



**СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 14.02.2022 № 11

г. Иваново

**Об утверждении Доклада о результатах обобщения
правоприменительной практики службы государственного
строительного надзора Ивановской области в области регионального
государственного строительного надзора за 2021 год**

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 15 Постановления Правительства Ивановской области от 20.12.2021 № 673-п «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре», **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики службы государственного строительного надзора Ивановской области в области регионального государственного строительного надзора за 2021 год (далее – Доклад) (прилагается).

2. Заместителю начальника отдела по надзору за строительством Берлибле А.Ю. разместить Доклад на официальном сайте службы государственного строительного надзора Ивановской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Начальник службы

А.А. Воеводин

Д О К Л А Д
о результатах обобщения правоприменительной практики
службы государственного строительного надзора Ивановской области
в области регионального государственного строительного надзора
за 2021 год

1. Общие положения

1.1. В соответствии с постановлением Правительства Ивановской области от 22.11.2012 № 472-п служба государственного строительного надзора Ивановской области является центральным органом исполнительной власти Ивановской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на территории области.

1.2. Настоящий обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности службы государственного строительного надзора Ивановской области (далее – Служба) за 2020 год (далее - Обзор) подготовлен во исполнение статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и на основании Методических рекомендаций по обобщению и анализу правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности, одобренных на заседании подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 9 сентября 2016 г. № 7 на основе обобщения и анализа имеющихся в распоряжении Службы материалов по двум основным направлениям:

правоприменительная практика организации и проведения государственного строительного надзора;

правоприменительная практика соблюдения обязательных требований.

1.3. Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

обеспечение единства практики применения Службой федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, иных нормативных документов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации (далее - обязательные требования);

обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике Службы;

совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, устранения избыточных контрольно-надзорных функций.

1.4. Задачами обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

выявление проблемных вопросов применения Службой обязательных требований;

выработка с привлечением широкого круга заинтересованных лиц оптимальных решений проблемных вопросов правоприменительной практики и их реализация;

выявление устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, подготовка и внесение предложений по их устранению;

выявление избыточных контрольно-надзорных функций, подготовка и внесение предложений по их устранению.

1.5. При реализации полномочий по осуществлению регионального государственного строительного надзора на территории Ивановской области Служба руководствуется следующими нормативными правовыми актами и правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

- Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ;

- Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ;

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ);

- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»;

- Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;

- Положение об организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145;

- Положение о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87;

- Правила проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802;

- Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»

- Приказ Министерства регионального развития от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении перечня работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

- Руководящий документ РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения», утвержденный приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору № 1128 от 26.12.2006;

- Руководящий документ РД-11-03-2006 «Порядок формирования и ведения дел при осуществлении государственного строительного надзора», утвержденный приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору № 1130 от 26.12.2006;

- Руководящий документ РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», утвержденный приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору № 7 от 12.01.2007;

- Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.03.2020 № 107 «Об утверждении форм документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора»

- Постановление Правительства Ивановской области от 22.11.2012 № 472-П «Об утверждении Положения о службе государственного строительного надзора Ивановской области»;

- Приказ Службы государственного строительного надзора Ивановской обл. от 16.03.2012 № 3 «Об утверждении Административного регламента исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства на территории Ивановской области».

Приказом Службы от 28.07.2017 № 25 утвержден перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора на территории Ивановской области, который размещен на официальном сайте Службы в сети «Интернет»

2.1. Правоприменительная практика организации и проведения государственного строительного надзора и соблюдения обязательных требований в отношении объектов, указанных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ

2.1.1. Согласно части 1 статьи 54 ГрК РФ, государственный строительный надзор осуществляется при:

1) при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 ГрК РФ;

2) при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 ГрК РФ.

Предметом государственного строительного надзора в отношении вышеуказанных объектов капитального строительства является проверка:

1) соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ);

2) требования наличия разрешения на строительство;

3) требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ;

4) требований, установленных частью 4 статьи 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;

5) требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами.

При организации регионального государственного строительного надзора вышеперечисленных объектов капитального строительства применяется риск-ориентированный подход.

В целях применения риск-ориентированного подхода при организации регионального государственного строительного надзора строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства подлежат отнесению к определенным категориям риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 г. № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Присвоение категории риска строящемуся, реконструируемому объекту капитального строительства осуществляется Службой после поступления извещения о начале работ на таком объекте в соответствии с критериями отнесения строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства к категориям риска при осуществлении регионального государственного строительного надзора согласно приложению с учетом сведений проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации, на основании соответствующего приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа регионального государственного строительного надзора и отражается в программе проверок.

