этажей применяют [экскаватор](#) с удлиненной стрелой.
- ▶ Более высокие сооружения возможно демонтировать только с помощью [гидроножниц](#). Более высокие сооружения возможно демонтировать только с помощью гидроножниц, гидромолота, или же [роботов для сноса зданий](#), объединяющих в себе сразу несколько вариантов проведения работ. Эта же техника подходит для здания любой высоты и применяется тогда, когда сооружение находится на территории плотной застройки или же имеются другие факторы, мешающие подъезду или работе тяжелой техники. Причем гидравлические ножницы используют для сноса домов чаще всего. Они буквально врезаются в стену и вырывают кусок здания. Управление происходит из кабины специальными джойстиком. Начинают с фасада и постепенно пробираются к несущим стенам. При этом здание все время поливают водой - гасят производственную пыль. Панельную пятиэтажку таким способом сносят за 4-5 дней.
- ▶ Дома не исчезают бесследно. Строительный мусор отвозят на полигон. Там металл отделяют от дерева, дерево от стекла и т.д. Арматура идет на металлолом. Деревянные перекрытия измельчают и делают из них топливные брикеты. Бетон и кирпич дробят, делают щебень и снова используют в строительстве.

# Выводы

На основании проведенного исследования была собрана информация о процессе сноса объектов капитального строительства. Благодаря полученным данным выяснилось, что для того, чтобы снести объект необходимо пройти несколько этапов.

В первую очередь, объект необходимо отключить от сетей инженерно-технического обеспечения, подкрепив это актом организации, осуществляющей данную работу.

Далее необходимо подать уведомление о планируемом сносе объекта в орган управления. В течение семи рабочих дней проводится проверка всех документов, приложенных к уведомлению о сносе.

Следующий этап — непосредственно, снос. И уведомление в орган самоуправления уведомления о завершённом сносе.

Для того, чтобы объект был снят с кадастрового учета, необходимо получить акт обследования от кадастрового инженера.

Заключительным этапом является Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, которая свидетельствует о снятии объекта с учета.

Вторым пунктом данной работы было затронуто такое понятие, как самовольная постройка и все вытекающие из этого последствия.

Была собрана информация о процессе получения права собственности на такую постройку и были рассмотрены особенности ее строительства.

В третьей части работы приведены примеры сноса объектов капитального строительства в различных странах. Согласно данным примерам можно сделать вывод о том, что в каждой стране имеется свой подход к сносу объектов капитального строительства.

# Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года, с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.12.2018г.] // Собрание законодательства РФ – 1994, с.302.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [принят Гос. Думой 21 октября 1994 года, с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2019г.] // Собрание законодательства РФ. – 1994, с. 261.
3. Бабенко Г.В., Лукин М.В. Анализ мировых тенденций и зарубежного опыта экономического обеспечения решения задач реновации зданий городских агломераций // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 4-2. – С. 314-319;
4. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41480> (дата обращения: 01.11.2020).  
<https://moluch.ru/conf/law/archive/181/9930/>
5. URL:  
<http://vseon.com/analitika/sovremennaya-strojka/lomat-ne-stroit-kakie-tehnologii-snosa-domov-ispolzuyut-za-rubezhom>