Итоговый доклад о результатах обобщения правоприменительной практики Инспекции государственного строительного надзора Республики Ингушетия в области регионального государственного строительного надзора за 2024 год.

Итоговый доклад о результатах обобщения и анализа правоприменительной практики Инспекции государственного строительного надзора Республики Ингушетия (далее – Инспекция) в области регионального государственного строительного надзора за 2024 год, подготовлен в целях исполнения законодательства и для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению Инспекцией и ее должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном строительном надзоре;

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном строительном надзоре.

Правоприменительная практика организации и проведения мероприятий по контролю (надзору) в установленной сфере деятельности

Обзор правоприменительной практики контрольно надзорной деятельности по исполнению государственной функции «осуществление регионального государственного строительного надзора на территории Республики Ингушетия (далее - Обзор) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ).

Обзор подготовлен за 2024 год по результатам контрольно-надзорной деятельности при осуществлении регионального государственного строительного надзора.

Согласно Положения об Инспекции государственного строительного надзора Республики Ингушетия, утвержденного постановлением Правительства Республики Ингушетия от 1 марта 2021г. N 24 «Вопросы Инспекции

государственного строительного надзора Республики Ингушетия» (далее – Положение), Инспекция является исполнительным органом государственной власти Республики Ингушетия, уполномоченным на осуществление в установленном законодательством порядке регионального государственного строительного надзора на территории Республики Ингушетия.

В рамках контрольно-надзорной деятельности Инспекция осуществляет государственный контроль (надзор) в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, физических лиц, осуществляющих деятельность при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) государственный строительный надзор осуществляется:

а) при строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 Градостроительного кодекса;

б) при реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 Градостроительного кодекса.

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

1) 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 Градостроительного кодекса проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 Градостроительного кодекса частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса);

2) требования наличия разрешения на строительство;

3) требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 Градостроительного кодекса;

4) требований, установленных частью 4 статьи 52 Градостроительного кодекса, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;

5) 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 Градостроительного кодекса, является соблюдение:

1) 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;

2) 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.

При осуществлении регионального государственного строительного надзора Инспекцией в 2022 году применялись положения Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 248-ФЗ), Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 1 декабря 2021 г. № 2161 (далее – Постановление № 2161), Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Республики Ингушетия, утвержденного Постановление Правительства Республики Ингушетия от 25 октября 2021 г. N 17 (далее – Постановление № 17), Постановления Правительства РФ от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

Организация и проведение контрольных (надзорных) мероприятий включает в себя такие процедуры как:

- использование оснований для проведения контрольных (надзорных) мероприятий;

- разработка и издание распорядительных актов Инспекции о проведении контрольных (надзорных) мероприятий;

- выбор вида контрольных (надзорных) мероприятий;

- исчисление и соблюдение сроков проведения контрольных (надзорных) мероприятий;

- соблюдение прав контролируемых лиц при организации и проведении контрольных (надзорных) мероприятий;

- оформление результатов контрольных (надзорных) мероприятий;

- работа с обращениями физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда общественным отношениям, жизни и здоровью граждан.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» подготовлены и утверждены проекты положений «О региональном государственном контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» и «О региональном государственном контроле (надзоре) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Республики Ингушетия».

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 г. № 990 "Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда» Госстройнадзором Ингушетии разработан и размещен на официальном сайте проект программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Республики Ингушетия.

Ежегодный план проведения Инспекцией плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

В соответствии с п. 8. Постановления № 2161 региональный государственный строительный надзор осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

Основания для проведения контрольных (надзорных) мероприятий и количество проведенных контрольных (надзорных) мероприятий

В 2024 году организация и осуществление государственного строительного надзора регулируется Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Постановлением № 2161 и Постановлением № 1232.

Региональный государственный строительный надзор проводится по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ. Основанием проведения контрольных (надзорных) мероприятий являются:

а) наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

б) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

в) требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

г) истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований – в случаях, установленных частью 1 статьи 95 Федерального закона № 248-ФЗ.