Служба ведет реестр объектов капитального строительства, в отношении строительства, реконструкции которых осуществляется региональный государственный строительный надзор, и размещает информацию о строящихся, реконструируемых объектах капитального строительства и присвоенных им категориях риска в информационных системах регионального государственного строительного надзора и (или) на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Государственный строительный надзор осуществляется Службой с даты получения в соответствии с частью 5 статьи 52 ГрК РФ извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Закона

№ 294-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частью 5 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ:

1) проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок;

2) основанием для проведения проверки являются:

а) извещения от застройщика (технического заказчика) или лица, осуществляющего строительство:

- направленного в соответствии с частями 5 и 6 статьи 52 ГрК РФ,

- об окончании этапа работ, подлежащих проверке,

- об изменении сроков окончания работ или этапов работ, подлежащих проверке, если срок окончания таких работ не совпадает со сроками, указанными в программе проведения проверок,

- об устранении нарушений,

- об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства,

- о случаях возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ;

б) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

в) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) основаниями для проведения проверок также являются:

а) программа проведения проверок, разрабатываемая Службой;

б) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

в) наличие приказа начальника Службы (заместителя начальника) о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Работа с обращениями граждан осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Особое внимание уделяется заявлениям и обращениям о фактах нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда.

Выездную проверку по вышеуказанным основаниям Служба может проводить после согласования с прокуратурой Ивановской области, однако проверка может быть проведена незамедлительно с извещением органа прокуратуры о проведении мероприятий по контролю посредством направления заявления о согласовании проведения внеплановой выездной проверки, копии приказа Службы о проведении внеплановой выездной проверки и документов, которые содержат сведения, послужившие основанием ее проведения, в органы прокуратуры в течение двадцати четырех часов.

2.1.2. В 2021 году государственный строительный надзор осуществлялся на 198 объектах капитального строительства, проведено более 300 проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям проектной документации.

По результатам проверок выявлены нарушения обязательных требований законодательства, на устранение которых выдано 60 предписаний.

Анализ результатов проверок показывает, что наиболее часто допускаемыми нарушениями в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства поднадзорных Службе являются нарушения требований проектной документации, утвержденной застройщиком и имеющей положительное заключение экспертизы и нарушение установленного порядка строительства.

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Анализ составов административных правонарушений КоАП РФ позволяет выделить группу административных правонарушений в

строительстве и группу административных правонарушений против порядка управления.

К числу первых следует отнести следующие составы:

статья 9.4 КоАП РФ - нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий);

статья 9.5 КоАП РФ - нарушение установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию.

Норма статьи 9.4 КоАП РФ направлена на обеспечение безопасности жизни и здоровья людей, охраны окружающей среды, эксплуатационной надежности возводимых зданий, строений и сооружений.

Службой при проведении проверок выявлялось проведение работ на объектах капитального строительства с нарушением требований проектной документации, указывающее на объективные признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 9.4 КоАП РФ. В 2021 году виновные должностные и юридические лица 9 раз привлекались Службой к административной ответственности по части 1 статьи 9.4 КоАП РФ.

Особое значение в практике занимают нарушения обязательных требований, за которые частью 1 статьи 9.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Объективную сторону правонарушения по части 1 статьи 9.5 КоАП РФ составляют строительство или реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для его осуществления, как и для реконструкции объектов капитального строительства, законом предусмотрено получение разрешений на строительство.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 ГрК РФ.

Следует также отметить, что продолжение строительных работ по истечению срока действия разрешения на строительство также влечет административную ответственность по части 1 статьи 9.5 КоАП РФ.

В 2021 году за строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на строительство Службой в отношении виновных лиц было вынесено 4 постановления по делам об административных правонарушениях.

Кроме строительства без получения разрешения на строительство застройщик (технический заказчик) также пренебрегает и требованиями, установленными частью 5 статьи 52 ГрК РФ.

В силу указанной нормы, при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства поднадзорного Службе, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ обязан направить в Службу извещение о начале строительства, реконструкции с приложением необходимых документов.

Нарушение сроков направления извещения о начале таких работ, образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 9.5 КоАП РФ.

Указанные обстоятельства являлись предметом рассмотрения 12 дел об административных правонарушениях.

