

Э.В. Батоева, С.А. Вершинин, И.С. Хороших

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ СНОСА ОБЪЕКТА С ЦЕЛЬЮ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На сегодняшний день тема сноса объектов капитального строительства является очень актуальной, так как до 2018 г. регулирование сноса объектов капитального строительства носило фрагментарный характер и практически не имело правовой, нормативной и методической основы. Градостроительный кодекс Российской Федерации был дополнен гл. 6.4 «Снос объектов капитального строительства», которая регулирует процесс сноса объектов капитального строительства.

Ключевые слова: проектирование, снос, объект капитального строительства, проект организации строительства.

E.V. Batoeva, S.A. Vershinin, I.S. Horoshih

FEATURES OF THE DESIGN OF THE DEMOLITION OF THE OBJECT FOR THE PURPOSE OF NEW CONSTRUCTION

To date, the topic of demolition of capital construction projects is very relevant, since until 2018 the regulation of the demolition of capital construction projects was fragmentary and had practically no legal, regulatory and methodological basis. The Urban Planning Code of the Russian Federation was supplemented by Chapter 6.4 «Demolition of Capital Construction Projects», which regulates the process of demolition of capital construction projects.

Keywords: design, demolition, capital construction object, construction organization project.

В последние годы в связи с распространенной практикой борьбы с самовольным строительством, с большими темпами процесса реновации жилья правовое регулирование процесса сноса объектов капитального строительства (ОКС) приобрело особую актуальность. Так, г. Иркутск находится в тройке лидеров в России по количеству аварийного жилья, которое необходимо расселить. В областном центре на сегодня 129 тыс. м² жилья признаны аварийными.

К. Дружинина в своей статье «Снос объектов капитального строительства: новые правила регулирования» подробно рассматривает особенности сноса ОКС, анализируя ранее действовавший порядок сноса и порядок, установленный гл. 6.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ). В частности, она отмечает, что до принятия в 2018 г. ФЗ №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» проблематично было получить разрешительную документацию на снос ОКС, поскольку данные работы не относились к работам по строительству или реконструкции, для проведения которых в соответствии со ст. 51 ГрК РФ необходимо получение разрешения на строительство [1].

М.Н. Гаврилюк в статье «Снос объектов капитального строительства» рассматривает актуальные вопросы правоприменительной и судебной практики в сфере сноса ОКС, например, в 2016 г. Верховный Суд РФ отказал в привлечении к ответственности, предусмотренной Кодексом РФ об административных правонарушениях (ч. 1 ст. 9.5) организации, осуществившей снос ОКС без разрешения на строительство, так как работы по сносу согласно ГрК РФ не относятся к строительным [2; 3].

До 2018 г. в проектной документации работы по сносу объектов капитального строительства включались в раздел «Проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей». Однако введение гл. 6.4 Градостроительного кодекса РФ значительно изменило правила сноса объектов капитального строительства. Согласно п. 1 ст. 55.30 Градостроительного кодекса РФ, основанием для сноса может быть решение собственника объекта, застройщика, суда или органа местного самоуправления, а также случаи, предусмотренные законодательством. Важно отметить, что проект работ по сносу должен содержать соответствующее основание. Перед началом работ необходимо согласовать и разработать проект сноса объекта капитального строительства. В соответствии со ст. 55.31 Градостроительного кодекса РФ, застройщик или технический заказчик должны предоставить уведомление на бумажном носителе о планируемом сносе объекта капитального строительства органу местного самоуправления не менее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу [4]. В г. Иркутске данная муниципальная услуга предоставляется в соответствии с административным регламентом, утвержденным постановлением администрации г. Иркутска от 24.02.2020 г. № 031-06-28/0. Орган, ответственный за предоставление услуги, — комитет по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

Согласно Постановлению № 509 от 26.04.2019 г., необходимо разработать проект организации работ по сносу объекта. При этом необходимо учитывать состав и содержание проекта, определенные в данном документе. При проектировании плана работ по сносу объекта капитального строительства необходимо учитывать следующие аспекты: процедуры и условия, необходимые для отключения объекта от инженерных коммуникаций; процедуры, необходимые для извлечения здания от промышленного и технического оборудования, а также другого имущества; принимаемые меры по обеспечению безопасности в зоне проведения работ до их начала. Проект сноса объекта капитального строительства должен содержать все необходимые сведения, связанные с данным процессом. В частности, это может включать в себя описание методов и способов сноса, а также меры по обеспечению безопасности при выполнении работ [5; 6]. Все эти требования необходимо учитывать, чтобы провести снос объекта безопасно и правильно.

