

ДОКЛАД
о результатах обобщения правоприменительной практики при
осуществлении управлением муниципального земельного контроля
администрации муниципального образования городской округ город-
курорт Сочи Краснодарского края регионального государственного
строительного надзора за 2022 год

Настоящий доклад о результатах обобщения правоприменительной практики при осуществлении управлением муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – Управление) от имени администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация) регионального государственного строительного надзора подготовлен за период: август - декабрь 2022 года, во исполнение статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федерального закона № 248-ФЗ).

Порядок организации работы контрольно-надзорной деятельности Управления устанавливается:

Федеральным законом № 248-ФЗ;

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Постановлением Правительства РФ от 16.04.2021 № 604 «Об утверждении Правил формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий и о внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.03.2021 № 338 «О межведомственном информационном взаимодействии в рамках осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (вместе с «Правилами предоставления в рамках межведомственного информационного взаимодействия документов и (или) сведений, получаемых контрольными (надзорными) органами от иных органов либо подведомственных указанным органам организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) сведения, при организации и осуществлении видов государственного контроля (надзора), видов муниципального контроля», «Требованиями к информационному взаимодействию информационных систем, указанных в частях 1 и 2 статьи 17 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»);

Постановлением Правительства РФ от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»;

Постановлением Правительства РФ от 07.12.2020 № 2041 «Об утверждении требований к подготовке докладов о видах государственного контроля (надзора), муниципального контроля и сводного доклада о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле в Российской Федерации»;

Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

Постановлением Правительства РФ 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 30.06.2021 № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Приказом Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 02.06.2021 № 294 «О реализации Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Приказ № 294);

Законом Краснодарского края от 08.06.2022 № 4684-КЗ «О наделении органов местного самоуправления в Краснодарском крае отдельным государственным полномочием Краснодарского края по осуществлению регионального государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.12.2018 № 352-р «О мерах по предотвращению и пресечению самовольного строительства на территории Краснодарского края»;

Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30.12.2021 № 1021 «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре»;

Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 23.12.2021 № 155 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края»;

Постановлением администрации города Сочи от 06.04.2021 № 530 «Об утверждении Положения об управлении муниципального земельного контроля администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края».

1. Общие положения

Доклад подготовлен в целях предупреждения нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами

обязательных требований при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства, проверка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора (далее – РГСН), устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований.

Управление является функциональным органом администрации, наделённым отдельным государственным полномочием Краснодарского края по осуществлению РГСН в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс РФ, ГрК РФ).

Управление уполномочено на осуществление РГСН за строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции ГрК РФ предусмотрено осуществление РГСН, несоответствия объекта капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202.

Предметом РГСН в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение требований, установленных частью 4 статьи 54 ГрК РФ:

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, единым документом, 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.

2. Основные статистические данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях

Контрольные мероприятия с взаимодействием и без взаимодействия с контролируемым лицом в 2022 году Управлением не проводились. В органы прокуратуры в соответствии с Приказом Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 02.06.2021 № 294 «О реализации Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» решения о проведении мероприятий с взаимодействием с контролируемым лицом не направлялись.

Жалобы в рамках досудебного обжалования на решения Управления, действий (бездействия) его должностных лиц, не поступали.

При осуществлении РГСН Управлением проводятся следующие виды профилактических мероприятий:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

Целями проведения профилактических мероприятий являются:

- повышение открытости и прозрачности системы РГСН;
- предупреждение нарушений контролируруемыми лицами требований законодательства, включая устранение причин, факторов и условий, способствующих возможному нарушению требований законодательства;
- мотивация к добросовестному поведению и, как следствие, снижение уровня вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- формирование моделей социально ответственного, добросовестного, правового поведения контролируемых лиц;
- разъяснение контролируемым лицам требований законодательства.

