

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам работы технической комиссии по установлению причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности

07 августа 2024 года

г. Ростов-на-Дону

Техническая комиссия, созданная в соответствии с частями 1, 4 статьи 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), пунктами 1-4 Порядка установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории города Ростова-на-Дону, утвержденного постановлением Мэра города Ростова-на-Дону от 08.08.2007 № 801 (далее – Порядок), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (далее – Департамент) от 07.06.2024 № 2668, на основании обращения гр. Егоровой В.А. Кварацхелия И.И., Сибиркиной Н.В., Парфентьевой В.Ю., Григорьевой В.П., поступившего из Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Региональная служба),

в составе:

1) заместителя председателя Степанцова Ярослава Алексеевича,
заведующего сектором нормотворческой работы Департамента,

2) членов комиссии:

Шевченко Кристины Игоревны,

начальника отдела контроля градостроительной деятельности Департамента,

Агаджаняна Дениса Карэновича,

начальника отдела выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию Департамента,

Клевцовой Светланы Анатольевны,

заместителя начальника отдела размещения документов и материалов в информационных системах Департамента,

Смородинова Бориса Владимировича,

ведущего специалиста отдела архитектуры администрации Железнодорожного района города Ростова-на-Дону,

по результатам анализа имеющихся в распоряжении технической комиссии документов и осмотра земельного участка, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Республиканская, 96, проведенного 06.08.2024, с участием:

заявителя – гр. Григорьевой В.П.,

составила настоящее заключение по снесенному жилому дому с кадастровым номером 61:44:0061766:494, ранее располагавшемся на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061766:11 с адресным ориентиром: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Республиканская, 98 А.

1. Сведения об имуществе, которому причинен ущерб:

Жилой дом с кадастровым номером 61:44:0061766:756, общей площадью 19,2 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061766:12 по адресу: г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район,

ул. Республиканская, 96, принадлежащий на праве собственности гр. Егоровой В.А.

2. Характеристики объекта капитального строительства, сведения о лице, осуществившем снос объекта капитального строительства (застройщике)

Согласно доводам заявителей застройщиком осуществлен снос жилого дома, пострадавшего в результате пожара, с кадастровым номером 61:44:0061766:494, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061766:11 с адресным ориентиром: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Республиканская, 98 А.

Собственником земельного участка и объекта капитального строительства согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости является Заржецкий А.В. 21.07.1975 года рождения.

В силу частей 9, 12 статьи 55.31 ГрК РФ застройщик в целях сноса объекта капитального строительства обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с уведомлением о планируемом сносе объекта, а по завершению сноса с уведомлением о завершении сноса объекта.

Положением, утвержденным решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2011 № 138, Департамент наделен полномочиями по рассмотрению указанных уведомлений.

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности застройщик с уведомлениями о планируемом сносе и о завершении сноса объекта в Департамент не обращался.

3. Технической комиссией в ходе исследования установлено:

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0061766:11 освобожден от объектов капитального строительства.

На участке размещен строительный мусор, обломки бетонных конструкций, вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 61:44:0061766:12 прокопана траншея, просматривается наличие в траншее воды.

Согласно части 3 статьи 55.31 ГрК РФ в процессе сноса объекта капитального строительства принимаются меры, направленные на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, предусматривается устройство временных ограждений, подъездных путей, осуществляются мероприятия по утилизации строительного мусора.

Согласно утверждениям заявителей при проведении работ по сносу объекта капитального строительства с кадастровым номером 61:44:0061766:494 застройщиком допущено нарушение законодательства о градостроительной деятельности и прав собственника жилого дома с кадастровым номером 61:44:0061766:756.

Нарушение выразилось в допущении при производстве работ завала стены сносимого объекта на строительные конструкции – смежную стену жилого дома с кадастровым номером 61:44:0061766:756, в результате чего изменилась геометрия южной стены жилого дома, часть оштукатуренного слоя стены откололась, в образовавшемся промежутке видны материалы стены (саман).

По свидетельствам проживающих по указанному адресу граждан в связи с изменением геометрии стены окна, выходящие на южную часть дома, заблокированы, не открываются.

По границам земельного участка с кадастровым номером 61:44:0061766:11 с адресным ориентиром: г. Ростов-на-Дону, ул. Республиканская, 98 А установлено ограждение из профилированного листа, доступ на территорию земельного участка закрыт. Какие-либо строительные работы на момент визуального осмотра не проводились.

К стене жилого дома с кадастровым номером 61:44:0061766:756 навалены обломки кирпича, крупные куски кирпичной кладки, что частично подтверждает доводы заявителей.

Застройщик пояснения, какие-либо сведения, материалы, подтверждающие соответствие проведенных работ требованиям законодательства о градостроительной деятельности не представил.

Застройщик дважды уведомлен о проведении мероприятий технической комиссии письмами Департамента от 11.07.2024 № 59.34.2/21493 (о предоставлении контактной информации и представлении документов и материалов для обеспечения работы комиссии), от 31.07.2024 № 59.34.2/23565.

Запросы направлялись по адресу места жительства застройщика в соответствии с адресной справкой от 05.07.2024, представленной Управлением по вопросам миграции ГУ МВД России по Ростовской области.

Снос объекта капитального строительства в силу части 1 статьи 55.31 ГрК РФ осуществляется в соответствии с проектом организации работ по сносу объекта капитального строительства после отключения объекта капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с условиями отключения объекта капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения, выданными организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, а также после вывода объекта капитального строительства из эксплуатации в случае, если это предусмотрено федеральными законами.

Ввиду непредставления застройщиком указанной документации проверка соответствия проведенных работ проекту организации работ по сносу технической комиссией не представляется возможной.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ КОМИССИИ

1. Признать установленным факт нарушения законодательства о градостроительной деятельности при осуществлении сноса объекта капитального строительства с кадастровым номером 61:44:0061766:494, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061766:11 с адресным ориентиром: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Республиканская, 98 А в связи с неисполнением застройщиком требований части 9 статьи 55.31 ГрК РФ.

Поскольку заявителями и застройщиком не представлены для исследования технической комиссией документы и материалы, подтверждающие их доводы, установить факт причинения вреда имуществу в ходе сноса объекта капитального

строительства с кадастровым номером 61:44:0061766:494, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061766:11 с адресным ориентиром: г. Ростов-на-Дону, ул. Республиканская, 98 А, в связи с нарушением требований части 3 статьи 55.31 ГрК РФ не представляется возможным.

2. В целях восстановления эксплуатационных свойств жилого дома с кадастровым номером 61:44:0061766:494, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0061766:12 по адресу: г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Республиканская, 96 рекомендуется:

разработать на основе комплексного обследования здания и реализовать мероприятия по восстановлению несущей способности строительных конструкций;

в целях установления иных нарушений законодательства о градостроительной деятельности, а также причинно-следственной связи между нарушением и причинением вреда объекту капитального строительства с кадастровым номером 61:44:0061766:494 обратиться в судебные органы с соответствующим исковым заявлением.

Настоящее заключение может быть оспорено в судебном порядке.

Заместитель председатель комиссии

Я.А. Степанцов

Члены комиссии:

К.И. Шевченко

Д.К. Агаджанян

С.А. Клевцова

Б.В. Смородинов