Необходимо отметить, что Служба отказывает в осуществлении регионального государственного строительного надзора в случае, если извещение о начале строительства направляется застройщиком в Службу после фактического окончания строительных работ на объекте.

Невыполнение требований статьи 55, 55.24 ГрК РФ в части эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 5 статьи 9.5 КоАП РФ.

По данному составу административного правонарушения было вынесено 1 постановление.

Стоит отметить, что в текущем году обращений, содержащих жалобы на действия уполномоченных должностных лиц Службы, при проведении контрольно-надзорных мероприятий, не поступало.

К числу административных правонарушений против порядка управления относится, в том числе, состав по части 6 статьи 19.5 КоАП РФ.

Объективную сторону данного правонарушения образует невыполнение в установленный срок законного предписания уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора федерального органа исполнительной власти, организации, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В 2021 году в суды направлялись 4 протокола, возбужденных Службой по факту неисполнение в установленный срок выданных Службой предписаний, по результатам рассмотрения которых судами отказано в привлечении к административной ответственности в связи с истечением срока привлечения к административной ответственности.

Кроме того, Службой было вынесено 9 постановлений по делам об административных правонарушениях по ч. 1 ст. 9.4, по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, возбужденных органами прокуратуры.

В качестве мер, надлежащих принять участникам строительной отрасли в целях недопущения нарушений обязательных требований, Служба считает необходимым указать на необходимость неукоснительного соблюдения требований, установленных статьями 48, 49, 51-55 ГрК РФ, в том числе требований к проектной документации в части своевременного внесения в нее необходимых изменений и подтверждения ее соответствия нормам частей 15, 15.2, 15.3 статьи 48 ГрК РФ.

2.2. Правоприменительная практика организации и проведения государственного строительного надзора и соблюдения обязательных требований в отношении объектов в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ

2.2.1. В соответствии с частью 2 статьи 54 ГрК РФ, при наличии оснований, предусмотренных пунктами 1, 3 - 5 части 1 статьи 57 Федерального

закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» государственный строительный надзор осуществляется в отношении объектов, не указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ. В этом случае формирование программы проверок в соответствии с частью 14 статьи 54 ГрК РФ не осуществляется. Государственный строительный надзор осуществляется без взаимодействия с контролируемым лицом, в форме инспекционного визита или выездной проверки.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение:

1) требований наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, если разрешение на строительство требуется для строительства или реконструкции объекта капитального строительства;

2) соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство.

В случае, если в рамках осуществления государственного строительного надзора органом государственного строительного надзора выявлен факт осуществления строительства или реконструкции объекта капитального строительства без разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется такое разрешение) или факт несоответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство, факт несоответствия объекта капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, орган государственного строительного надзора в срок не позднее пяти рабочих дней со дня выявления такого факта направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения такого объекта капитального строительства или в случае нахождения объекта капитального строительства на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих соответствующий факт.

Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки утверждена Приказ Минстроя России от 19.03.2019 № 169/пр «Об утверждении формы уведомления о выявлении самовольной постройки и перечня документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки».

Согласно Федеральному закону от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», с 04.08.2018 года не требуется получения разрешения на строительство, реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства. Такое строительство теперь носит уведомительный характер, порядок которого определен статьей 51.1 ГрК РФ.

В соответствии со статьей 51.1 ГрК РФ, в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки

или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, орган местного самоуправления муниципального района в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 ГК РФ, обязан рассмотреть указанные уведомления и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

1) принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 ГК РФ;

2) обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) направить, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

2.2.2. В текущем периоде по соответствующим обращениям Службой было проведено 224 проверок объектов капитального строительства в соответствии с частью 2 статьи 54 ГрК РФ. По результатам проверок 23 виновные лица привлечены к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП за строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на

строительство, в органы местного самоуправления направлено 94 уведомления о выявлении самовольной постройки.

По результатам рассмотрения 32 направленных Службой уведомлений о выявлении самовольной постройки органы местного самоуправления обратились в суд с исками о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

С целью соблюдения требований градостроительного законодательства и избежания негативных последствий признания объектов капитального строительства самовольной постройкой при планировании строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома необходимо до начала строительных работ направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемом строительстве.

Форма уведомления о планируемом строительстве утверждена приказом Приказом Минстроя России от 19.09.2018 N 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

В силу части 13 статьи 51.1 ГрК РФ получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный частью 7 или пунктом 3 части 8 статьи 51.1 ГрК РФ, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 статьи 51.1 ГрК РФ. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 21.1 статьи 51 ГрК РФ.