

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ АУДИТУ

земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]


по адресу: [REDACTED]

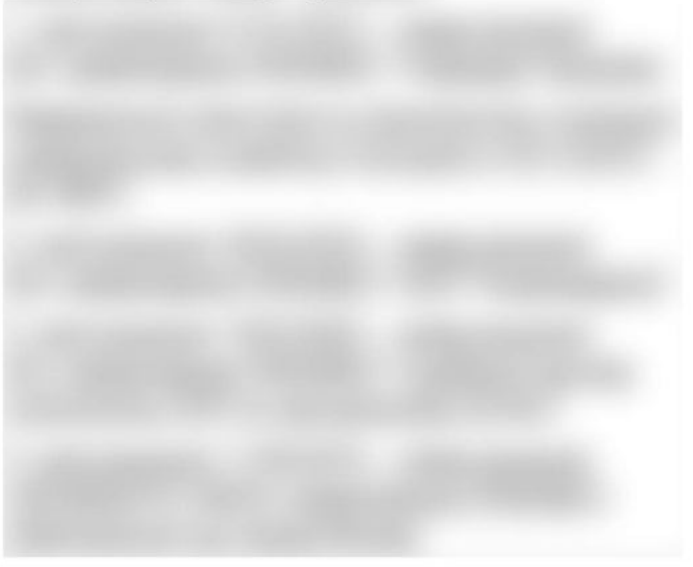
и здания расположенного на нем

Москва, 2024 г.

Исследование земельного участка

Основные характеристики земельного участка, содержащиеся в ЕГРН.

| Наименование свойства | Описание |
|---|--|
| Адресный ориентир: | |
| Кадастровый номер земельного участка: | |
| Статус участка | Учтенный |
| Площадь (декларированная) земельного участка: | 8000 +/- 31 кв. м. |
| Описание границ земельного участка: | Имеется |
| Наличие пересечений с УДС | Отсутствуют пересечения с УДС |
| Текущая кадастровая стоимость земельного участка: | |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов |
| Земельно-правовые отношения: | |
| Расположение в границах зоны с особыми условиями использования территории (согласно информации ЕГРН): | <p>Земельный участок полностью расположен в границах</p>  <p>В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со скоплением людей, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно не занятые и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагончики, палатки и т.п. Строительство жилых массивов (населенных пунктов), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (жилых и нежилых) и сооружений может</p> |

| Наименование свойства | Описание |
|------------------------------|--|
| | <p>производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов., вид/наименование: Зона минимальных расстояний газопровода-отвода на КРП - 10 и магистрального газопровода КГМО – КРП 10, тип: Охранная зона инженерных коммуникаций, номер: -, решения:</p>  |
| Проект планировки территории | Отсутствует |
| Проект межевания территории | Отсутствует |

Сведения, содержащиеся в картах территориального планирования и градостроительного зонирования города Москвы в отношении рассматриваемого земельного участка.



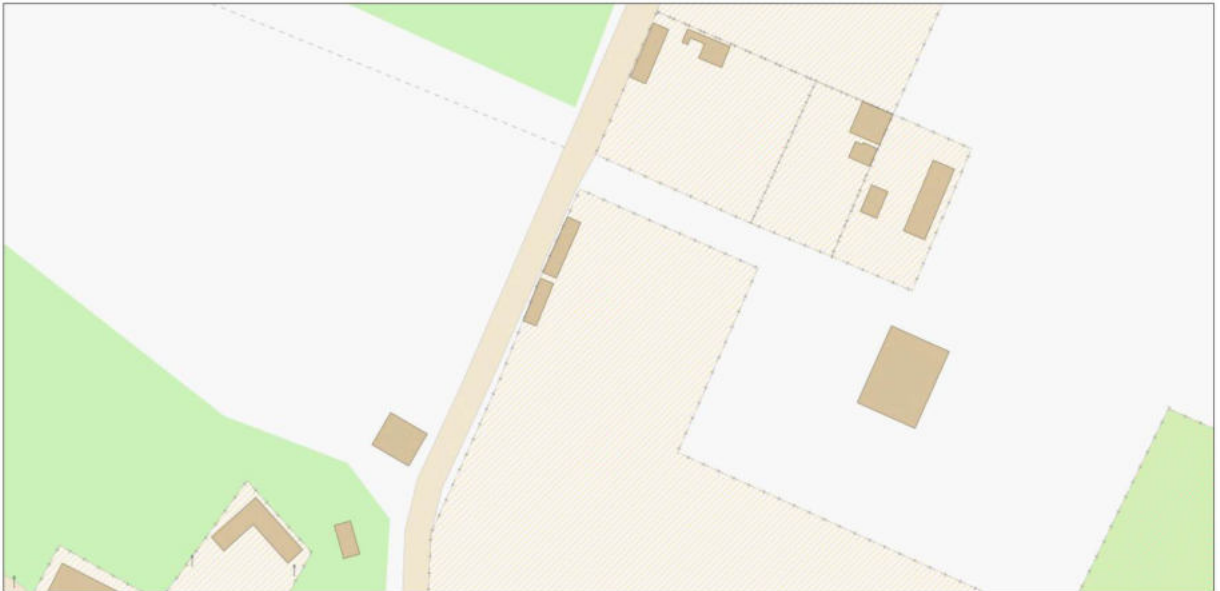
Комментарий: участок расположен полностью в пределах проекта планировки участков линейных объектов улично-дорожной сети – участка автодороги