д) наступление события, указанного в программе проверок (только при осуществлении регионального государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в ч. 1 ст. 54 ГрК РФ)

К событиям, наступление которых является основанием для проведения контрольного (надзорного) мероприятия в соответствии с программой проверок, относятся:

а) завершение выполнения работ, которые подлежат проверке;

б) завершение строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

По состоянию на 30 декабря 2024 г. количество поднадзорных объектов составило 187, за 2024 год проведено 407 контрольных (надзорных) мероприятий.

Разработка и издание распорядительных актов Инспекции о проведении контрольных (надзорных) мероприятий и их содержание

В 2024 году на основании ч. 2 ст. 21 Федерального закона № 248-ФЗ решения Инспекции о проведении контрольных (надзорных) мероприятий разрабатывались и издавались в соответствии с типовыми формами решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий, утвержденными Приказом Министерства экономического развития РФ от 31 марта 2021 г. № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом» (далее - Типовая форма).

В решениях Инспекции о проведении контрольных (надзорных) мероприятий указывались сведения, предусмотренные Типовой формой.

В частности, в решение о проведении выездной проверки включались следующие сведения:

- наименование органа государственного контроля (надзора), а также вид (виды) государственного контроля (надзора);

- наименование должности, фамилия, имя, отчество (при наличии) руководителя (заместителя руководителя) контрольного (надзорного) органа или иного должностного лица контрольного (надзорного) органа, уполномоченного в соответствии с положением о виде государственного контроля (надзора), муниципального контроля, положением о лицензировании вида деятельности (далее - положение о виде контроля) на принятие решений о проведении контрольных (надзорных) мероприятий;

- наименование вида государственного контроля (надзора), вида муниципального контроля в соответствии с единым реестром видов федерального государственного контроля (надзора), регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля;

- фамилии, имена, отчества (при наличии), должности инспектора (инспекторов, в том числе руководителя группы инспекторов), уполномоченного (уполномоченных) на проведение выездной проверки;

- фамилия, имя, отчество, должность привлекаемых к проведению проверки специалистов;

- фамилии, имена, отчества (при наличии), должности экспертов, с указанием сведений о статусе эксперта в реестре экспертов контрольного (надзорного) органа или наименование экспертной организации, с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа об аккредитации, выдавшего свидетельство об аккредитации;

- объект контроля в соответствии с положением о виде контроля;

- адрес (местоположение) места осуществления контролируемым лицом деятельности или адрес (местоположение) нахождения иных объектов контроля, в отношении которых проводится выездная проверка;

- фамилия, имя, отчество (при наличии) гражданина или наименование организации, их индивидуальные номера налогоплательщика, адрес организации (ее филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений), ответственных за соответствие обязательным требованиям объекта контроля, в отношении которого проводится выездная проверка;

- контрольные (надзорные) действия, которые могут быть совершены: 1) осмотр; 2) опрос; 3) получение письменных объяснений; 4) истребование документов; 5) отбор проб (образцов); 6) инструментальное обследование; 7) испытание;

- соблюдение обязательных требований/соблюдение требований/исполнение решений;

- проверочные листы, их структурные единицы (если проверочный лист применяется не в полном объеме), с реквизитами актов, их утверждающих, либо указывается, что проверочные листы не применяются;

- дата и время (при необходимости указывается также часовой пояс) начала выездной проверки, ранее наступления которых проверка не может быть начата, а также дата и время (при необходимости указывается также часовой пояс), до наступления которых выездная проверка должна быть закончена, если не будет принято решение о приостановлении проведения выездной проверки;

- срок (часы, минуты), в пределах которого осуществляется непосредственное взаимодействие с контролируемым лицом;

- контролируемое лицо (гражданин, организация) и перечень документов, представление которых необходимо для проведения выездной проверки;

- иные сведения, предусмотренные положением о виде контроля;

- должность, фамилия, инициалы руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, иного должностного лица, принявшего решение о проведении выездной проверки;

- фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность должностного лица, непосредственно подготовившего проект решения, контактный телефон, электронный адрес (при наличии);

- отметка об ознакомлении или об отказе от ознакомления (дата и время) контролируемого лица или его представителя с решением о проведении выездной проверки.

