

Доклад о правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Пензенской области за 2025 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности при осуществлении регионального государственного строительного надзора 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).

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской области 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.

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».

- Постановление Правительства Пензенской области от 30.08.2024 № 658-пП «Об утверждении Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области»;

- Постановление Правительства Пензенской обл. от 23.12.2021 № 901-пП «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Пензенской области»;

- федеральные конституционные законы, федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Пензенской области, соответствующие направлениям деятельности Министерства, применительно к исполнению должностных обязанностей.

Раздел III. Развитие контрольной (надзорной) деятельности в рамках совершенствования законодательства.

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

Реализация указанных основных направлений направлена в первую очередь для снижения и снятия административных барьеров, уменьшение административной нагрузки на бизнес, улучшение инвестиционного климата и, как следствие, повышение качества строительства объектов капитального строительства, а также уменьшение сроков реализации всего строительного цикла.

Для достижения целей Федеральным законом № 248-ФЗ установлены положения, предусматривающие сочетание при осуществлении контрольной (надзорной) деятельности профилактических и проверочных мероприятий, а именно.

Выделяются профилактические мероприятия (информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование, профилактический визит) и контрольные (надзорные) мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируемыми лицами и осуществляемые без их взаимодействия.

В 2025 году основными задачами регионального государственного строительного надзора являлось:

- продолжать формирование и внедрение новых средств коммуникации и методов взаимодействия с контролируемыми лицами при осуществлении государственного строительного надзора (внедрение кабинетов «Застройщика» в ЕПГУ и ФГИС ПГС;
- формирование одинакового понимания обязательных требований в подконтрольной сфере;
- выявление причин, факторов и условий, способствующих причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований, определение способов устранения или снижения рисков их возникновения;
- устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и нарушению обязательных требований;
- установление и оценка зависимости видов, форм и интенсивности профилактических мероприятий от особенностей конкретных контролируемых лиц, а также объектов контроля и присвоенной им категории риска, проведение профилактических мероприятий с учетом данных факторов;
- проведение профилактических мероприятий на основе принципов их понятности, информационной открытости, вовлеченности и полноты охвата ими максимального количества контролируемых лиц, а также обязательности, актуальности, периодичности профилактических мероприятий;
- определение перечня видов и сбор статистических данных, необходимых для организации профилактической работы;
- повышение квалификации кадрового состава контрольно-надзорного органа;
- снижение уровня административной нагрузки на организации и граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность;
- создание системы консультирования контролируемых лиц, в том числе с использованием современных информационно-телекоммуникационных технологий;
- повышение уровня доверия контролируемых лиц.

Раздел IV. Результаты осуществления регионального государственного строительного надзора

За истекший период 2025 года контрольным (надзорным) органом осуществлялся региональный государственный строительный надзор при

строительстве 310 объектов капитального строительства (аналогичный период прошлого года (далее – АППГ) -343), из них:

- 142 многоквартирных жилых домов (АППГ - 150);
- 6 объектов бюджетного строительства (АППГ - 12);
- 11 автомобильных дорог объектов сооружений (мосты) (АППГ - 8);
- 151 объекта производственного и непроизводственного назначения (АППГ - 173).

На каждого инспектора регионального государственного строительного надзора приходится в среднем по 40 объектов капитального строительства, расположенных как в г. Пензе, так и в области.

По состоянию на 30.12.2025 года контрольным (надзорным) органом на основании программ проведения проверок, а также поступивших извещений о начале строительства было проведено 347 проверок (АППГ- 415).

По результатам проведенных проверок за истекший 2025 год выявлено 20 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 (АППГ - 33) выдано 20 (АППГ - 33) предписаний об устранении выявленных нарушений, составлено 27 (АППГ - 33) дел об административном правонарушении

По результатам рассмотрения дел об административном правонарушении наложено штрафов на сумму 291 тыс. руб., (АППГ - 661 тыс. руб.) вынесено 11 предупреждений (АППГ - 20), направлено 11 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (АППГ - 14).

По результатам проведенных итоговых проверок объектов капитального строительства было выдано 72 заключение о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям проектной документации, из которых:

- многоквартирные жилые дома – 43 шт. из которых 1 многоквартирный дом, предназначен для предоставления гражданам, проживающим и работающим на сельских территориях,
- общественные здания (детские сады, школы, медицинские учреждения) – 4 шт;
- торгово-офисные и административные здания – 3 шт.;
- производственные и непроизводственные объекты (нежилые здания) – 14 шт;
- линейные объекты (дороги, мосты, линии электропередач) – 8 шт.

Также по результатам проведенных итоговых проверок объектов капитального строительства в 8 случаях отказано в выдаче заключений о соответствии построенных объектов капитального строительства требованиям проектной документации (АППГ - 12).

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.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к несоблюдению данных требований, а также осведомленности о требованиях законодательства о градостроительной деятельности Министерством на постоянной основе проводятся профилактические мероприятия.

В 2025 году в отношении контролируемых лиц проведены профилактические мероприятия по вопросам исполнения требований и отдельных норм законодательства, с разъяснениями и рекомендациями по их соблюдению, включающие в том числе:

- информирование контролируемых субъектов по отдельным вопросам исполнения обязательных требований законодательства, в том числе при наличии признаков нарушения указанных требований;

- проведение мероприятий (в том числе совещаний) по повышению уровня осведомленности о требованиях законодательства и рисках в том числе в формате видеоконференцсвязи (ВКС).

За текущий период в отношении контролируемых лиц проведено 2 профилактических визита (АППГ - 73).

Значительное снижение профилактических визитов в 2025 году связано с изменением законодательства. В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 28.12.2024 № 540-ФЗ) в 2025 году отсутствовали основания для проведения обязательных профилактических визитов.

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 2025 года в адрес Министерства поступило 677 (АППГ - 654) обращений, по результатам которых проведено 87 (АППГ - 113) выездных обследований без взаимодействия. В органы местного самоуправления для принятия мер направлено 85 (АППГ - 67) уведомлений о выявлении самовольной постройки. По результатам рассмотрения обращений, заявителям даны исчерпывающие ответы в рамках полномочий Министерства.

В целях предупреждения нарушений контролируруемыми лицами обязательных требований, на официальном сайте контрольного (надзорного) органа размещены положения нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Пензенской области.