ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на информацию администрации городского округа Тольятти о мерах, принятых по сокращению количества объектов незавершенного строительства и объектов, не эксплуатируемых длительное время на территории городского округа Тольятти»

(Д-42 от 21.02.2023)

Рассмотрев информацию администрации городского округа Тольятти о мерах, принятых по сокращению количества объектов незавершенного строительства и объектов, не эксплуатируемых длительное время на территории городского округа Тольятти, необходимо отметить следующее.

В представленной информации содержатся общие сведения о проведенной работе по сокращению количества объектов незавершенного строительства, учитываемых в реестре муниципальной собственности городского округа Тольятти, а также сведения о перечне объектов незавершенного строительства, сформированном управлением архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти.

Для городского округа Тольятти является актуальной проблема незавершенных строительством объектов, строительство которых не ведется, при этом объекты не законсервированы и в отношении которых не приняты меры, препятствующие несанкционированному доступу внутрь объекта и на территорию строительной площадки. Также имеются проблемные объекты, которые брошены и не содержатся правообладателями.

Следует отметить, что часть 4 ст. 52 ГрК РФ предусматривает, что при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить [консервацию](consultantplus://offline/ref=0323A2F74B551D78EC4D29D00253F2353B112C9140E14212F92E0E980F658F1E863EF5CA7A4760BDKEq7H) объекта капитального строительства.

Постановлением Правительства РФ от 30.09.2011 № 802 утверждены Правила проведения консервации объекта капитального строительства, согласно которым в состав работ по консервации объекта входят в том числе:

а) выполнение конструкций, принимающих проектные нагрузки (в том числе временных);

б) монтаж оборудования, дополнительно закрепляющего неустойчивые конструкции и элементы, или демонтаж таких конструкций и элементов;

в) освобождение емкостей и трубопроводов от опасных и горючих жидкостей, закрытие или сварка люков и крупных отверстий;

г) приведение технологического оборудования в безопасное состояние;

д) отключение инженерных коммуникаций, в том числе временных (за исключением тех, которые необходимы для обеспечения сохранности объекта);

е) принятие необходимых мер, препятствующих несанкционированному доступу внутрь объекта и на территорию строительной площадки.

Согласно [части 1 статьи 5](consultantplus://offline/ref=C978BF8B574533D2CA8AAE4BE8FD4E5E2DD43BAB181D1BC113AA7D1E7C8F19E32498DD05F045BA4Bi406K) Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент) безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством установления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров зданий и сооружений и качественных характеристик в течение всего жизненного цикла здания или сооружения, реализации указанных значений и характеристик в процессе строительства и поддержания состояния таких параметров и характеристик на требуемом уровне в процессе эксплуатации, консервации и сноса.

Вместе с тем статья 35 Технического регламента предусматривает, что строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт здания или сооружения, консервация объекта, строительство которого не завершено, должны осуществляться таким образом, чтобы негативное воздействие на окружающую среду было минимальным и не возникала угроза для жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, жизни и здоровья животных и растений.

Согласно части 1 статьи 36 Технического регламента безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

В соответствии со статьей 37 Технического регламента при прекращении эксплуатации здания или сооружения собственник здания или сооружения должен принять меры, предупреждающие причинение вреда населению и окружающей среде, в том числе меры, препятствующие несанкционированному доступу людей в здание или сооружение, а также осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора.

Таким образом, собственник здания при прекращении эксплуатации здания, в том числе в случае утраты (гибели) его как объекта недвижимого имущества, должен принять меры, предупреждающие причинение вреда населению и окружающей среде, в том числе меры, препятствующие несанкционированному доступу людей в здание или сооружение, а также осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора.

В силу [статьи 210](consultantplus://offline/ref=88F402DE95FB0F4443BD53C2D0BF8044F904B2996B4DA05DA68D7F62B0D0B61346AAC0D7EFE282E7CFa2K) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

[Вместе с тем необходимо отметить, что статьей 19.5](consultantplus://offline/ref=AE8C05F99D278B6375253C916CA6030AFF3F3018808410A62C604F81CE9F5D32CD64BB913391S6J4J) КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль.

Таким образом, собственников объектов незавершенного строительства и объектов, неэксплуатируемых длительное время, возможно принудить совершить определенные действия, направленные на обеспечение безопасности объектов или к достраиванию незавершенных строительством объектов, путем организации проверок и привлечения к административной ответственности.

Из представленной информации следует, что в перечне объектов незавершенного строительства, а также объектов капитального строительства, долгое время не эксплуатируемых, числится 33 объекта, из которых: 25 объектов незавершенного строительства; 8 объектов капитального строительства, долгое время не эксплуатируемых.

