

МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

13 марта 2025 года

№ 26-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 2024 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 2024 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 2024 год согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

И.о. министра



Э.В. Акулова

Приложение № 1
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 13.03.2025 № 26-ОД

**Доклад
по правоприменительной практике
регионального государственного строительного надзора
за 2024 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» при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.

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, утвержденным постановлением правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП, Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – 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.

Порядок проведения РГСН установлен Положением о региональном государственном строительном надзоре на территории Мурманской области, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 30.12.2021 № 1021-ПП.

В реестре объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении которых осуществляется региональный государственный строительный надзор (далее - Реестр объектов), в 2024 году находилось 93 объекта капитального строительства.

Задачей управления государственного строительного надзора Министерства является предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства о градостроительной деятельности, обеспечение безопасности строительных работ.

В 2024 году проводилась предусмотренная программой профилактики работа по профилактике и предупреждению нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами обязательных требований.

В рамках осуществляемых полномочий управлением РГСН в 2024 году проведено 105 профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба):

40 - консультаций по телефону, в ходе личного приема, в ходе проведения профилактического мероприятия;

37 - профилактических визитов из них:

– 16 при поступлении в Министерство извещения о начале работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства от лица, впервые приступающего к осуществлению деятельности в сфере строительства;

– 21 по заявлению контролируемого лица о проведении в отношении его профилактического визита;

28 - путем объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

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

В рамках надзора за объектами, включенными в Реестр объектов, проведено 198 проверок в соответствии с программами проверок в том числе 19 проверок завершённых строительством объектов.

По результатам проверок выдано 65 предписаний об устранении нарушений обязательных требований. За аналогичный период 2023 года проведено 227 проверок в соответствии с программами проверок в том числе 14 проверок завершённых строительством объектов, по результатам которых выдано 89 предписаний об устранении нарушений обязательных требований.

Проведено 5 мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом в форме выездного обследования.

По завершённым объектам строительства, реконструкции Министерством за 12 месяцев 2024 года выдано 19 заключений о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Все заключения выданы с соблюдением установленного законодательством срока. Из 19 завершённых строительством объектов 4 многоквартирных дома, 4 объекта общественного назначения местного и регионального значения.

За аналогичный период 2023 года выдано 14 заключений о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

Выдано 3 решения об отказе заключения о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Впоследствии замечания застройщиками устранены.

Единообразный подход к применению обязательных требований, требований Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» при осуществлении РГСН достигается путем:

- использования ведомственной автоматизированной информационной системы «АИС Акцент-Стройнадзор», разработанной ООО «Бинго-Софт»;

- использования форм документов, утвержденных приказами Министерства, размещенными на официальном сайте Министерства в сети Интернет;

- размещения сведений о совершаемых действиях и принимаемых решениях должностными лицами Министерства в Едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий;

- размещения на официальном сайте Министерства в сети Интернет перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих

обязательные требования, оценка соблюдения которых проводится при осуществлении надзора.

При реализации надзорных функций управлением государственного строительного надзора Министерства в 2024 году на поднадзорных объектах выявлены следующие нарушения:

- 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);
- нарушения требований проектной документации (нарушение требований проектной документации в части конструктивных решений, технологии работ, использование строительных материалов, изделий, конструкций, не предусмотренных проектной документацией);
- нарушения организации строительного производства (нарушения при устройстве ограждений строительных площадок (отсутствие участков ограждения, козырька строительной площадки, временного тротуара вдоль ограждения строительной площадки для прохода людей, деформация ограждений), нарушение техники безопасности при проведении строительных работ);
- нарушения порядка строительного контроля, требований к ведению исполнительной документации (своевременно не подписываются акты освидетельствования скрытых работ, не предоставляются или предоставляются не в полном объеме исполнительные схемы, нарушение порядка ведения общего и специальных журналов работ).

Причинами вышеуказанных нарушений является низкое качество инженерных изысканий для подготовки проектной документации, не соответствие проектной и рабочей документации, необходимость соблюдения сроков исполнения договоров подряда, контрактов на строительство.

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 2024 года составлено 70 протоколов об административных правонарушениях. За аналогичный период 2023 года составлено 56 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 2024 года принято постановлений о назначении административных наказаний - 51, из них:

- в виде предупреждения - 4;
- в виде прекращения - 19;
- в виде штрафа - 22 на сумму 4 476 000 руб.

За аналогичный период 2023 года принято постановлений о назначении административных наказаний - 39, из них:

- в виде предупреждения - 17;
- в виде штрафа - 22 на сумму 3 685 000,00 руб.

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, а также судами общей юрисдикции 2 юридических лица привлечены к административной ответственности, предусмотренной статьей 19.7 КоАП РФ за непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, в неполном объеме или в искаженном виде.

За уклонение от исполнения административного наказания, в соответствии с частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ по заявлениям управления РГСН привлечено к административной ответственности 5 юридических лиц, с назначением наказаний в виде административных штрафов.

В рамках предусмотренных КоАП РФ полномочий в сфере охраны окружающей среды и природопользования, за несоблюдение юридическим лицом экологических требований при строительстве объекта капитального строительства, Министерством составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 8.1 КоАП РФ и направлен для рассмотрения в Министерство природных ресурсов, экологии и рыбного хозяйства Мурманской области. По результатам рассмотрения дела об административном правонарушении вынесено постановление о привлечении юридического лица к административной ответственности с назначением наказания в виде штрафа.