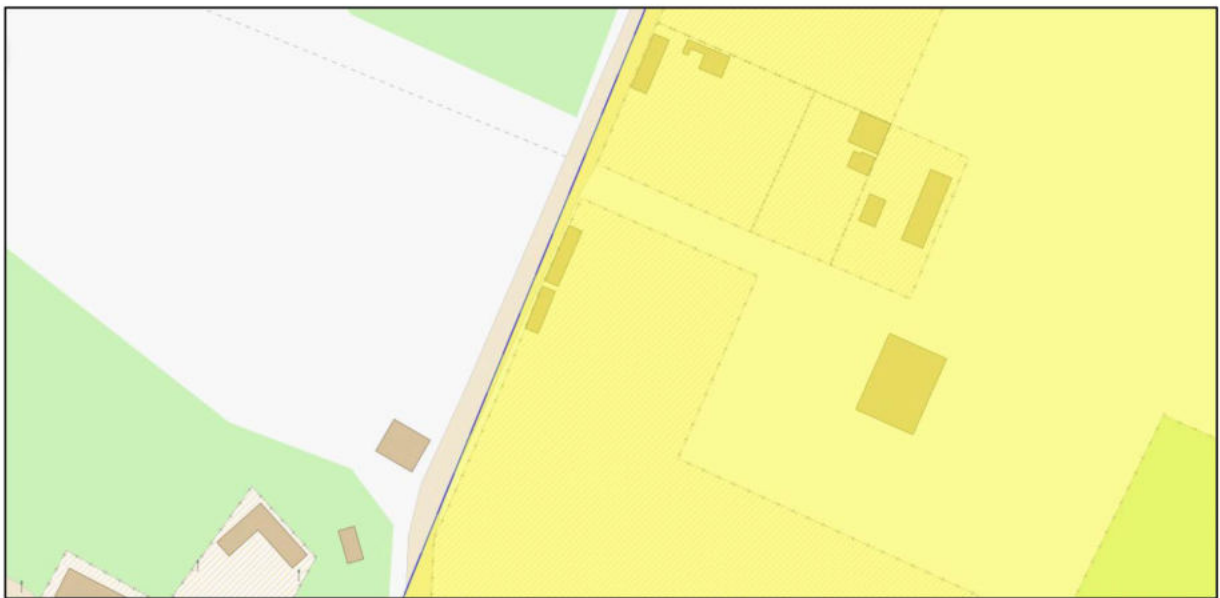
Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах зоны затопления и подтопления.



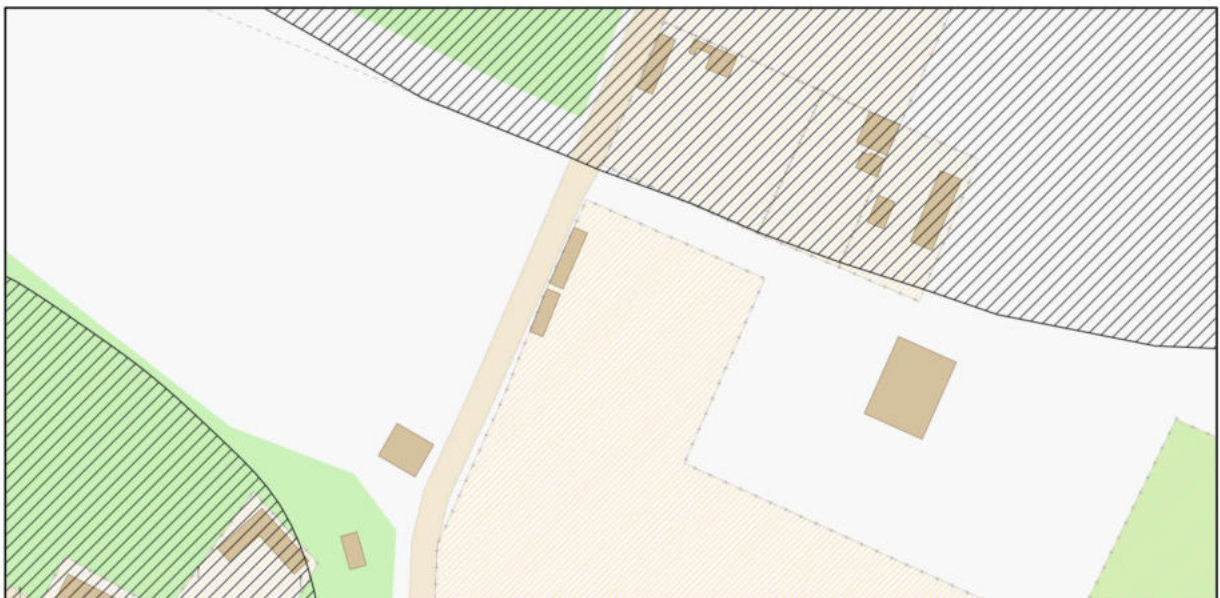
Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах зоны охраняемого культурного слоя и зоны регулирования застройки.



Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах водоохранных зон и границы прибрежных защитных и береговых полос.



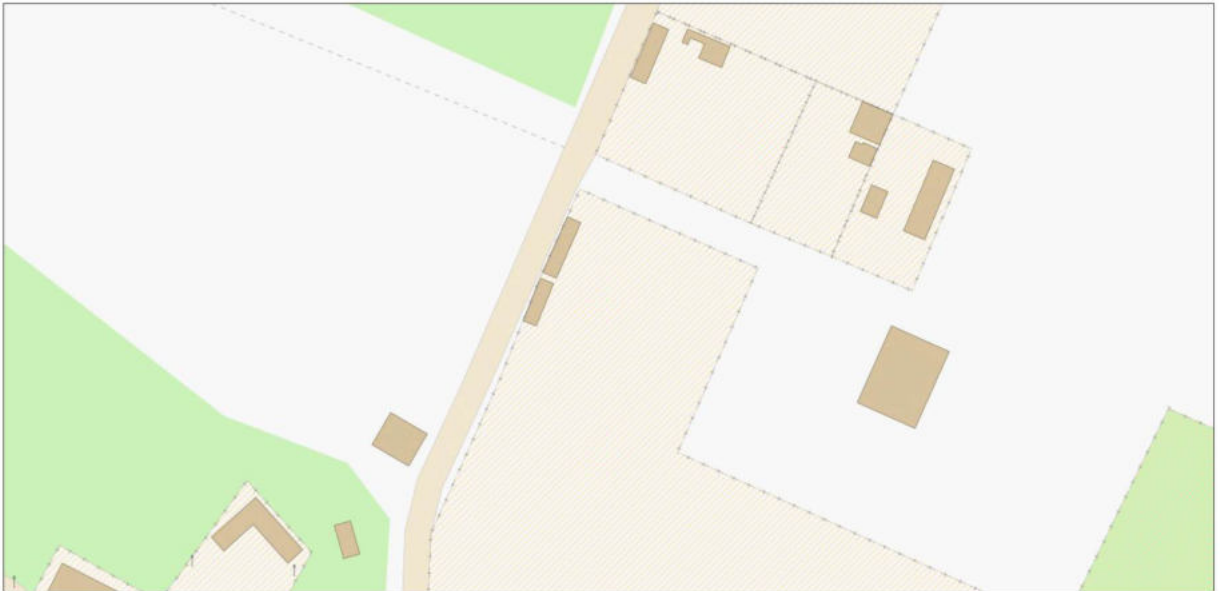
Комментарий: участок расположен в пределах зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов.



