Приложение №1

к постановлению администрации

МР «Магарамкентский район»

от \_24\_\_.\_\_\_07\_\_\_. 2023 № \_400\_

**Положение**

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

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 и сооружения независимо от формы собственности, расположенные на территории муниципального района «Магарамкентский район».

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 района «Магарамкентский 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 пожарной, 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 района «Магарамкентский 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 проектно-изыскательской организации 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. Определение состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций, исходя из причин, по которым нежилое помещение, здание, сооружение может быть признано непригодным для эксплуатации, либо для оценки возможности его реконструкции.

3.4.4. 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.

3.4.5. 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. При этом признание комиссией здания и сооружения аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование.

3.4.6. 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).

3.4.7. 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).

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 района «Магарамкентский район» 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.