Инспекцией обеспечивается строгое соблюдение требований к форме и содержанию решения о проведении проверки.

Виды контрольных (надзорных) мероприятий

Региональный государственный строительный надзор в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, осуществляется посредством проведения следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

а) документарная проверка;

б) выездная проверка.

При выборе формы проверки (выездной и (или) документарной) принимаются во внимание результаты ранее проводившихся проверок (при наличии), а также иная информация и документы, необходимые для определения выбора вида проверки.

Региональный государственный строительный надзор в отношении объектов капитального строительства, указанных в ч. 2 ст. 54 ГрК РФ, осуществляется посредством проведения следующих контрольных (надзорных) мероприятий:

а) инспекционный визит;

б) выездная проверка;

в) наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности);

г) выездное обследование.

Под документарной проверкой, согласно ст. 72 Федерального закона № 248-ФЗ, понимается контрольное (надзорное) мероприятие, которое проводится по месту нахождения контрольного (надзорного) органа и предметом которого являются исключительно сведения, содержащиеся в документах контролируемых лиц, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и решений контрольного (надзорного) органа.

В ходе документарной проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении контрольного (надзорного) органа, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществленных в отношении этих контролируемых лиц государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Под выездной проверкой, согласно ст. 73 Федерального закона № 248-ФЗ, понимается комплексное контрольное (надзорное) мероприятие, проводимое посредством взаимодействия с конкретным контролируемым лицом, владеющим производственными объектами и (или) использующим их, в целях оценки соблюдения таким лицом обязательных требований, а также оценки выполнения решений контрольного (надзорного) органа.

Выездная проверка, проводится:

- по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля;

- в случае, если не представляется возможным:

1) удостовериться в полноте и достоверности сведений, которые содержатся в находящихся в распоряжении контрольного (надзорного) органа или в запрашиваемых им документах и объяснениях контролируемого лица;

2) оценить соответствие деятельности, действий (бездействия) контролируемого лица и (или) принадлежащих ему и (или) используемых им объектов контроля обязательным требованиям без выезда на место нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо объекта контроля и совершения необходимых контрольных (надзорных) действий, предусмотренных в рамках иного вида контрольных (надзорных) мероприятий.

Исчисление и соблюдение сроков контрольных (надзорных) мероприятий

Частью 7 статьи 72 Федерального закона № 248-ФЗ предусмотрено, что срок проведения документарной проверки не может превышать десять рабочих дней. В указанный срок не включается период с момента направления контрольным (надзорным) органом контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документарной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в контрольный (надзорный) орган, а также период с момента направления контролируемому лицу информации контрольного (надзорного) органа о выявлении ошибок и (или) противоречий в представленных контролируемым лицом документах либо о несоответствии сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у контрольного (надзорного) органа документах и (или) полученным при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, и требования представить необходимые пояснения в письменной форме до момента представления указанных пояснений в контрольный (надзорный) орган

Частью 7 статьи 73 Федерального закона № 248-ФЗ предусмотрено, что срок проведения выездной проверки не может превышать десять рабочих дней. В отношении одного субъекта малого предпринимательства общий срок взаимодействия в ходе проведения выездной проверки не может превышать пятьдесят часов для малого предприятия и пятнадцать часов для

микропредприятия, за исключением выездной проверки, основанием для проведения которой является пункт 6 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ и которая для микропредприятия не может продолжаться более сорока часов.

Частью 5 статьи 70 Федерального закона № 248-ФЗ предусмотрено, что срок проведения инспекционного визита в одном месте осуществления деятельности либо на одном производственном объекте (территории) не может превышать один рабочий день.

Частью 6 статью 75 Федерального закона № 248-ФЗ предусмотрено, что срок проведения выездного обследования одного объекта (нескольких объектов, расположенных в непосредственной близости друг от друга) не может превышать один рабочий день, если иное не установлено федеральным законом о виде контроля.