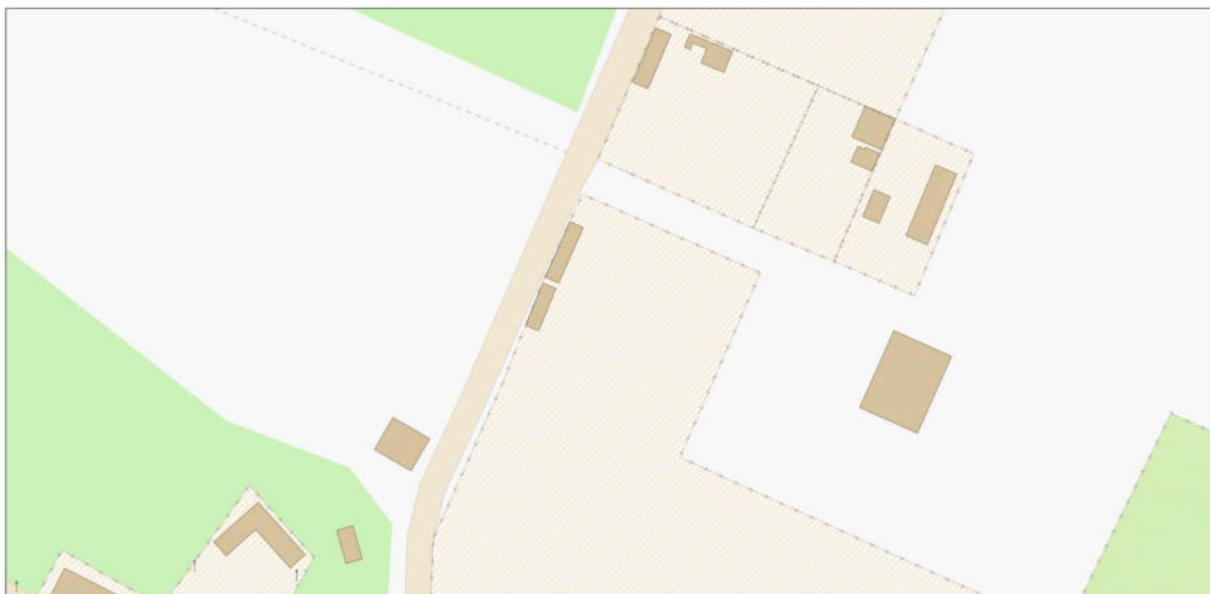
Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах санитарно-защитных зон.



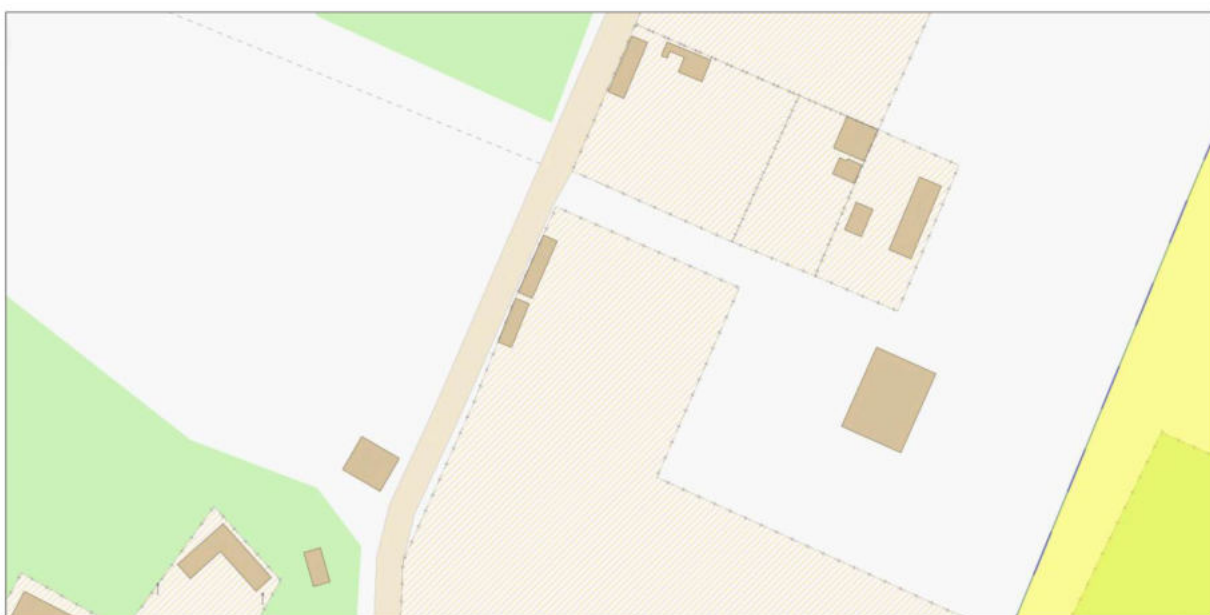
Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах границ охраняемых военных объектов и приаэродромной территории.



Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах особо охраняемых природных территорий и объектов природного комплекса.



Комментарий: по исследуемому земельному участку не проходят красные линии улично-дорожной сети.