Основными правонарушениями по-прежнему остаются нарушения требований технических регламентов, проектной документации (ч. 1, 2 статьи

9.4 КоАП РФ) в количестве 34 протоколов (за аналогичный период 2023 года - 30 протоколов).

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 распространенными правонарушениями являются нарушения, предусмотренные частями 1 и 2 статьи 9.5 КоАП РФ:

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство;

- нарушение сроков направления в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства или неуведомление уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке.

Осуществление строительной и иной связанной с ней деятельности связано с повышенной опасностью для окружающих, в связи с чем вышеперечисленные нарушения обязательных требований являются источником риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

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

При осуществлении государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, в 2024 году проведено 48 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами в форме выездного обследования и наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности), по результатам проведения которых выявлено 23 объекта, обладающих признаками самовольной постройки.

Управлением РГСН направлено 23 уведомления о выявлении самовольной постройки (далее – уведомление) в органы местного самоуправления по месту нахождения объектов.

Нарушения обязательных требований, повлекшие к отнесению объекта капитального строительства к самовольной застройке:

- нарушения градостроительных и строительных норм и правил содержатся в 23 уведомлениях;
- отсутствие необходимых в силу закона согласования, разрешения зафиксировано в 15 уведомлениях;

- строительство на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, указано в 6 уведомлениях;

- строительство на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, указано в 5 уведомлениях.

Большинство самовольных построек выявлено на территории муниципальных образований город Мурманск и город Кировск с подведомственной территорией. На территории муниципального образования город Мурманск выявлено 13 самовольных построек, муниципального образования город Кировске с подведомственной территорией - 4 самовольные постройки.

2024 году Министерством принято участие в качестве третьих лиц в 10 судебных заседаниях о сносе самовольных построек или приведении их в соответствие с установленными требованиями:

- в отношении 5 самовольных построек принято решение об их сносе, 1 из которых снесена;

- в отношении 2 самовольных построек принято решение об их сносе в 2025 году;

- в отношении 3 объектов рассмотрение дел продолжается в 2025 году;

Также принято участие в качестве третьих лиц в 5 судебных заседаниях о сохранении/признании права собственности на самовольные постройки:

- в отношении 1 объекта признано право собственности владельца, объект эксплуатируются в рамках правового поля;

- в отношении 2 объектов признано право собственности владельца в 2025 году;

- в отношении 2 объектов рассмотрение дел продолжается в 2025 году.

По результатам рассмотрения уведомлений в отношении 2 объектов органами местного самоуправления приняты решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

Основными причинами нарушения градостроительного законодательства являются как правовая некомпетентность потенциальных застройщиков, так и игнорирование требований федерального законодательства как со стороны застройщиков, так и проектных организаций.

За 12 месяцев 2024 года управлением РГСН рассмотрено 161 обращение граждан, юридических лиц, содержащее вопросы государственного строительного надзора.

Основная тематика обращений граждан - несоблюдение застройщиками градостроительного законодательства Российской Федерации, установленных требований к соблюдению тишины и покоя граждан, несогласие с местом строительства, отсутствие разрешительной документации.

По результатам рассмотрения обращений заявителям разъяснены особенности организации РГСН.

Сведения, изложенные в ряде обращений, явились основанием для проведения контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий.

Приложение № 2
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 13.03.2025 № 46-02

Доклад
по правоприменительной практике
по государственному контролю (надзору) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости за 2024 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 осуществляется строительство 7 многоквартирных домов и 1 нежилого здания с привлечением денежных средств граждан путем размещения таких средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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», 2 многоквартирных домов с привлечением бюджетных средств администрации по муниципальным контрактам на

приобретение жилых помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома (домов).

Единообразный подход к применению обязательных требований, требований Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости достигается путем размещения:

- сведений о совершаемых действиях и принимаемых решениях должностными лицами Министерства в Едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий;
- перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых проводится при осуществлении надзора, на официальном сайте Министерства в сети Интернет ;
- руководства по соблюдению обязательных требований на официальном сайте Министерства в сети Интернет
- итогов контрольных (надзорных) мероприятий в единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС).

В 2024 году в рамках регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости выявлены нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и порядка размещения информации в ЕИСЖС:

- размещение недостоверной информации, размещение которой предусмотрено пунктами 9 и 11 статьи 21 Федерального закона 214-ФЗ;
- неразмещение актуальных сведений о разрешении на строительство, результатах экспертизы проектной документации и инженерных изысканий;
- невнесение сведения в раздел 6 проектной декларации о размерах кредиторской и дебиторской задолженности, о финансовом результате текущего года;
- неразмещение аудиторского заключения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за предыдущий период.

Основными причинами нарушений обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, являются:

- несвоевременное ознакомление контролируемыми лицами с изменениями, внесенными в законодательство об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов и недвижимости;
- проблемы технического характера (в части размещения информации в ЕИСЖС).

За 12 месяцев 2024 года по результатам деятельности должностных лиц, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возбуждено 1 дело об административном правонарушении по

части 2 статьи 14.28 КоАП РФ по фактам нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Вынесено наказание – в виде предупреждения.

За аналогичный период 2023 года возбуждено 2 дела об административных правонарушениях по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ. Вынесены наказания – в виде предупреждений.

Снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве может быть обеспечено за счет информированности контролируемых лиц об обязательных требованиях и разъяснений по их применению, разъяснений по применению обязательных требований, мотивации к добросовестному поведению.

Приложение № 3
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 13.03.2025 № 26-02

**Доклад
по правоприменительной практике
по государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-
строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов
кооператива для строительства многоквартирного дома за 2024 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 2024 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.