Соблюдение прав контролируемых лиц при организации и проведении контрольных (надзорных) мероприятий

В 2024 году, руководствуясь статьей 29 Федерального закона № 248-ФЗ должностные лица Инспекции, осуществляющие контрольно-надзорные мероприятия, соблюдали законодательство Российской Федерации, права и законные интересы контролируемых лиц.

При проведении Инспекцией проверок соблюдались права контролируемого лица, установленные статьей 36 Федерального закона, а именно:

1) присутствовать при проведении профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия, давать пояснения по вопросам их проведения, за исключением мероприятий, при проведении которых не осуществляется взаимодействие контрольных (надзорных) органов с контролируемыми лицами;

2) получать от контрольного (надзорного) органа, его должностных лиц информацию, которая относится к предмету профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия и предоставление которой предусмотрено федеральными законами;

3) получать от контрольного (надзорного) органа информацию о сведениях, которые стали основанием для проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, в том числе в случае проведения указанного мероприятия по требованию прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина в связи с поступившими в органы прокуратуры

материалами и обращениями, за исключением сведений, составляющих охраняемую законом тайну;

4) знакомиться с результатами контрольных (надзорных) мероприятий, контрольных (надзорных) действий, сообщать контрольному (надзорному) органу о своем согласии или несогласии с ними;

5) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц контрольного (надзорного) органа, решения контрольного (надзорного) органа, повлекшие за собой нарушение прав контролируемых лиц при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в досудебном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6) привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, его общественных представителей либо уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации к участию в проведении контрольных (надзорных) мероприятий (за исключением контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие контрольного (надзорного) органа с контролируемыми лицами).

Оформление результатов контрольных (надзорных) мероприятий

В 2024 году, согласно положениям Постановления № 2161, по окончании контрольного (надзорного) мероприятия составляется акт.

В случае если по результатам проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлено нарушение обязательных требований, в том числе несоответствие выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям, предусмотренным пунктом 1 части 3 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в акте в соответствии с частью 2 статьи 87 Федерального закона № 248-ФЗ должно быть указано, какое именно обязательное требование нарушено. Форма акта утверждена Приказом Министерства экономического развития РФ от 31 марта 2021 г. № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом».

Акт, предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, а также приложенные к акту подготовленные либо полученные в процессе проведения контрольного (надзорного) мероприятия документы (при их наличии) составляются в форме электронного документа и направляются (вручаются) контролируемому лицу в течение одного рабочего дня посредством

электронной почты, информационных систем, указанных в статье 17 Федерального закона № 248-ФЗ, а в случае, предусмотренном частью 9 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ, - на бумажном носителе.

Согласно статье 29 Федерального закона № 248-ФЗ в ходе контрольных надзорных мероприятий Инспекцией при определении мер, принимаемых по фактам выявленных нарушений, учитывалось соответствие указанных мер тяжести нарушений, их потенциальной опасности для охраняемых законом ценностей, а также не допускалось необоснованное ограничение прав и законных интересов контролируемых лиц, неправомерного вреда (ущерба) их имуществу.

В соответствии с пунктом 7 (до 23 августа 2022 г.), пунктами 71 и 72 (после 23 августа 2022 г.) Постановления Правительства РФ от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» выдача предписания об устранении выявленных нарушений возможно исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства, контролируемому лицу.

Работа с обращениями, содержащими сведения о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда общественным отношениям, жизни и здоровью граждан

В случае поступления указанных обращений, они рассматриваются в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», всестороннее, объективно и своевременно.

По результатам рассмотрения обращений, Инспекцией представляются письменные ответы по существу поставленных в обращении вопросов, уведомления граждан о направлении их обращений на рассмотрение в другие государственные органы, органы местного самоуправления или иным должностным лицам в соответствии с их компетенцией, направляются письма руководителям организаций об исполнении требований Инспекции по устранению нарушений градостроительного законодательства и руководителям организаций о принятии комплекса мер, направленных на устранение нарушений обязательных требований и предупреждение подобных нарушений.

Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований
Долевое строительство (по проблемным объектам)

В соответствии с единым реестром проблемных объектов (далее - ЕРПО) на территории Республики Ингушетия находится один проблемный объект - многоквартирный дом, строительство которого осуществлял застройщик ООО «Фартанга» (общая площадь - 29032м2, 19 договоров долевого участия на общую сумму 23 996 750руб, процент строительства составляет 10%, строительство не ведется).

Вопрос данного проблемного объекта, решается с применением механизмов Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ.

В рамках реализации полномочий Правительством Республики Ингушетия ежеквартально утверждается и размещается план – график («ДОРОЖНАЯ КАРТА») по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее-дорожная карта) в единой информационной системе жилищного строительства (далее-ЕИСЖС).

В соответствии с дорожной картой Госстройнадзором Республики Ингушетия в ППК «ФОНД развития территорий» (далее – Фонд) направлено ходатайство о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО).

Застройщик ООО «Фартанга» решением Арбитражного суда РИ признан банкротом, пострадавшие граждане включены в реестр требований участников долевого строительства.

ООО «ПАРЭКС-Строй»

Госстройнадзором Ингушетии в рамках рассмотрения обращений пострадавших граждан направлено ходатайство о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Фонд для рассмотрения и включения проблемных объектов в ЕРПО.

Однако Фондом отказано по данному обращению в связи с отсутствием разрешительной документации и ликвидацией юридического лица, аргументировав это тем, что согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство является документом,

удостоверяющим право застройщика осуществлять строительство или реконструкцию объекта капитального строительства. Осуществление строительства без разрешения на строительство ведет к признанию постройки самовольной.

Таким образом, объекты возведенные застройщиком ООО «Парэксстрой-Санкт-Петербург» без разрешения на строительство, не могут быть включены в ЕРПО.

Типовые нарушения обязательных требований, выявленные в ходе проведения надзорных мероприятий

Типичными нарушениями, выявленными в ходе проверок при осуществлении государственного строительного надзора, вследствие неверного толкования или незнания требований действующего градостроительного законодательства и требований законодательства в области долевого строительства, являлись следующие нарушения:

1) нарушение требований градостроительного законодательства, а именно: нарушение обязательных требований строительства, неправильное и несвоевременное ведение исполнительной и рабочей документации, отсутствие разрешения на строительство (или продления срока его действия), отсутствие положительного заключения экспертизы проекта на строительство объекта капитального строительства, эксплуатация объектов капитального строительства без полученного в установленном порядке разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

2) нарушение требований проектной документации, а именно:

а) не обеспечивалась своевременная консервация объекта капитального строительства в случае прекращения строительства (реконструкции) или в случае необходимости приостановления строительства (реконструкции) объекта на срок более 6 месяцев с перспективой его возобновления в будущем;

б) складирование строительных материалов, конструкций и изделий на строительной площадке осуществлялось в непредусмотренных строительным генеральным планом местах;

в) проезды и проходы на территории строительной площадки, а также проходы к рабочим местам загромождаются строительным мусором;

г) нарушения при выполнении работ по благоустройству прилегающих к объектам строительства территорий;

д) неэффективное осуществление строительного контроля со стороны заказчика или подрядчика;

е) не осуществление или ненадлежащее осуществление строительного контроля при осуществлении строительных работ.

3) воспрепятствование законной деятельности должностного лица, непредставление сведений;

4) опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию;

5) предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений;

7) неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации в единой информационной системе жилищного строительства лицом, которые в соответствии с федеральными законами обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства, их должностными лицами или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов, сроков и (или) периодичности размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации.

Результатом выявленных нарушений градостроительного законодательства является возбуждение в отношении виновных лиц дел об административных правонарушениях по соответствующим статьям Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Госстройнадзором Ингушетии ведется постоянный мониторинг по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории Республики. Так, за период с 2022-2024г. было выявлено более 320 объектов незаконного строительства, которые строятся (построены) или эксплуатируются без осуществления государственного строительного надзора в соответствии со статьей 54 ГрК РФ и (или) в отсутствии исходно-разрешительной документации. Данная работа ведется во взаимодействии с органами местного самоуправления.