Комментарий: участок не расположен полностью или частично в пределах границ охранных зон инженерной инфраструктуры (объектов электроэнергетики, трубопроводов, сооружений связи, передающих радиотехнических объектов, пунктов государственных сетей)¹.

Сведения, содержащиеся в проекте планировки территории

Земельный участок расположен в пределах проекта планировки территорий (ППТ) линейных объектов улично-дорожной сети – участка автодороги

¹ Следует отметить, что балансодержатели элементов инженерной инфраструктуры далеко не всегда устанавливают ЗОУИТ, в отношении своих объектов, тогда как выдерживание таких технических и охранных зон для спорных объектов обязательно и подлежит рассмотрению по инженерно-топографическому плану, что будет приведено ниже.

Сведения, содержащиеся в проекте межевания территории

В отношении территории, в пределах которой расположен земельный участок, отсутствует разработанный и утвержденный проект межевания территории.

Выводы по результатам исследования земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] находится в собственности [REDACTED] [REDACTED] размещен в пределах проекта планировки территорий (ППТ) линейных объектов улично-дорожной сети – участка автодороги [REDACTED]

Для решения данной ситуации необходимо изменить границы ППТ. Решения принимают в местном муниципалитете и иных профильных ведомствах (Минстрой, Градостроительный совет, Главархитектуры). Инициировать корректировку могут:

- физические лица и организации;
- региональные органы власти;
- федеральные ведомства;
- местные муниципалитеты.

Согласно законодательству, необходимо согласовывать внесение изменений в ППТ, после подготовки таких изменений, они направляются в уполномоченные органы для утверждения. Согласование может потребоваться с главой городского округа, органами гос. власти, владельцами автодорог и другими ведомствами.

На рассмотрение предложения о корректировках ППТ дается не более 30 дней. О результатах заявителя уведомляют в письменном виде. Помимо списка изменений, в уполномоченные органы надо представить заявление, где указывают:

- наименование проекта планировки;
- реквизиты документа, которым ППТ утвержден;
- обоснование того, что изменения нужны;
- просьба о внесении корректировок в проект.

Заявление дополняется отдельным обоснованием вносимых изменений, результатами инженерных изысканий, а также – согласованиями с владельцами дорог и иными ведомствами. Перечень изменений проекта, прошедший согласование, вносится в ППТ.

Если же в согласовании отказали, такое решение можно оспорить в суде. Отказывают из-за отсутствия обязательной информации в заявлении, необходимых документов или несоответствия изменений Градостроительному кодексу РФ. При поддержке наших юристов обновленный проект планировки точно утвердят.

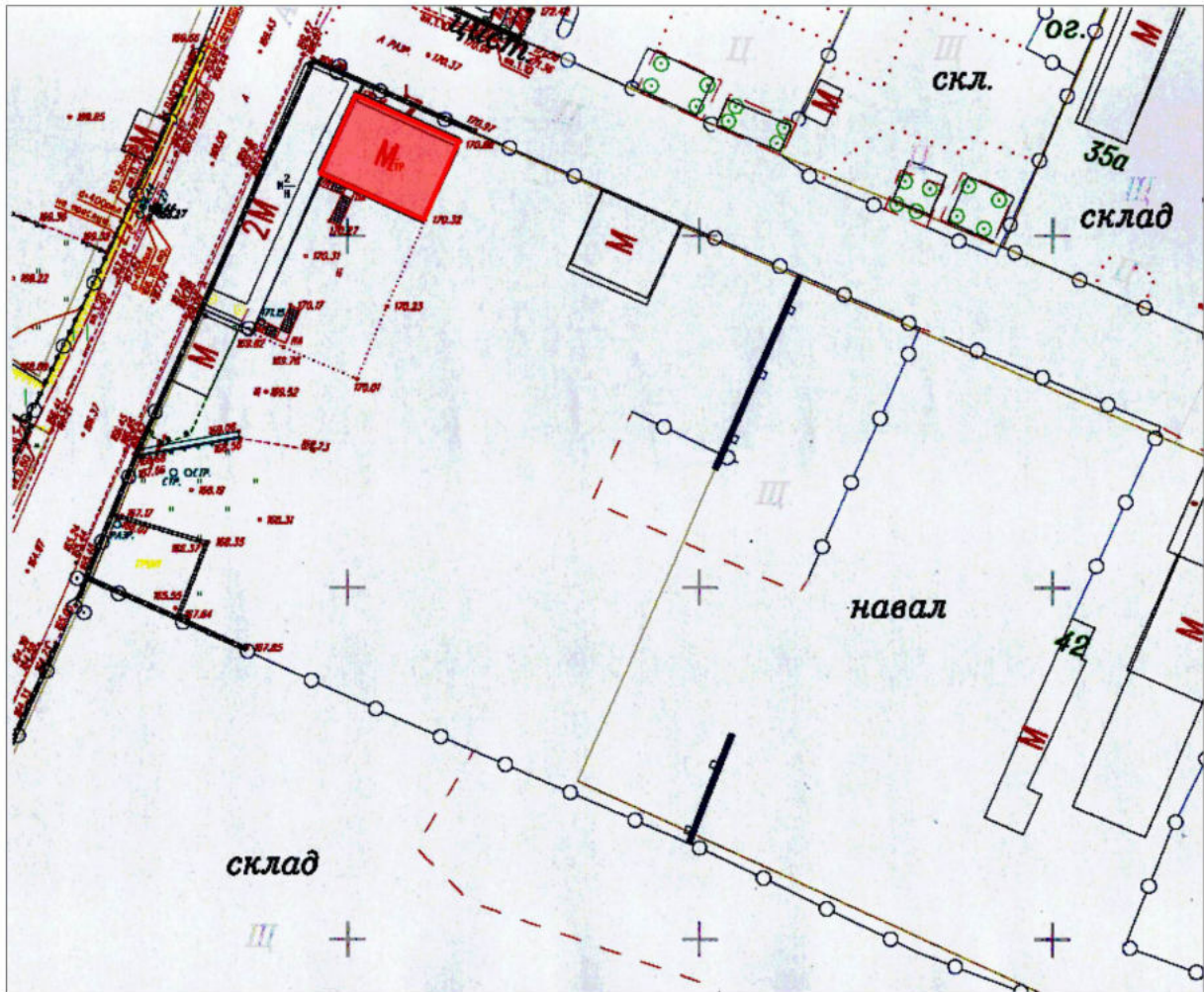
Исследование объектов капитального строительства

| Наименование свойства | Описание |
|--|--|
| Адресный ориентир: | |
| Кадастровый номер ОКС: | Отсутствует |
| Площадь самовольного строительства: | 576 кв.м. |
| Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости: | Присутствуют, однако данные о точности определения координат характерных точек контура отсутствуют |
| Текущая кадастровая стоимость ОКС: | Отсутствует |
| Количество этажей: | 3 этажа |

