

Доклад о правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Пензенской области за 2024 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности при осуществлении государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов на территории Пензенской области Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области (далее - Минград Пензенской области) подготовлен в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

2. Согласно постановлению Правительства Пензенской области от 24.09.2021 №629-пП «О внесении изменений в Положение о Министерстве строительства и дорожного хозяйства Пензенской области, утвержденное постановлением Правительства Пензенской области от 23.01.2017 №13-пП (с последующими изменениями), и признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов Правительства Пензенской области» Министерство строительства и дорожного хозяйства Пензенской области (далее - Минстрой Пензенской области) являлось правопреемником по правам и обязанностям Управления государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области, за исключением вопросов, относящихся к сфере осуществления регионального государственного жилищного надзора, а также регионального государственного надзора в области технического состояния и эксплуатации самоходных машин и других видов техники, аттракционов.

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской обл. от 30.08.2024 № 658-пП «Об утверждении Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области» Минград Пензенской области является исполнительным органом государственной власти Пензенской

области, уполномоченным осуществлять региональный государственный строительный надзор.

Минград Пензенской области является правопреемником по правам и обязанностям Минстроя по вопросам осуществления вышеуказанных видов контроля (надзора).

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения регионального государственного строительного надзора

При осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Пензенской области, контрольный (надзорный) орган применяет нормы следующих нормативно-правовых актов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

Федеральный закон от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 247-ФЗ);

Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

постановление Правительства Российской Федерации от 6 марта 2021 года № 338 «О межведомственном информационном взаимодействии в 3 рамках осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»; распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2016 года № 724-р об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация;

приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 31 марта 2021 года № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

постановление Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 года № 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».

Согласно вышеуказанному постановлению региональный государственный строительный надзор осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

В 2023 году региональный государственный строительный надзор на территории Пензенской области проводился с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства РФ № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

Допускается проведение запланированных на 2024 год плановых контрольных (надзорных) мероприятий:

- при наступлении события, указанного в программе проверок (при осуществлении государственного строительного надзора, федерального государственного экологического контроля (надзора), государственного контроля (надзора) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, федерального государственного контроля (надзора) в сфере обращения лекарственных средств);

- при представлении контролируемым лицом документов и (или) сведений об исполнении предписания или иного решения контрольного (надзорного) органа в целях получения или возобновления ранее приостановленного действия лицензии, аккредитации или иного документа, имеющего разрешительный характер.

За истекший период 2024 года контрольным (надзорным) органом осуществлялся региональный государственный строительный надзор при строительстве 315 объектов капитального строительства (аналогичный период прошлого года, из них:

- 186 многоквартирных жилых домов, из которых 3 дома для переселения граждан из аварийного жилья ;
- 10 объектов бюджетного строительства ;
- 5 автомобильных дороги объектов сооружений (мосты) ;
- 114 объекта производственного и непроизводственного назначения.

На каждого инспектора регионального государственного строительного надзора приходится в среднем по 45 объектов капитального строительства, расположенных как в г. Пензе, так и в области.

По состоянию на 30.12.2023 года контрольным (надзорным) органом на основании программ проведения проверок, а также поступивших извещений о начале строительства было проведено 648 проверок из них 73 профилактических визита.

По результатам проведенных проверок за истекший 2024 год выявлено 33 фактов нарушения требований проектной документации, а также нарушений установленного порядка строительства, а именно: строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство предусмотренного ст. 51 Градостроительного кодекса РФ и несвоевременное направление извещения о начале строительства, предусмотренного ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ.

По результатам рассмотрения дел об административном правонарушении наложено штрафов на сумму 661 тыс. руб., вынесено 20 предупреждений, направлено 14 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам проведенных итоговых проверок объектов капитального строительства было выдано 93 заключение о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям проектной документации, из которых:

- многоквартирные жилые дома – 53 шт. из которых 3 многоквартирных

дома, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилья и детям-сиротам;

- дома для предоставления гражданам, проживающим и работающим на сельских территориях, по договору найма жилого помещения, в с. Кривошеевка Нижнеломовского района Пензенской области – 1 шт;

- общественные здания (детские сады, школы, медицинские учреждения) – 3 шт.;

- торгово-офисные и административные здания – 3 шт.;

- производственные и непроизводственные объекты (нежилые здания) – 30 шт.;

- линейные объекты (газопроводы, водопроводы, дороги, башни сотовой связи) – 4 шт.

Также по результатам проведенных итоговых проверок объектов капитального строительства в 12 случаях отказано в выдаче заключений о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям проектной документации.

Необходимо отметить тот факт, что проверки объектов капитального строительства проводятся на основании программы проведения проверок, которая разрабатывается и формируется инспектором, закрепленным за объектом, на основании календарного графика производства работ, предусмотренного проектной документацией, согласно которой каждому объекту капитального строительства присваивается категория риска (высокий, значительный, умеренный) с ограниченным количеством проверок.

Так, многоквартирные жилые дома согласно правилам относятся к высокой категории риска, и количество проверок за весь период строительства может составлять не более 12.

Основными видами выявляемых нарушений является некачественное производство строительно-монтажных работ с нарушением требований проектной документации, несоблюдение технологии производства строительных работ и их последовательности, к примеру:

- устройство кирпичной кладки в пределах одной блок-секции, либо объекта в целом на разных уровнях этажей;

- возведение конструкций объекта без устройства лестничных маршей в одной высотной отметке здания;

- затирка вентиляционных каналов после возведения конструкций;

- оштукатуривание рустов плит перекрытий;

- зачеканивание торцов плит перекрытий;

- отсутствие ухода за бетоном при выполнении монолитных работ,

а также нарушение техники безопасности в строительстве и нарушение требований при оформлении исполнительной документации.

Кроме того, одним из нарушений является производство работ по не откорректированной в установленном законом порядке проектной документации, что также приводит к привлечению к административной ответственности лиц, осуществляющих строительство. В случаях выявления таких нарушений строительство объекта должно быть приостановлено до их устранения.

Также необходимо добавить, что критерии нарушений, выявляемых при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства подразделяются на нарушения обязательных требований в области строительства

и применения строительных материалов, ответственность за которое предусмотрена ст. 9.4 КоАП РФ, о которых было указано ранее, а также на нарушения установленного порядка строительства, реконструкции, объекта капитального строительства и ввода его в эксплуатацию, ответственность за которое предусмотрена ст. 9.5 КоАП РФ (строительство, реконструкция без разрешения на строительство, нарушение сроков направления извещения о начале строительства).

Несвоевременное направление извещения о начале строительства лишает контрольный (надзорный) орган возможности присутствовать на объекте на начальных этапах строительства, а также при подготовке строительной площадки.

Вследствие проделанной профилактической работы с застройщиками, по состоянию на текущую дату извещения о начале строительства многоквартирных жилых домов направляются в адрес контрольного (надзорного) органа своевременно.

Одним из полномочий Министерства при осуществлении регионального государственного строительного надзора является рассмотрение обращений граждан в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ на предмет наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если разрешение на строительство не требуется, проверка соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки.

За текущий период 2024 года в адрес Министерства поступило 654 обращения, по результатам которых проведено 113 выездных обследований без взаимодействия. В органы местного самоуправления для принятия мер направлено 67 уведомлений о выявлении самовольной постройки. По результатам рассмотрения обращений, заявителям даны исчерпывающие ответы в рамках полномочий Министерства.

На официальном сайте контрольного (надзорного) органа размещены положения нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за обеспечением сохранности автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения на территории Пензенской области.