



МАЙ 2017

В каком порядке нежилые здания признаются аварийными и подлежат сносу для целей комплексного развития территории?

17.05.2017 постановлением Правительства РФ № 577 утверждено Положение о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Положение), которое вступило в силу 27.05.2017.

Положение утверждено в целях реализации статьи 46.10 Градостроительного кодекса РФ, которой установлен новый институт развития территории – комплексное развитие территории (далее - КРТ) по инициативе органа местного самоуправления. Утвержденный порядок является одним из шагов, необходимых для обеспечения реализации положений Градостроительного кодекса РФ о КРТ.

Действие Положения распространяется исключительно на объекты капитального строительства, расположенные на территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления.

Среди важных положений постановления можно отметить следующее:

1. Определена процедура признания объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу:
 - до принятия решения о КРТ орган местного самоуправления формирует перечень объектов капитального строительства, состояние которых подлежит оценке. В указанный перечень включаются объекты капитального строительства с дефектами и повреждениями, которые были выявлены в результате предварительного (визуального) обследования;
 - для оценки фактического состояния объектов привлекается специализированная организация, а также создается межведомственная комиссия, в которую включаются, в том числе правообладатели объектов капитального строительства, включенных в перечень, с правом совещательного голоса;
 - решение о признании объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу принимается уполномоченным органом в течение 30 календарных дней в случае принятия соответствующего решения межведомственной комиссией и при условии наличия соответствующих оснований.
2. Перечислены основания для признания объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу: ухудшение эксплуатационных характеристик в связи с физическим износом, получение повреждений в результате взрывов, пожаров, расположение в опасных зонах и проч.
3. Принятое уполномоченным органом решение и заключение межведомственной комиссии могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке. При этом объект капитального строительства не может быть снесен до истечения срока для обжалования решения, а в случае обжалования - до дня вступления в силу решения суда.



Представляется, что изложенные нововведения могут затронуть интересы субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Рекомендации: Чтобы снизить риск признания нежилого объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу, рекомендуем собственникам и иным правообладателям объектов капитального строительства:

- не допускать ухудшение эксплуатационных характеристик объекта капитального строительства в целом или его частей путем своевременного проведения ремонтных работ и реконструкции;
- принимать непосредственное участие в деятельности межведомственной комиссии при оценке фактического состояния объекта капитального строительства;
- своевременно оспаривать решение о включении объекта капитального строительства в перечень объектов, фактическое состояние которых подлежит оценке, и заключение межведомственной комиссии в судебном порядке при наличии соответствующих оснований.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, старший юрист Юлия Филаткина, младший юрист Нурзида Чурякова

Контакты



Елена ГАВРИЛИНА
Партнер практики
недвижимости и строительства
+7 (495) 935 8010
elena_gavrilina@epam.ru



Юлия ФИЛАТКИНА
Старший юрист практики
недвижимости и строительства
+7 (495) 935 8010
julia_filatkina@epam.ru

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Управление подпиской

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**. Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.