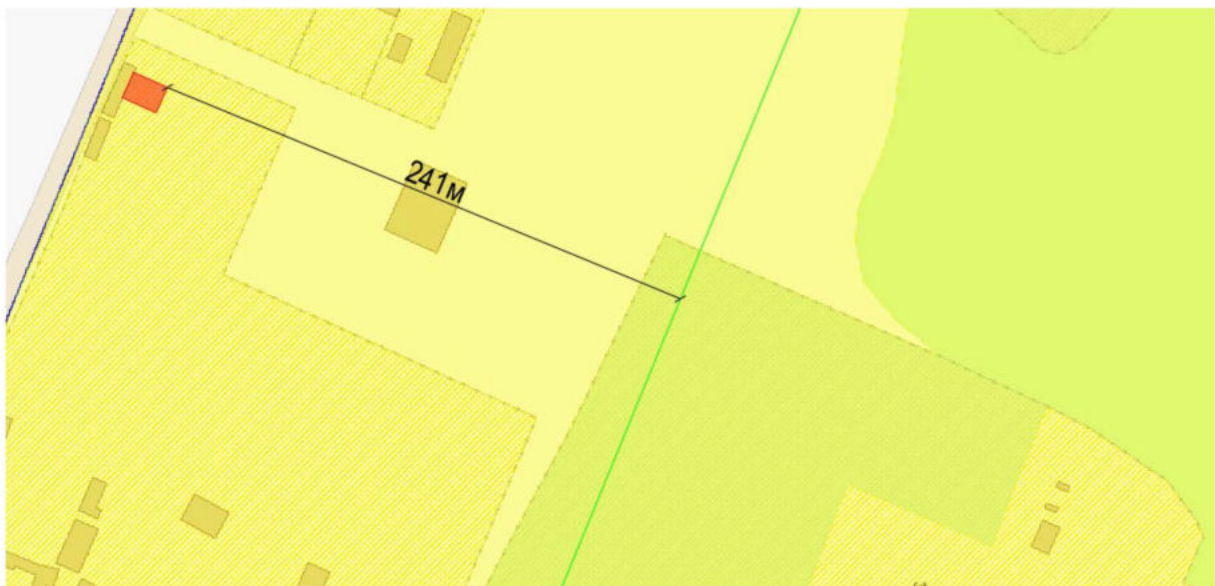
ИС РЕОН не содержит сведения о выявлении объекта самовольного строительства, т.е. на данный момент рассматриваемый объект выявлен в рамках обследования земельного участка на предмет наличия признаков незаконного (нецелевого) использования земельных участков и размещения объектов, обладающих признаками самовольного строительства, согласно п.1.1 прил.№1 к постановлению Правительства Москвы №234-ПП от 31.05.2011 г.

По результатам инспекционного контроля установлено, что проведено строительство здания без оформленной в установленном порядке проектной и разрешительной документации.

Сведения в отношении выдерживания расстояний от инженерных коммуникаций и размещения здания на земельном участке



Выкопировка из инженерно-топографического плана с сетями инженерных коммуникаций



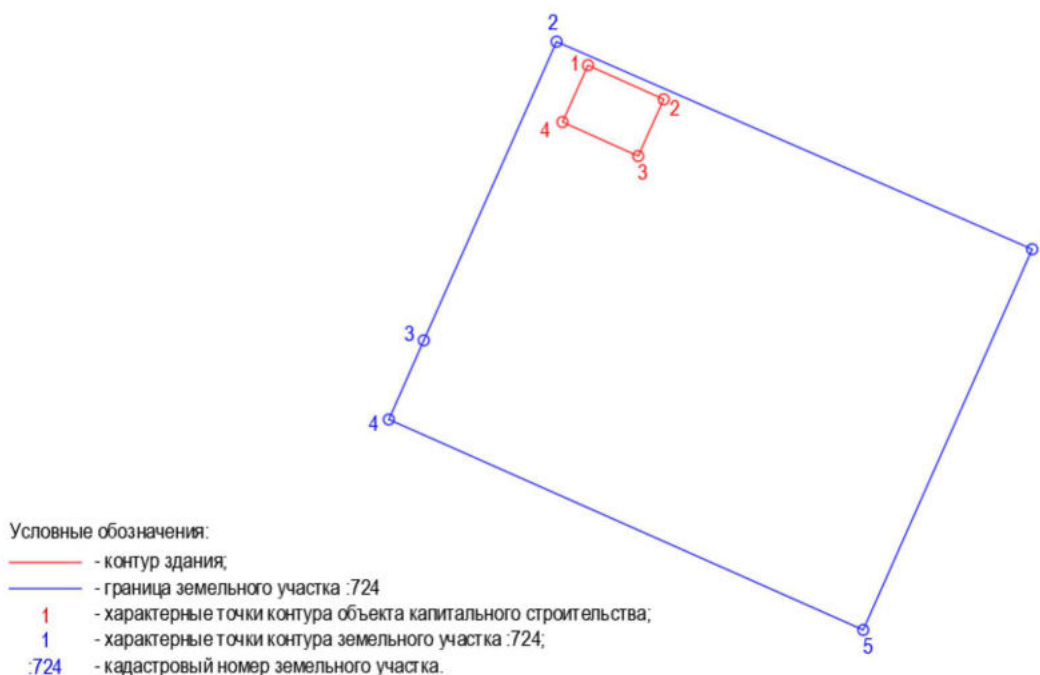
Условные обозначения:

- - контур здания;
- - газопровод.