Для того чтобы получить согласование на проект сноса объекта капитального строительства, необходимо обратиться в уполномоченные органы. Если же целью сноса является строительство нового объекта, то проектная документация должна пройти государственную экспертизу. В случае, если проект

организации работ по сносу представляет собой отдельный проект, то его также необходимо согласовать в соответствующих ведомствах:

- Госстройнадзор (выдает разрешение и осуществляет контроль за производством работ);
- коммунальные службы и ЖКХ (контроль за отключением инфраструктуры, безопасность элементов инфраструктуры);
- ГИБДД (разрешение на передвижение спецтехники, перекрытие дорог и т.д.);
- МЧС (обеспечение требований безопасности);
- иные ведомства в соответствии от состава работ, типа объекта.

Застройщик или технический заказчик должен в обязательном порядке представить уведомление о завершении работ по сносу объекта капитального строительства не позднее, чем через 7 рабочих дней после окончания работ.

Кроме того, необходимо снять с кадастрового учета в Едином государственном реестре недвижимости снесенный объект капитального строительства. Это можно сделать путем предоставления акта обследования ОКС, который должен подтверждать прекращение существования объекта и быть составлен в соответствии с требованиями. После этого, данный документ необходимо представить в органы кадастрового учета. Важно отметить, что с 20 июля 2019 г. в требованиях к подготовке акта обследования объекта также произошли изменения [7].

Снос объектов капитального строительства — это сложный процесс, который может повлечь за собой значительные финансовые затраты. Поэтому, перед началом работ по сносу, необходимо провести тщательный анализ ситуации и определить все возможные риски и проблемы, которые могут возникнуть в процессе выполнения работ. В целях обеспечения безопасности и минимизации рисков при выполнении работ по сносу объектов капитального строительства, рекомендуется привлекать опытных специалистов и использовать современное оборудование и технологии.

Таким образом, для того чтобы выполнить снос объекта капитального строительства, необходимо учитывать нормативные требования, установленные Правительством РФ, необходимо согласовать и разработать проект сноса, предоставить соответствующие документы и получить разрешение на строительство. Кроме того, важно провести тщательный анализ ситуации, определить возможные риски и проблемы и привлечь опытных специалистов для выполнения работ.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что внесенные изменения в законодательство решают ранее существовавшую проблему в области сноса объектов капитального строительства. Однако, чтобы обеспечить более эффективный контроль и соблюдение правил и требований безопасности, необходимо перейти на разрешительный порядок сноса объектов капитального строительства.

Данный переход имеет свои преимущества. Во-первых, это обеспечит большую защиту прав и интересов граждан, а также снизит риски нанесения вреда окружающей среде при сносе объекта. Во-вторых, это повысит ответ-

ственность за снос объекта и за соблюдение правил и требований безопасности при этом.

Кроме того, переход на разрешительный порядок сноса объектов капитального строительства будет способствовать более эффективному контролю за сносом объектов и предотвращению незаконного сноса. Органы местного самоуправления смогут более тщательно рассматривать заявления о сносе объектов и выдавать разрешения только в случае, если снос не причинит ущерба окружающей среде и не нарушит права граждан.

Таким образом, переход на разрешительный порядок сноса объектов капитального строительства является необходимым шагом на пути к более ответственному и экологически безопасному развитию строительной отрасли.

В заключение можно сделать вывод, что внесенные изменения в законодательство, действительно, заполняют ранее существовавший пробел в области сноса объектов капитального строительства. Однако необходимо установить разрешительный, а не уведомительный порядок сноса объектов капитального строительства, что позволит привлекать к ответственности за нарушение правил и требований безопасности лицо, осуществляющего снос объекта капитального строительства.

Список использованных источников

1. Дружинина К. Снос объектов капитального строительства: новые правила регулирования / К. Дружинина // Юрисконсульт в строительстве. — 2018. — № 11. — С. 32–36.

2. Гаврилюк М.Н. Снос объектов капитального строительства / М.Н. Гаврилюк // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2021. — № 3. — С. 15–16.

3. Постановление Верховного Суда РФ от 10.10.2016 г. по делу № А70-13521/2015.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федер. закон РФ от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ : (ред. от 19 дек. 2022 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

5. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию : постановление Правительства РФ от 16 февр. 2008 г. № 87 : (ред. от 27 мая 2022 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

6. Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства : постановление Правительства РФ от 26 апр. 2019 г. № 509 // СПС «КонсультантПлюс».

7. Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке : приказ Минэкономразвития России от 20 нояб. 2015 г. № 861 : (ред. от 25 сент. 2019 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

Информация об авторах

Батоева Элеонора Валентиновна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Бай-

кальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: eleonora_batoeva@mail.ru.

Вершинин Станислав Александрович — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: stasvkr@rambler.ru.

Хороших Иван Сергеевич — студент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: ivanhoroshih2002@mail.ru.

Authors

Batoeva Eleonora Valentinovna — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: eleonora_batoeva@mail.ru.

Vershinin Stanislav Alexandrovich — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: stasvkr@rambler.ru.

Horoshih Ivan Sergeevich — Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: ivanhoroshih2002@mail.ru.