ЗАКЛЮЧЕНИЕ

аналитического отдела

Думы городского округа Тольятти

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)

Планом текущей деятельности Думы городского округа Тольятти (далее – Дума), утвержденным решением Думы от 21.12.2022 № 1456 «О плане текущей деятельности Думы городского округа Тольятти на I квартал 2023 года» предусмотрено рассмотрение вопроса «об информации администрации городского округа Тольятти о мерах, принятых по сокращению количества объектов незавершенного строительства и объектов, не эксплуатируемых длительное время на территории городского округа Тольятти» 15.03.2023. Рассмотрев представленную администрацией городского округа Тольятти (далее – администрация) информацию, отмечаем следующее.

Ранее аналогичная информация была рассмотрена Думой и принято решение №1211 от 02.03.2022, которое содержало следующие рекомендации в адрес администрации:

1) представить в Думу городского округа Тольятти информацию согласно пункту 2 настоящего решения, а именно:

2.1) по объекту ООО «Торжок», расположенному по адресу: Автозаводский район, 11 квартал, пр-т Степана Разина, западнее пожарной части № 81 по б-ру Приморский, 6, отсутствуют сведения о причинах возвращения акта о выявлении самовольной постройки в ГИСН (какие именно юридические факты необходимы для подготовки искового заявления в суд о сносе самовольной постройки);

2.2) отсутствуют сведения о сроках сноса (демонтажа):

– объекта – детсад 30-ДС-2, расположенного по адресу: г.Тольятти, Автозаводский район, б-р Цветной, д.17;

– объекта, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, юго-восточнее жилого дома, б-р 50 лет Октября, д.71;

2.3) 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 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в отношении объекта незавершенного строительства и организации охраны объекта, а также сведения о причине несоответствия градостроительной зоны виду разрешенного использования земельного участка, на котором размещается объект.

2) усилить профилактическую работу с правообладателями объектов и земельных участков, на которых располагаются объекты, по недопущению нарушений законодательства о градостроительной деятельности, а также по вопросам содержания объектов и их ограждений в надлежащем состоянии, не угрожающим жизни и здоровью граждан;

3) своевременно направлять правообладателям объектов уведомление о необходимости принятия в отношении объекта мер по обеспечению исполнения требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Правил благоустройства территории городского округа Тольятти, утвержденных решением Думы городского округа Тольятти от 04.07.2018 № 1789, и приведения его в состояние, не угрожающее жизни и здоровью граждан, а также закрытии доступа на объект (далее – уведомление администрации городского округа Тольятти);

4) в случае отсутствия в течение месяца ответа правообладателя объекта на уведомление администрации городского округа Тольятти, направлять в прокуратуру обращение о принятии в отношении правообладателя объекта мер прокурорского реагирования;

5) обратиться в суд с исковым заявлением об обязании собственников объекта принять меры, препятствующие несанкционированному доступу людей на объект, в том числе путем установления конструкции защитных ограждений здания, мест оконных и дверных проемов, осуществить мероприятия по уборке мусора в здании и на прилегающей к нему территории.

Во исполнение данного решения Думы, администрация направила в Думу письмо от 28.03.2022 №2142/5 (вх. 01-25/159 от 30.03.2022). По объектам, отмеченным в вышеуказанном решении представлена исчерпывающая информация.

Из представленной информации следует, что по состоянию на 01.01.2023 в реестре муниципальной собственности находится 20 объектов незавершенного строительства (год назад был 21 объект, исключено два объекта: 1) по адресу: ул. Октябрьская, 55 с кадастровым номером 63:09:0301174:5006, который в публичных сведениях росреестра имеет статус «Погашено» и визуально видно, что здание много лет эксплуатируется, 2) по адресу: б-р Цветной, 17 т.к. демонтирован).

При этом, исходя из количества объектов незавершенного строительства в реестре муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2022 (21 ед.) и на 01.01.2023 (20 ед.), а также, учитывая что 2 объекта исключены в 2022 году, следует вывод о том, что 1 объект добавился в эту группу в 2022 году. Информация по нему не представлена, требуются пояснения.