Расположение здания относительно газопровода

Сведения о характерных точках земельного участка приведены ниже.

По результатам проведенных работ, была составлена схема расположения здания относительно земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], приведенная на рисунке ниже.



Из рассмотрения размещения здания по отношению к наружным сетям инженерно-технического обеспечения и границам земельного участка установлено следующее:

1. Здание расположено в пределах границы земельного участка.

2. С юго-восточной стороны здание имеет приближение к газопроводу ~241 м, что менее требуемого значения 300 м согласно п.7.15 (табл.4) СП 36.13330.2012. Данное обстоятельство с достаточной вероятностью может быть не выявлено при рассмотрении объекта в Москомархитектуре и не будет отражено в письме ГИНа.

**Общий порядок легализации объектов,
выявленных в соответствии с ПП-234 от 31.05.2011 г.**

1. Подача обращения от всех собственников помещений в объекте капитального строительства в Госинспекцию по недвижимости с объекта недвижимости и его правообладателей и прошением об их легализации и одновременно подготовка документов:

1.1. Заключение о соответствии объекта (ЗОС), расположенного по адресу: г. Москва, _____ с кадастровым номером _____ градостроительным нормам и правилам и о том, что вышеназванный объект не создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц от _____. (разрабатывается 3-4 недели);

1.2. Архитектурно-Градостроительное Решение объекта капитального строительства (АГР), расположенного по адресу: г. Москва, _____ от _____. (разрабатывается 3-4 недели);

1.3. Заключение кадастрового инженера о технико-экономических показателях объекта капитального строительства с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: г. Москва, _____ от _____. (разрабатывается 3-4 недели);

1.4. Согласованный Акт категорирования объекта массового пребывания людей и разработанный на основе него Паспорт безопасности (ПБ), которые затем согласовываются в соответствующих территориальных подразделениях ГУ МВД по г. Москве, территориальном подразделении УФСБ РФ по г. Москве, территориальном подразделении Росгвардии по г. Москве, Главном управлении МЧС России по г. Москве. После согласования Паспорта безопасности он утверждается у Главы муниципального района г. Москвы, (разрабатывается 3-4 месяца);

1.5. Нередко возникает необходимость в проведении согласования размещения объекта в существующих границах с ресурсоснабжающими организациями (ПАО «МОЭК», АО «Мосводоканал», ГУП «Мосводосток» и т.д.). Здесь существует риск размещения объекта в охранных зонах инженерных сетей, и для получения положительного ответа требуется комплекс работ по согласованию.

1. Заседание МГК по сохранению объектов, обладающих признаками самовольного строительства. На данном этапе выходит инспектор с целью сверки фактического объекта с данным, содержащимся в ИС РЕОН;

2. В случае положительного решения заседания МГК в адрес собственников готовится техническое письмо о представлении документов в течение 3-х месяцев для дальнейшего рассмотрения и внесения на заседание РГ ГЗК, в случае непредставления документов на заседание МГК выносится вопрос о нецелесообразности сохранения площадей, обладающих признаками самовольного строительства.

3. АГР направляется сотрудниками ГИН путём межведомственного взаимодействия в МКА для внесения на заседание комиссии по АГР (нерегламентированное заседание, на практике самый большой интервал 2 месяца, в 50% случаев выдаются замечания, которые официальным письмом через ГИН направляются собственникам помещений для устранения и повторной подачи в ГИН для передачи в МКА на новое заседание).

4. По факту получения согласованного в МКА буклета АГР ГИН выносит вопрос на МГК и готовит презентацию для рассмотрения на заседании РГ ГЗК.

5. Заседание РГ ГЗК.

6. Заседание ГЗК.

Образец решения:

О применении штрафных санкций по факту самовольного строительства и внесение изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: г. Москва, _____.

Приняты решения:

1. Принять к сведению выявление факта незаконного (нецелевого) использования земельного участка по адресу: г. Москва, _____ (кадастровый № 77:__:__:__), на котором расположен объект капитального строительства (назначение – ...) общей площадью _____ кв.м.

2. Принять к сведению информацию о наличии заключения, изготовленного ООО «_____» от _____.20 №_____ о соответствии объекта, расположенного на земельном участке (п.1), градостроительным нормативам и правилам, а также о том, что он не создаёт угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц.

3. Согласиться с целесообразностью внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: г. Москва, _____ (кадастровый № 77:__:_____:__), предусмотрев:

Для территориальной зоны с кодом вида разрешенного использования ____ установить:

Предельная плотность застройки земельного участка – ____;

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – ____;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – ____;

Иные показатели:

Общая площадь объекта – ____ кв.м., в т.ч. новое строительство – ____ кв.м.

4. Боброву И.В в срок до _____.20 проинформировать правообладателя о необходимости обращения в 14-дневный срок в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы для внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы.

5. Княжевской Ю.В.:

5.1. в 30-дневный срок после поступления заявки от правообладателя обеспечить рассмотрение на заседании Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы вопроса о внесении соответствующих изменений в правила землепользования и застройки города Москвы (п.3);

5.2. в 30-дневный срок после выполнения п. 5.1 направить информацию в департамент городского имущества города Москвы, Государственную инспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы о получении положительного, либо отрицательного заключения по итогам рассмотрения на заседании Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы.

6. Боброву И.В. в 14-дневный срок после выполнения п. 5.2 и в случае получения положительного заключения по итогам рассмотрения на заседании Городской комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы проинформировать правообладателя о необходимости подачи обращения в Департамент строительства города Москвы о намерении на осуществление безвозмездного поступления в бюджет города Москвы.

7. Гаману М.В.:

7.1. в 14-дневный срок после выполнения п.6 и поступления обращения Департамента строительства города Москвы с приложением обращения правообладателя о намерении на осуществление безвозмездного поступления в бюджет города Москвы осуществить расчет штрафных санкций, применяемых к правообладателю за изменением технико-экономических показателей объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке;

7.2. в 14-дневный срок после выполнения п. 7.1 направить соответствующую информацию в Департамент строительства города Москвы.