Задачами реализации профилактических мероприятий являются:

- укрепление системы профилактики нарушений требований законодательства путём активизации профилактической деятельности;
- повышение правосознания и правовой культуры руководителей органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан;

- оценка возможной угрозы причинения, либо причинения вреда жизни, здоровью граждан, выработка и реализация профилактических мер, способствующих её снижению;

- выявление факторов угрозы причинения, либо причинения вреда жизни, здоровью граждан, причин и условий, способствующих нарушению требований законодательства, определение способов устранения или снижения угрозы;

- формирование у контролируемых лиц единого понимания требований законодательства;

- создание и внедрение мер позитивной профилактики, повышение уровня правовой грамотности контролируемых лиц, в том числе путём обеспечения доступности информации об обязательных требованиях и необходимых мерах по их исполнению;

- снижение издержек контрольной деятельности и административной нагрузки на контролируемых лиц.

При осуществлении РГСН проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных мероприятий.

Управлением на постоянной основе ведётся информирование о требованиях законодательства, а также о последствиях выявленных нарушений требований законодательства путём размещения данной информации на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Ключевыми рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям является различное толкование контролируруемыми лицами требований нормативно-правовых актов, что может привести к нарушению ими отдельных положений действующего законодательства.

Снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям обеспечивается за счёт информирования контролируемых лиц о требованиях законодательства.

Консультирование осуществляется по обращениям контролируемых лиц и их представителей (даются разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением РГСН):

об организации и осуществлении РГСН;

о порядке осуществления Управлением профилактических и контрольных мероприятий, установленных Положением;

о порядке обжалования контролируемым лицом решений Управления, действий (бездействия) его должностных лиц;

об иных вопросах, касающихся осуществления РГСН.

3. Выявление типичных нарушений обязательных требований и причин, способствующих возникновению нарушений обязательных требований

Лица, виновные в нарушении законодательства в области строительства, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Наиболее распространенным видом юридической ответственности в поднадзорной сфере является административная ответственность, установленная нормами Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) и направленная на пресечение нарушений законодательства Российской Федерации, а также предупреждение совершения новых правонарушений как самим нарушителем, так и иными лицами.

На охрану отношений, относящихся к предмету РГСН, урегулированных градостроительным законодательством, направлены нормы, приведенные в ст. 9.5 КоАП РФ.

Строительство или реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для его осуществления, законом предусмотрено получение разрешения на строительство является правонарушением части 1 статьи 9.5 КоАП РФ.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения, за исключением случаев, предусмотренных ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Практика показала, что зачастую застройщик для ускорения процесса строительства объектов начинает его без разрешения на данное строительство, либо осуществляет строительство объекта, параметры которого не соответствуют полученному разрешению, за что частью 1 статьи 9.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Также, в соответствии с п. 2 ст. 55.32. Градостроительного кодекса РФ, при поступлении уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, принимается решение о сносе самовольной постройки, либо решение о сносе самовольной постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями.

Факт осуществления строительства без соответствующего разрешения может быть выявлен непосредственно Управлением, или зафиксирован в поступающих в Управление материалах надзорных мероприятий, проводимых департаментом по надзору в строительной сфере по Краснодарскому краю, либо иных органов.

В дополнение следует сказать, что производство строительных работ по истечении срока действия разрешения на строительство также влечет административную ответственность по части 1 статьи 9.5 КоАП РФ.

Необходимо отметить, что частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ определены случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется.

В свою очередь гражданами при строительстве жилых домов и объектов вспомогательного использования (их реконструкции) нарушаются предельные параметры разрешенного строительства (отступы от границы смежных земельных участков и территории общего пользования, этажность, площадь застройки), установленных Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

Данные факторы также несут за собой судебные разбирательства.

4. Изменения законодательства, регламентирующего осуществление регионального государственного строительного надзора

Федеральным законом №248-ФЗ установлены основания, сроки и порядок проведения профилактических мероприятий, контрольных (надзорных) мероприятий.

В целях реализации положений Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона № 248-ФЗ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 утверждены общие требования к организации и осуществлению РГСН.

В соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 54 ГрК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161, постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30.12.2021 № 1021 утверждено положение об осуществлении регионального государственного строительного надзора на территории Краснодарского края.

В целях повышения эффективности работы предполагается целесообразным выведение физических лиц из-под действия Федерального закона № 248-ФЗ или исключение обязанности контрольного органа согласовывать контрольные мероприятия в отношении физических лиц с прокуратурой.