Кроме того, согласно представленной администрацией городского округа Тольятти информации:

- по объекту «Кафе-Бистро» г.Тольятти, Центральный район, северо-западнее здания диспетчерского пункта, ул. Баныкина, 3, отсутствуют сведения о принятии правообладателями мер по обеспечению соблюдения требований Федерального закона от 30.12.2009г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в отношении объекта незавершённого строительства и организации охраны объекта, а также сведения о причине несоответствия градостроительной зоны виду разрешенного использования земельного участка, на котором размещается объект, и о принимаемых мерах для устранения препятствий в завершении его строительства;

- по объекту Магазин-салон «Цветы» (ООО «Салон цветов «Версилия»), расположенному по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, 19 квартал восточнее жилого дома, имеющего адрес: ул.Тополиная, 2, указано, что невозможно осуществить строительство незавершенного строительством объекта, т.к. отсутствуют права как на земельный участок (договор аренды прекращен), так и на объект незавершенного строительства. Вместе с тем делается вывод о том, что поскольку в границах земельного участка имеется объект незавершенного строительства и участок арендатором не возвращен, администрация г.о. Тольятти не вправе распорядиться данным земельным участком. Таким образом, администрацией не принимаются меры по признанию постройки самовольной и по освобождению земельного участка;

- по объекту незавершенного строительства, расположенному по адресу: г.Тольятти, Автозаводский район, Спортивная, 1.В, 1.21, решением Арбитражного суда Самарской области от 21.01.2020 объект признан самовольной постройкой. Администрации предоставлено право сноса объекта за счет средств бюджета городского округа Тольятти, с последующим отнесением расходов на ответчика в случае неисполнения решения суда. Однако отсутствует информация о мерах, принятых администрацией по сносу данного объекта.

По вышеуказанным объектам требуются пояснения администрации.

Помимо указанного, требуются пояснения администрации относительно неэксплуатируемого длительное время здания магазина, расположенного по адресу: ул. К. Маркса, 66А, о реализации решения Хорошевского районного суда г.Москвы от 21.09.2020г.

Также их информации администрации следует, что по ряду объектов администрация обращается в прокуратуру о проведении проверки соблюдения собственниками объектов требований градостроительного законодательства, о приведении ограждения объекта в надлежащее состояние и об обязании принять меры, препятствующие несанкционированному доступу внутрь объекта, а также о консервации объекта.

Необходимо отметить, что администрация городского округа Тольятти обратилась в Арбитражный суд с иском к Открытому акционерному обществу «Волгоцеммаш» об обязании принять меры, препятствующие несанкционированному доступу внутрь объекта незавершенного строительства, по адресу: Самарская область, г. Тольятти, р-н Центральный, пл. Свободы, д. 21 (кадастровый номер 63:09:0301148:563) и территорию строительной площадки, в том числе: восстановить целостность ограждения по всему периметру земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301148:506, на котором расположен объект, закрыть строительными конструкциями проемы объекта незавершенного строительства, через которые может осуществляться несанкционированный доступ, организовать охрану объекта и территории земельного участка, провести мероприятия но уборке мусора на объекте и земельном участке. При этом, 21.02.2023 иск администрации городского округа Тольятти удовлетворен полностью.

Таким образом, администрация обладает самостоятельными полномочиями по обращению в суд с целью обязания собственников принять меры, препятствующие несанкционированному доступу внутрь объекта, а также о консервации объекта, в связи с чем, представляется необходимым в проекте решения Думы отразить рекомендацию администрации о самостоятельном обращении в суд с указанной целью по всем объектам.

Также следует отметить, что администрация городского округа Тольятти обратилась в Арбитражный суд Самарской области с исковым заявлением к закрытому акционерному обществу «Десип», в котором просит: - признать объект капитального строительства - двухэтажное нежилое здание (незавершенный строительством объект), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201060:51, по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее территории инфекционной больницы мкр. Шлюзовой ул. Зеленая, 15 самовольной постройкой; - обязать ЗАО «Десип» ИНН 6322013277, зарегистрированного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Громова, д. 57 снести самовольный объект капитального строительства - двухэтажное нежилое здание (незавершенный строительством объект), расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее территории инфекционной больницы мкр. Шлюзовой ул. Зеленая, 15 в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу.

15.03.2023 г. решением Арбитражного суда Самарской области иск администрации удовлетворен. Объект капитального строительства – двухэтажное нежилое здание (незавершенный строительством объект), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0201060:51, по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, юго-восточнее территории инфекционной больницы мкр. Шлюзовой ул. Зеленая, 15, признан самовольной постройкой. ЗАО «Десип» обязано снести самовольный объект капитального строительства в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу (на момент подготовки информации данные сведения отсутствовали).

Решением Думы городского округа Тольятти от 21.12.2022г. №1456 представленный вопрос включен в план текущей деятельности Думы городского округа Тольятти на первый квартал 2023г. (на 15.03.2023г.).

В соответствии с п.9 ч.1 ст. 25 Устава городского округа Тольятти в исключительной компетенции Думы находится контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения. Таким образом, Дума в рамках осуществления контрольных полномочий вправе рассмотреть представленную информацию на заседании Думы.

Согласно части 2 статьи 77 Регламента Думы городского округа Тольятти (далее - Регламент) по итогам рассмотрения Думой вопросов осуществления контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения принимается решение Думы или вносится запись в протокол заседания Думы.

В соответствии со ст. 137 Регламента рассмотрение материалов информационного характера в рамках осуществления контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения (далее - материалы информационного характера) осуществляется Думой в соответствии с планом текущей деятельности.

Согласно ст. 141 Регламента комиссии рассматривают на своих заседаниях представленные материалы информационного характера в соответствии с предметами ведения комиссии.

По итогам рассмотрения материалов информационного характера комиссия вправе подготовить проект решения Думы. Проект решения Думы по вопросам осуществления контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения может содержать рекомендации в адрес главы городского округа Тольятти и администрации.

Рассматриваемый вопрос относится к предметам ведения постоянной комиссии по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию.

Вывод: вопрос относится к компетенции Думы и может быть рассмотрен на её заседании с учетом настоящего заключения.

Начальник юридического отдела Е.В. Смирнова

Романова