8. Загруддинову Р.Р.:

8.1. в 30-дневный срок после выполнения п. 7.2 обеспечить заключение соглашения (договора) с правообладателем на осуществление безвозмездного поступления в бюджет города Москвы;

8.2 в 14-дневный срок после выполнения п. 8.1 и осуществления безвозмездного поступления в бюджет города Москвы направить соответствующую информацию в департамент городского имущества города Москвы, Государственную инспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы и Москомархитектуру.

9. В случае отсутствия перечисления правообладателем штрафных санкций в виде безвозмездного поступления в Дорожный фонд города Москвы в шестимесячный срок после выполнения п. 5.2 считать

утратившим силу настоящее решение, оформленное пунктом ___ протокола заседания Комиссии от ____.20__ №__.

10. Княжевской Ю.В. в 60-дневный срок после выполнения п. 8.2 обеспечить подготовку, согласование и принятие правового акта Правительства Москвы о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

11. Боброву И.В. в 60-дневный срок после выполнения п.8.2 обеспечить исключение объекта по адресу: г. Москва, _____ из перечня объектов самовольного строительства.

12. Гаману М.Ф. в 30-дневный срок после выполнения п. 11 обеспечить отказ от рассматриваемого в суде искового заявления о признании права собственности на объект отсутствующим, о признании его самовольной постройкой или л его сносе.

13. Установить, что:

13.1. решение, указанное в п. 11, вступает в силу при условии выполнения решения, указанного в п.8.2;

13.2. решение, указанное в п.12, вступает в силу при условии выполнения решения, указанного в п.11.

Расчет штрафных санкций

Расчет осуществляется следующим образом:

Площадь самостроя ОКС – 500 кв. м.;

Площадь земельного участка – 8 000 кв.м.;

Коэффициент плотности самостроя составляет $576 \text{ кв.м.} / 8\ 000 \text{ кв.м.} = 0,072$

Повышающий коэффициент за самострой 1,2.

Коэффициент 0,072 по шкале ППМ от 25.06.2006 №273-ПП соответствует 5% от кадастровой стоимости.

Ставки* арендной платы, подлежащие уплате в первый год аренды земельного участка после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции).

| № п/п | Значение показателя плотности застройки земельного участка** | Ставка арендной платы*** |
|-------|--|--------------------------------------|
| 1 | От 4,0 и более | 80% от кадастровой стоимости участка |
| 2 | От 3,6 до 3,9 включительно | 70% от кадастровой стоимости участка |
| 3 | От 3,2 до 3,5 включительно | 60% от кадастровой стоимости участка |
| 4 | От 2,8 до 3,1 включительно | 50% от кадастровой стоимости участка |
| 5 | От 2,4 до 2,7 включительно | 40% от кадастровой стоимости участка |
| 6 | От 2,0 до 2,3 включительно | 30% от кадастровой стоимости участка |
| 7 | От 1,6 до 1,9 включительно | 25% от кадастровой стоимости участка |
| 8 | От 1,2 до 1,5 включительно | 20% от кадастровой стоимости участка |
| 9 | От 0,8 до 1,1 включительно | 15% от кадастровой стоимости участка |
| 10 | От 0,4 до 0,7 включительно | 10% от кадастровой стоимости участка |
| 11 | До 0,3 включительно | 5% от кадастровой стоимости участка |

Штраф при кадастровой стоимости, сведения о которой содержатся в ЕГРН, составляет:

$$((5\% \times 0,072) / 0,3) \times 1,2 \times 28\,277\,120 \text{ руб.} = 407\,190,53 \text{ руб.}$$

Нижний порог размера штрафного платежа устанавливается в размере **не менее 1,5%** от кадастровой стоимости земельного участка, что для [REDACTED] соответствует значению [REDACTED]

На практике городу не принципиально от кого придет оплата штрафных санкций (платить может любое лицо), главное, чтобы в полном объеме. Рассрочка не предоставляется.

Перечень мероприятий

Текущее законодательство предусматривает всего лишь 2 способа защитить свои права на недвижимость и отвечает на вопрос как узаконить самострой:

1. Административный порядок легализации через Градостроительно-земельную комиссию (ГЗК);
2. Если не получается сохранить самострой через ГЗК, то единственным способом, отстоять право собственности на свой объект, возможно лишь путем правильного построения стратегии защиты своих прав в суде.
3. Судебный порядок при отсутствии прав на самовольную постройку. В данном случае можно действовать двумя путями: выходить с иском к администрации за признанием права собственности на самовольную постройку, либо же пытаться зарегистрировать постройку в Росреестре и затем оспаривать отказ в регистрационных действиях

Ниже приведены таблицы с перечнями документации, которую необходимо разработать и согласовать для узаконивания самостроя (отдельно расписана дорожная карта для двух вышеупомянутых вариантов узаконивания).

Через комиссию ГЗК

Собрав полный комплект документов (см. таблиц ниже), собственник объекта направляет их электронный образ в формате ПДФ (.pdf) на адрес электронной почты gin_legal@mos.ru. Затем объект выносится на рассмотрение комиссии МГК, далее на рабочее рассмотрение в МКСИ, а затем на рабочую группу ГЗК. Пройдя все этапы и получив положительные решения, объект рассматривается на комиссии ГЗК, которая принимает решение о сохранении объекта в существующих габаритах с выплатой штрафных санкций по факту самовольного строительства. Решение оформляется соответствующей выпиской из протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, далее собственнику необходимо лишь исполнить данный протокол и выплатить штрафные санкции за изменение технико-экономических показателей объекта недвижимого имущества расположенного на земельном участке, чтобы затем исключить объект из Приложения №2 к постановлению Правительства Москвы №819-ПП и заключить Договор долгосрочной аренды данного земельного участка (если участок в аренде), что является завершающим этапом легализации объекта. Данная процедура применима к объектам самовольного строительства, на которые есть право собственности (в нашем случае 349,3 кв. м.). В случае незначительных отличий в фактической площади и площади, указанной в праве, при разработке АГР и ЗОС лучше привести параметры площади к значениям, указанным в праве. Если в процессе легализации, фактическая площадь превышает значения по праву, помимо всех вышеупомянутых документов, после получения ГПЗУ необходима будет разработка проектной документации с предварительным проведением инженерных изысканий и разработкой технического заключения о состоянии строительных конструкций. После всех вышеуказанных процедур необходимо также получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

