

МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

15 марта 2023 года

№ 25-ОД

Мурманск

**Об утверждении докладов по правоприменительной практике в области
регионального государственного строительного надзора, контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и
(или) иных объектов недвижимости и контроля (надзора) за
деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с
привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома**

В соответствии с Положением о Министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП, статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые доклады по правоприменительной практике:

1.1. Доклад по правоприменительной практике регионального государственного строительного надзора за 2022 год согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

1.2. Доклад по правоприменительной практике по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2022 год согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

1.3. Доклад по правоприменительной практике по государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2022 год согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

Заместитель министра



М.А. Ермакова

Главного специалиста
управления государственного
строительного надзора



(подпись)

И.О. Зинченко

Начальник управления
государственного
строительного надзора



(подпись)

Н.С. Елисеев

**Доклад
по правоприменительной практике
регионального государственного строительного надзора
за 2022 год**

Региональный государственный строительный надзор (далее – РГСН) осуществляется на основании статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), постановления Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» в отношении объектов, проектная документация которых подлежит экспертизе.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение:

- 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);
- требования наличия разрешения на строительство;
- требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ;
- требований, установленных частью 4 статьи 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;
- требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами.

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

- 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;

– 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 соответствии с Положением о министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – Министерство), утвержденным постановлением правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП, Министерство является исполнительным органом Мурманской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора.

Министерство осуществляет региональный государственный строительный надзор в форме проверок при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, застройщиками которых являются, как индивидуальные предприниматели и юридические лица, так и физические лица.

В соответствии с действующим законодательством проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения проверок, на основании разработанных по каждому объекту капитального строительства программ проведения проверок.

При реализации надзорных функций управлением государственного строительного надзора Министерства в 2022 году на поднадзорных объектах выявлены следующие нарушения:

- нарушения требований проектной документации;
- нарушения по подтверждению качества строительных материалов (фальсификат документов), по предоставлению образцов продукции, документов или сведений, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в сфере технического регулирования;
- нарушения качества выполняемых строительно-монтажных работ;
- нарушения организации строительного производства (нарушения при устройстве ограждений строительных площадок (отклонения по вертикали, горизонтали или деформация ограждений), отсутствие ограждений рабочих и опасных зон при проведении строительно-монтажных работ, отсутствие ограждений монтажных горизонтов, лестничных маршей, нарушения при устройстве безопасных путей для подъема рабочих на рабочие места (или этажи) возводимых объектов, нарушения при складировании материалов, конструкций и изделий на строительных площадках;
- нарушения установленного порядка строительства (застройщик или технический заказчик заблаговременно, не менее чем за 7 рабочих дней до начала строительства не направил извещение о начале строительства; строительство, реконструкция объекта капитального строительства

осуществлялись в отсутствие разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом; неизвещение уполномоченного органа исполнительной власти о завершении работ, подлежащих проверке; эксплуатация объекта капитального строительства в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию);

– нарушение требований к ведению исполнительной документации (нарушение порядка ведения общего и специальных журналов работ; до завершения процедуры освидетельствования скрытых работ выполнение последующих работ; отсутствие исполнительной геодезической документации, подтверждающей исполнение проектных решений, применение материалов, не предусмотренных проектной документацией).

За 12 месяцев 2022 года на территории Мурманской области осуществлялось строительство, реконструкция 114 объектов, подлежащих РГСН. В 2021 году - 142 объекта.

В рамках надзора за 12 месяцев 2022 года проведено 353 проверки, из них в соответствии с программой проверок - 241, по иным основаниям - 112 (в том числе 38 проверок завершенных строительством объектов). По результатам проверок выдано 145 предписаний об устранении нарушений обязательных требований. За аналогичный период 2021 года проведено 350 проверок, из них в соответствии с программами проверок - 126, по иным основаниям - 224 (в том числе 57 проверок завершенных строительством объектов). По результатам проверок выдано 103 предписаний об устранении нарушений обязательных требований.

По завершенным объектам строительства, реконструкции Министерством за 12 месяцев 2022 года выдано 34 заключения о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Все заключения выданы с соблюдением установленного законодательством срока. За аналогичный период 2021 года выдано 57 заключений о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

Задачей управления государственного строительного надзора Министерства является предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства о градостроительной деятельности, обеспечение безопасности строительных работ. Реализация данной задачи обеспечивается путем принятия мер административного воздействия к нарушителям законодательства в соответствии с КоАП РФ.

В ходе проведения проверки РГСН должностным лицом, осуществляющим ее проведение, составляется акт, который является основанием для выдачи предписания об устранении нарушений, выявленных при проведении проверки.

В случаях, установленных законодательством об административных правонарушениях, должностное лицо РГСН вправе составить протокол об административном правонарушении.