Основная цель выявления самовольных построек – обеспечение безопасности строительных объектов и легализация самовольных строений, что в свою очередь позволит вовлечь финансовые средства в налоговый оборот Республики.

Также, в рамках профилактической работы, Госстройнадзором Ингушетии проводятся профилактические мероприятия в соответствии с 248-ФЗ РФ, что позволяет лицам, осуществляющим строительство, обратиться в Инспекцию с просьбой проведения профилактического визита на любом этапе строительства. В ходе проведения данного профилактического мероприятия, сотрудники Инспекции ведут консультирование, осмотр, проверку представленной документации, вследствие чего, выдают предостережение контролируемому лицу с указанием всех несоответствий деятельности действующему градостроительному законодательству. Особенностью данного мероприятия является то, что по итогу, контролируемое лицо запрещено привлекать к административной ответственности. Данная особенность контрольного (надзорного) мероприятия ведет к повышенному спросу на проведение профилактических визитов, и помогает контролируемым лицам, до проведения в отношении них выездных проверок, учесть и устранить все недостатки в ходе строительства. В случаях, если в ходе проведения профилактических мероприятий, инспектором устанавливается угроза жизни и здоровью людей, а также угроза охраняемым законом ценностям, Инспекцией принимаются незамедлительные меры по их предотвращению совместно с органами прокуратуры Республики.

Так за отчетный период в Госстройнадзор Ингушетии поступило 72 обращения, из них:

- 43 запросов на предоставление информации и проведение профилактических мероприятий, направленных на пресечение нарушений градостроительного законодательства;

-19 запросов на проведение совместных контрольно - надзорных мероприятий.

Инспекцией направлены в органы прокуратуры запросы для согласования контрольных (надзорных) мероприятий по более 45 объектам капитального строительства, которые строятся или эксплуатируются в нарушение требований действующего законодательства. По результатам проведенных выездных проверок выявлены объекты капитального строительства, строящихся (эксплуатирующихся) без исходно-разрешительной документации. В связи с чем, в органы местного самоуправления были направлены уведомления о выявлении самовольных построек в целях привидения в соответствие и для принятия мер согласно части 2 статьи 55.32 ГрК РФ.

Необходимо отметить, что субъектом ответственности за нарушение законодательства в области строительства может быть как юридическое лицо, так и должностное лицо, в обязанности которого входит соблюдение обязательных требований.

Дополнительные рекомендации подконтрольным субъектам по соблюдению обязательных требований.

В целях устранения типовых нарушений подконтрольным субъектам целесообразно:

1) провести анализ причин и условий возникновения типовых массовых нарушений, а также разработать меры по организации их устранения и недопущения, в том числе:

а) провести дополнительное обучение, инструктаж ответственных должностных лиц и рабочего персонала по соблюдению обязательных требований в зависимости от рода деятельности подконтрольного субъекта в области строительства/реконструкции объектов капитального строительства; надзора за эксплуатацией нежилых зданий, строений и сооружений повышенного уровня ответственности; государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Кроме того, необходимо провести более тщательное изучение соответствующих нормативных правовых актов, которые непосредственно относятся к деятельности подконтрольного субъекта во избежание совершения в дальнейшем нарушений;

б) усилить на строительных площадках ответственность за допускаемые типичные нарушения, в том числе с использованием мер дисциплинарного воздействия;

На постоянной основе на официальном сайте Инспекции (http://www.gsning.ru) обеспечивается объективное и всестороннее информационное освещение деятельности Инспекции, направленное на предотвращение нарушений обязательных требований, в части информирования подконтрольных субъектов о проводимых контрольно-надзорных мероприятиях, выявленных нарушениях и принятых по результатам проведенных мероприятий мерах. Регулярно размещается годовые отчеты о деятельности органа, консультативная информация для посетителей, ведутся страницы в социальных сетях, действует раздел «Онлайн приемная» посредством, которой граждане могут удаленно обратиться в Инспекцию, функционируют телефон и ящик доверия.