Кроме перечисленных выше документов могут быть, с высокой долей вероятности, необходимы ответы от ряда городских служб. Они должны свидетельствовать о том, что самострой не влияет негативно на находящиеся в их ведении коммуникации и элементы инфраструктуры. Среди подобных служб укажем на:

Мосводоканал, который должен подтвердить, что объект расположен вне технической зоны обслуживания и нахождения систем канализации и водоснабжения, а если на нее территории, то не должно происходить негативного влияния на сети и наоборот.

Мосводосток, который готовит аналогичный ответ в отношении ливневой канализации.

МОЭК, который должен подтвердить, что самовольная постройка не влияет негативно на систему теплоснабжения и нет аналогичного влияния в обратном направлении.

Московский метрополитен, который готовит ответ о том, что самострой либо не находится в зоне инфраструктуры компании, либо нет какого-либо отрицательного влияния на нее и со стороны последней на здание.

Роспотребнадзор, который должен подтвердить в случае, когда рядом с самостроем находятся тоннели метрополитена и акустические, вибрационные нагрузки не влияют негативно на здание.

Сводная таблица расходов

| № | Наименование работ | Стоимость, руб. | Срок выполнения |
|--------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Малый круг легализации | | | |
| 1. | Разработка ЗОС. | | 15 раб. дн. |
| 2. | Разработка АГР | | 18 раб. дн. |
| 3. | Разработка ЗКИ | | 18 раб. дн. |
| 4. | Разработка паспорта безопасности | | 4 месяца |
| 5. | Оплата штрафных санкций | | 1 месяц |
| Итого по легализации | | | |
| Полный круг легализации | | | |
| 1. | Выполнение инженерных изысканий | | 30 раб. дн. |
| 2. | Разработка проектной документации | | 40 раб. дн. |
| 3. | Негосударственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий | | 15 раб. дн. |
| 4. | Получение разрешения на строительство | | 2 месяца |
| 5. | Ввод объекта в эксплуатацию | | 2 месяца |
| 6. | Постановка здания на кадастровый учет | | 3 месяца |
| Итого по легализации | | | |

Через суд

Узаконивание самовольной постройки через суд - данный способ позволяет сохранить право собственности на свой объект (если оно уже имеется), либо защитить свою постройку от сноса обратившись с исковым заявлением о признании права собственности на самострой и попросив суд наложить обеспечительные меры в виде запрета демонтажа объекта на период судебного разбирательства. На практике с исками о сносе самовольной постройки выходят органы местной власти, а если право на самовольную постройку еще не зарегистрировано, то в этом случае собственник земельного участка сам может обратиться в суд с иском о признании права собственности и узаконить самовольную постройку, при этом рекомендуем вместе с исковым заявлением приложить Заключение строительной экспертизы, которая для суда подтверждает безопасность здания. Руководствуясь п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ N 10/22 от 29 апреля 2010 г. в рамках рассмотрения подобного рода споров суд в большинстве случаев назначает судебную строительно-техническую экспертизу и как правило выносит на исследование следующие вопросы:

– Соответствует ли спорный объект градостроительным, строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам?

– Угрожает ли спорный объект жизни и здоровью граждан?

На практике в зависимости от исковых требований и позиций сторон по делу очень часто при назначении экспертизы добавляют еще и такие вопросы:

– В результате каких работ возник спорный объект (новое строительство, реконструкция, перепланировка, переустройство и пр.)?

– Является ли спорный объект объектом капитального или некапитального строительства?

В зависимости от выводов экспертов, приведенных в Заключении суд, выносит свое решение: либо отказать в иске о сносе самовольной постройки и признать право собственности (что фактически узаконивает самострой), либо принять иск и признать постройку объектом самовольного строительства, право собственности отсутствующим и в месячный срок освободить земельный участок путем сноса объекта.

При досудебном исследовании собственник, для увеличения шансов положительного решения может выполнить следующие действия:

– выявить ошибки, допущенные на этапе строительства, которые исключают шансы на легализацию строения;

– устранить все выявленные недочеты;

– оформить технические документы, наличие которых существенно увеличивает важность легализации объекта самовольного строительства (отчет о соответствии нормам и отсутствие угрозы жизни и здоровью).

Для того чтобы суд принял результаты стройэкспертизы, проведенной до начала производства, должен быть соблюден ряд условий:

– эксперт должен обладать лицензией, которая разрешает производить строительно-техническую экспертизу;

– оборудование, которым производятся замеры, должно иметь соответствующие сертификаты и допуски;

– документально подтверждено, что заинтересованные в процессе осмотра стороны, уведомлены о его проведении заранее.

Касаемо вопроса о снятии Иск по причине истечения срока давности. Снятие возможно только в случае отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан (этим и апеллирует ДГИ), а обосновать отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан судье можно, как правило, проведением судебной экспертизы в которой будет ответ на вопрос о наличии угрозы жизни и здоровью граждан. Иногда принимают решение на основании досудебной экспертизы и отклоняют иск ДГИ, но это скорее исключение из правил.

| № | Наименование работ | Стоимость, руб. | Срок выполнения |
|---------------|--|-----------------|-----------------|
| 1. | Сопровождение легализации самостроя через судебную экспертизу | | 1 месяц |
| 2. | Судебная экспертиза | | 1 месяц |
| 3. | Акт осмотра с выявленными несоответствиями и рекомендации по их устранению | | 2 недели |
| 4. | Отчет о соответствии нормам и отсутствие угрозы жизни и здоровью | | 3 недели |
| 5. | Постановка здания на кадастровый учет | | 3 месяца |
| Итого: | | | |