

Администрация муниципального образования
«Майнский район»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 июня 2024

№ 624

Экз. № _____

р.п. Майна

Об утверждении Положения по признанию нежилого помещения, здания и сооружения непригодным (пригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 17.05.2017 года № 577, руководствуясь Уставом муниципального образования «Майнский район», в целях применения единого порядка признания нежилого здания и сооружения непригодным (пригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции Администрация муниципального образования «Майнский район» **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Положение по признанию нежилого помещения, здания и сооружения непригодным (пригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (Приложение № 1).

2. Организовать работу межведомственной комиссии в соответствии с настоящим Положением в целях оценки технического состояния в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности для зданий и сооружений, требованиями их проектной документации.

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после его обнародования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы администрации района по экономическим вопросам Волкова А.Д.

Исполняющий обязанности
Главы администрации района



А.Д. Волков

024530

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
муниципального образования
«Майнский район»

11.06.2024 № 629

**ПОЛОЖЕНИЕ
ПО ПРИЗНАНИЮ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ И
СООРУЖЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ (ПРИГОДНЫМ) ДЛЯ
ЭКСПЛУАТАЦИИ, АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ
РЕКОНСТРУКЦИИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает основания, по которым нежилое помещение, здание, сооружение признается непригодным (пригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации нежилые помещения, здания, находящиеся на территории муниципального образования «Майнский район» Ульяновской области.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на нежилые помещения, здания и сооружения, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основания для признания нежилого помещения, здания и сооружения непригодным (пригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

2.1. Основанием для признания нежилого помещения, здания и сооружения непригодным для эксплуатации является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

2.1.1. Ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или эксплуатационных характеристик отдельными его частями, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований.

2.1.2. Изменения окружающей среды и параметров микроклимата нежилого помещения, здания и сооружения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и

гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей, превышающих допустимые параметры с учетом функционального назначения нежилого помещения, здания и сооружения.

2.2. Нежилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных многоквартирных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для эксплуатации вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

2.3. Нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, а также в многоквартирных домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, признаются непригодными для эксплуатации вследствие признания многоквартирного дома непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу.

2.4. Непригодными для эксплуатации признаются нежилые помещения, здания и сооружения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Здания и сооружения, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу.

2.5. Непригодными для эксплуатации признаются нежилые помещения, здания и сооружения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить их разрушение. Здания и сооружения, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу.

2.6. Здания и сооружения, а также нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получившие повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для эксплуатации и подлежащими сносу, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных

конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей.

3. Порядок признания нежилого помещения, здания и сооружения непригодным (пригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

3.1. Межведомственная комиссия (далее - комиссия) на основании заявления собственника (нанимателя) помещения (здания, сооружения) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, принимает решение по признанию нежилого помещения, здания и сооружения пригодным (непригодным) для эксплуатации и подлежащим сносу или реконструкции.

3.2. Комиссией проверяется фактическое состояние нежилого помещения, здания и сооружения, проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и здания и сооружения в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположение.

3.3. Решение о создании межведомственной комиссии принимается администрацией муниципального образования «Майнский район» в установленном настоящим Положением порядке.

В состав межведомственной комиссии включаются должностные лица уполномоченного органа местного самоуправления, а также представители органов, уполномоченных на осуществление государственного контроля и надзора в сферах, экологической и иной безопасности, на проведение инвентаризации и государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, физические лица, включенные в реестр лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий. Собственники объекта капитального строительства, включенного в перечень, и лица, которым такой объект капитального строительства принадлежит на соответствующем вещном праве (далее - правообладатели), либо уполномоченные ими лица включаются в состав межведомственной комиссии с правом совещательного голоса.

3.3.1. Администрация муниципального образования «Майнский район» уведомляет о создании межведомственной комиссии указанные п. 3.3. настоящего Положения органы и лица в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня принятия решения о создании комиссии.

3.3.2. Указанные в п. 3.3. настоящего Положения органы и лица представляют в уполномоченный орган местного самоуправления информацию об их представителях для включения в состав межведомственной комиссии в срок, не превышающий 7 рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в пп. 3.3.1. настоящего Положения.

3.3.3. После получения предусмотренной пунктом 3.3.2. настоящего Положения информации уполномоченный орган местного самоуправления в течение 7 рабочих дней утверждает состав межведомственной комиссии и назначает дату, время и место проведения заседания комиссии, о чем уведомляет указанные в п. 3.3. настоящего Положения органы и лица за 10 рабочих дней до дня заседания комиссии. Председателем межведомственной комиссии назначается должностное лицо уполномоченного органа местного самоуправления.

3.4. Процедура проверки фактического состояния и оценки степени и категории технического состояния включает:

3.4.1. Прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов.

3.4.2. Определение перечня дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора, заключение специалиста по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций, необходимых для принятия решения о признании нежилого помещения, здания и сооружения непригодным для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

3.4.3. Составление комиссией заключения о признании нежилого помещения, здания и сооружения непригодным (пригодным) для эксплуатации (далее - заключение), признании здания и сооружения аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3.4.4. Составление акта обследования нежилого помещения, здания и сооружения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения.

3.4.5. Принятие соответствующим органом местного самоуправления, решения о признании объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу в случае принятия межведомственной комиссией решения, при наличии основания для признания объекта капитального строительства аварийным и подлежащим сносу (за исключением объектов капитального строительства, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации либо Российской Федерации).

3.4.6. Передача по одному экземпляру копии правового акта заявителю и собственнику нежилого помещения, здания и сооружения (копия остается в деле, сформированном комиссией).

3.5. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) нежилого помещения, здания и сооружения для эксплуатации и признания его аварийным заявитель представляет в комиссию вместе с заявлением следующие документы:

3.5.1. Копии правоустанавливающих документов на нежилое помещение, здание и сооружение.

3.5.2. Копия технического паспорта (БТИ) (при наличии).

3.5.3. Заключение специализированной организации, проводящей обследование нежилого помещения, здания и сооружения.

3.6. К работе комиссии привлекаются собственники нежилых помещений, зданий и сооружений или уполномоченные ими лица, а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательных организаций.

3.7. По усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия обслуживания населения.

3.8. В случае если заявителем выступает орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора, в комиссию представляется заключение этого органа, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить указанные пунктом 3.4 документы.

3.9. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа, уполномоченного на проведение государственного контроля и надзора, в течение 30 дней с момента регистрации и принимает решение в виде заключения, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

3.10. В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

3.11. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

3.11.1. О необходимости и возможности проведения капитального ремонта или реконструкции с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик нежилого помещения, здания и сооружения согласно функциональному назначению здания и сооружения.

3.11.2. О признании нежилого помещения, здания и сооружения непригодным к эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу.

3.11.3. О признании нежилого помещения, здания и сооружения аварийным и подлежащим реконструкции.

3.12. Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

3.13. По окончании работы комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании нежилого помещения, здания и сооружения пригодным (непригодным) для эксплуатации, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3.14. В случае обследования нежилого помещения, здания и сооружения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения.

3.15. На основании полученного заключения администрация муниципального образования «Майнский район» в течении 2 рабочих дней с момента получения заключения издает правовой акт с указанием о дальнейшем использовании нежилого помещения, здания и сооружения, сроках освобождения нежилого помещения, здания и сооружения в случае признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

3.16. Комиссия с момента принятия правового акта в 5-дневный срок при наличии вредного воздействия факторов, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния, не позднее рабочего дня направляет по 1 экземпляру правового акта и заключения комиссии заявителю.
