

Обзор судебной практики по консервации объектов капитального строительства

Согласно статье 35 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» 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.

Непринятие мер к консервации, как правило, приводит не только к разрушению объекта капитального строительства, но и создает угрозу для жизни и здоровья граждан.

Анализ судебной практики по заявлениям службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – служба) об обязанности застройщиков провести мероприятия по консервации объектов капитального строительства подтверждает, что недостроенные объекты должны быть обязательно законсервированы.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 09.08.2023 по делу № А33-17716/2023 удовлетворено заявление службы к обществу с ограниченной ответственностью управляющая компания «Времена года» об обязанности провести мероприятия по консервации объекта капитального строительства «16-этажный одно подъездный жилой дом с инженерным обеспечением на пересечении улиц Юности и 9-й пятилетки в г. Сосновоборске», расположенного по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, V микрорайон, в течение двух месяцев со дня вступления настоящего решения суда в законную силу.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 29.11.2023 по делу № А33-21981/2023 удовлетворено заявление службы к обществу с ограниченной ответственностью Строительная компания «ЗОДЧИЙ» об обязанности провести мероприятия по консервации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом № 3 со встроенно-пристроенными выставочными помещениями и инженерным обеспечением по ул. Солнечная в XI микрорайоне г. Сосновоборска (Корректировка проекта)», расположенного по адресу: Красноярский край, г. Сосновоборск, XI микрорайон, в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 05.02.2024 по делу № А33-29530/2023 удовлетворено заявление службы к обществу с ограниченной ответственностью «КрасЗападСибСтрой» об обязанности провести мероприятия по консервации объектов капитального строительства:
1) «Комплекс жилых домов по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район,

жилой район «Бугач». Жилой дом №1»; 2) «Комплекс жилых домов по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, жилой район «Бугач». Жилой дом №2»; 3) «Комплекс жилых домов по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, жилой район «Бугач». Жилой дом №3», расположенных по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, жилой район «Бугач», на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100004:49, в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.02.2023 по делу № А33-23102/2022 оставлено в силе решение Арбитражного суда Красноярского края от 28.10.2022, которым удовлетворено заявление службы к обществу с ограниченной ответственностью Производственному объединению «Строительный стандарт» об обязанности провести мероприятия по консервации объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом № 6 и инженерное обеспечение в микрорайоне «Чистый» Октябрьского района г. Красноярска», расположенного по адресу; Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, микрорайон «Чистый», участок № 14, в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

Служба напоминает, что в соответствии с частью 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 54 ГрК РФ соблюдение требований к обеспечению консервации объекта капитального строительства входит в предмет государственного строительного надзора.

Обращаем внимание, что застройщик (заказчик) в течение 10 календарных дней после принятия решения о консервации объекта уведомляет об этом подрядчика, орган, выдавший разрешение на строительство (реконструкцию), а также орган государственного строительного надзора в случае, если строительство (реконструкция) объекта подлежит государственному строительному надзору.

Также застройщик (заказчик) обязан заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до возобновления строительства (реконструкции) объекта, направить в орган, выдавший разрешение на строительство (реконструкцию) объекта, а также в орган государственного строительного надзора в случае, если строительство (реконструкция) объекта подлежит государственному строительному надзору, уведомление о возобновлении строительства (реконструкции) объекта.

Обращаем внимание контролируемых лиц, что довод об отсутствии финансовой возможности на выполнение мероприятий по консервации объекта, признание застройщика банкротом не освобождает застройщика (технического заказчика) от исполнения направленных, в том числе, на обеспечение безопасности, норм части 4 статьи 52 ГрК РФ о необходимости

консервации объекта капитального строительства, что подтверждает судебная практика.

Принимая во внимание вышеизложенное, напоминаем контролируемым лицам о необходимости принятия мер по консервации объектов капитального строительства в соответствии с Правилами проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802.

В случае непринятия мер по консервации, служба продолжит обращаться в Арбитражный суд Красноярского края с требованиями о консервации объектов капитального строительства.