По результатам проверок РГСН за 12 месяцев 2022 года составлено 43 протокола об административных правонарушениях. За аналогичный период 2021 года составлено 72 протокола.

Руководители исполнительных органов или их заместители уполномочены рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 9.4, 9.5, статьей 9.5.1 (в части административных правонарушений, совершенных лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства), частью 3 статьи 9.16, статьей 14.44 КоАП РФ.

За 12 месяцев 2022 года принято постановлений о назначении административных наказаний - 35, из них:

- в виде предупреждения - 9;
- в виде штрафа - 26 на сумму 3 415 000,00 руб.

За аналогичный период 2021 года принято постановлений о назначении административных наказаний - 76, из них:

- в виде предупреждения - 29;
- в виде штрафа - 47 на сумму 6 759 500,00 руб.

Основными правонарушениями по-прежнему остаются нарушения требований технических регламентов, проектной документации (ч. 1, 2 статьи 9.4 КоАП РФ) в количестве 20 протоколов (за аналогичный период 2021 года - 32 протокола).

Наиболее типичными нарушениями, ответственность за которые предусмотрена частью 1 статьи 9.4 КоАП РФ, является:

- выполнение работ на объектах капитального строительства с нарушением технических регламентов, строительных норм и правил, подлежащих обязательному применению;
- отступление от проектной документации.

Также наиболее распространенным правонарушением является нарушение, предусмотренное частью 1 статьи 9.5 КоАП РФ, которое на практике вызвано стремлением застройщика ускорить процесс строительства, в связи с чем, строительство начинается без разрешения на строительство и продолжается уже после истечения срока выданного разрешения.

Следующие по распространенности является нарушение части 5 статьи 9.5 КоАП РФ, предусматривающей ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию. Субъектом данного административного правонарушения является лицо, непосредственно осуществляющее эксплуатацию объекта капитального строительства. В том случае, если эксплуатация объекта капитального строительства осуществляется несколькими лицами одновременно, к административной ответственности может быть привлечено каждое из таких лиц, а не только то лицо, которое начало эксплуатировать соответствующий объект первым.

Арбитражным судом Мурманской области по заявлению управления РГСН Мурманской области 2 юридических лица привлечены к административной ответственности, предусмотренной статьей 19.33 КоАП РФ

за невыполнение требований о представлении образцов продукции, документов или сведений, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в сфере технического регулирования ввиду невыполнения требований о предоставлении документов и сведений, предусмотренных нормами в сфере технического регулирования, с назначением наказаний в виде административных штрафов.

В 2022 году обжаловано 1 постановление управления РГСН Мурманской области о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 9.4 КоАП РФ.

Практика подтверждает, что привлечение нарушителей к административной ответственности является одной из самых эффективных мер, влияющих на соблюдение градостроительного законодательства.

Совместно с администрациями муниципальных образований управлением РГСН Мурманской области за 12 месяцев 2022 года и по настоящее время, ведется работа о признании самовольными постройками 5 объектов капитального строительства в судебном порядке.

Приложение № 2
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 15.03.2023 № 25-ОД

**Доклад
по правоприменительной практике
по государственному контролю (надзору) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости за 2022 год**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ) государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

В соответствии с пунктом 1.4 части 1 постановления Правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП «Об утверждении Положения о Министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области и внесении изменений в некоторые постановления Правительства Мурманской области» Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – Министерство) является правопреемником Министерства строительства Мурманской области по вопросам регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Исполнительные функции по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возложены на управления государственного строительного надзора Министерства.

На территории Мурманской области не осуществляется строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства. Осуществляется строительство двух объектов капитального строительства с привлечением бюджетных средств администрации по муниципальным контрактам на приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома (домов).

В 2022 году внеплановые проверки по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости с извещением органов прокуратуры не проводились. Заключение о соответствии застройщиков и проектных деклараций требованиям Федерального закона 214-ФЗ и решения об отказе в выдаче такого заключения не выдавались.

Административное производство по фактам нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иной недвижимости в 2022 году не производились.

За аналогичный период 2021 года по результатам деятельности должностных лиц, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возбуждено 2 дела об административных правонарушениях по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ по фактам нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Вынесены наказания – в виде штрафов на общую сумму 100 000,00 руб.

Приложение № 3
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 15.03.2023 № 25-09

Доклад
по правоприменительной практике
по государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-
строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов
кооператива для строительства многоквартирного дома за 2022 год

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом.

Исполнение функций по государственному контролю и надзору за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома возложено на управление государственного строительного надзора Министерства государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области.

На территории Мурманской области не осуществляется строительство многоквартирных домов с привлечением средств членов жилищно-строительных кооперативов.

Ввиду отсутствия деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, контрольные (надзорные) мероприятия в 2022 году не проводились. Обращений по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора) в Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области не поступало.