Учитывая ежегодную регулярность представления данной информации, саму информацию следует организовать таким образом, чтобы было понятно, сколько объектов незавершенного строительства было на начало и конец отчётного периода, какие объекты были исключены, а какие добавлены. При этом важна разбивка на объекты, финансируемые за счёт бюджетов всех уровней и частных инвестиций.

В перечне незавершенных строительством объектов, находящихся на балансе департамента градостроительной деятельности за 2022 год произошли **существенные изменения**, а именно:

– количество объектов существенно уменьшилось с 60 до 32 (уменьшение на 28 объектов или на 47%);

– объем денежных средств, вложенных в эти объекты существенно увеличился с 1 788 808 974,82 руб., до 3 312 173 775,23 руб. (увеличение составило 1 523 364 800,41 рублей или 85%. Данная сумма складывается из +2 308 363 560,09 руб. – увеличение суммы вложений, –483 343 810,76 руб. – уменьшение суммы вложений в результате передачи в эксплуатацию построенных объектов и –301 654 948,92 – уменьшение суммы вложений за счёт списания затрат).

Кроме того, что не указаны причины увеличения суммы затрат на 2,3 млрд. руб, пояснения о переданных в эксплуатацию объектах и списанных затрат в 2022 году содержат информацию не только объектах недвижимого, но и движимого имущества, что выходит за пределы рассматриваемого вопроса.

Требуются пояснения администрации с предоставлением перечня незавершенных строительством объектов, находящихся на балансе департамента градостроительной деятельности.

Далее, представленная администрацией информация содержит сведения о 25 (+3) объектах незавершенного строительства (годом ранее было 22 объекта) и 8 (+2) объектах, долгое время не эксплуатируемых (годом ранее было 6 объектов). Неблагоприятная тенденция роста количества таких объектов может быть обусловлена разными факторами, такими как:

– ухудшением финансового состояния застройщиков и инвесторов;

– проведением инвентаризации и выявлением ранее не выявленных объектов;

– недостаточным вниманием администрации к данной проблематике.

Считаем целесообразным предложить администрации коренным образом пересмотреть методы работы в данном направлении, а именно:

1. вести мониторинг всех строящихся объектов с момента выдачи разрешения на строительство (независимо от того, кем оно выдано) с фиксацией всех произошедших изменений, вложенных средств (в части объектов финансируемых из городского бюджета), и планируемых мероприятий. Это позволит получить полную картину по объекту, если он, по каким либо причинам, перейдёт в разряд незавершенных строительством объектов. В настоящее время администрация предоставляет только часть информации – срез по состоянию на сегодня, который не позволяет оценить, какие меры были приняты и почему они не привели к ожидаемому результату;

2. вести один общий перечень объектов незавершенного строительства и один перечень объектов, долгое время не эксплуатируемых независимо от форм собственности. Не включать в данные перечни информацию об объектах, находящихся в процессе строительства согласно выданному разрешению на строительство и информацию о движимом имуществе;

3. уделить особое внимание и в первую очередь добиваться своевременно (при прекращении работ или их приостановления более чем на шесть месяцев, согласно части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации) соблюдение мер безопасности на данных объектах (консервация объекта, в том числе принятие необходимых мер, препятствующих несанкционированному доступу внутрь объекта и на территорию строительной площадки);

4. добиваться от застройщика чёткого плана действий, направленного на возобновление строительства с указанием конкретных сроков;

5. выявлять объекты, которые в настоящее время не включены в рассматриваемые перечни (пример приведен на рисунке 1);

6. выявлять объекты, которые застройщики эксплуатируют без ввода в эксплуатацию с целью неуплаты налога на недвижимость.

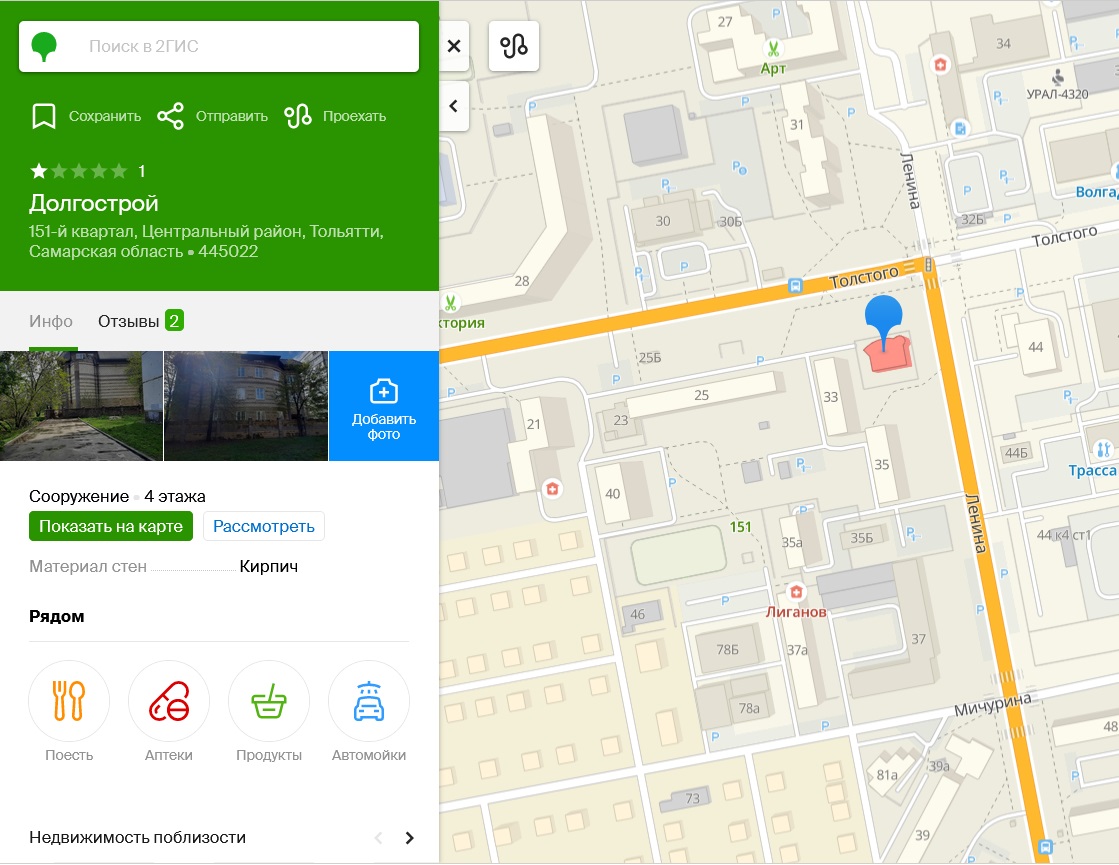


Рисунок 1. Фрагмент карты с сайта https://2gis.ru с обозначение долгостроя, расположенного юго-западнее пересечения улиц Ленина и Толстого

Считаем, что объекты незавершенные строительством не только влекут риски обрушения, причинения ущерба жизни и имущества, на длительный период перекрывают существующие пешеходные связи, не приносят выгоду их собственникам и не облагаются налогом, но и пагубно воздействуют на эстетическую привлекательность прилегающей территории, могут существенно ограничить экскурсионные маршруты.

Предлагается администрации сформулировать предложения о наделении органов местного самоуправления, направленных на решение рассматриваемой проблемы.

**Вывод: информация администрации городского округа Тольятти о мерах, принятых по сокращению количества объектов незавершенного строительства и объектов, не эксплуатируемых длительное время на территории городского округа Тольятти может быть рассмотрена на заседании Думы с учётом настоящего заключения.**

Начальник отдела Д.В. Замчевский

Попов 28-05-67