

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

от « 19 » февраля 2021 года  
г. Омск

№ 11-17

Об утверждении Обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области за 2020 год

В соответствии с Протоколом заседания подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы от 9 сентября 2016 года № 7, Положением о порядке обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности в Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, утвержденным приказом Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области от 9 января 2017 года № 1-п:

Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области за 2020 год согласно приложению к настоящему приказу.

Начальник Главного управления  
государственного строительного  
надзора и государственной  
экспертизы Омской области



А.В. Скоробогатько

Приложение  
к приказу Главного управления  
государственного строительного  
надзора и государственной  
экспертизы Омской области  
от 19 февраля 2021 г. № 11-П

Обзор  
правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного  
управления государственного строительного надзора и государственной  
экспертизы Омской области за 2020 год

Раздел I. Общие положения

1. Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Главное управление) подготовлен в соответствии со статьей 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), приказом Главного управления от 9 января 2017 года № 1-п «Об утверждении Положения о порядке обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности в Главном управлении государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области».

2. В соответствии с Положением о Главном управлении, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2, Главное управление является уполномоченным органом исполнительной власти на территории Омской области, осуществляющим региональный государственный строительный надзор, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной со строительством многоквартирных домов.

Раздел II. Правоприменительная практика организации и проведения  
государственного контроля (надзора)

Глава 1. Перечень нормативных правовых актов, используемых при  
осуществлении контрольно-надзорной деятельности

3. При осуществлении контрольных мероприятий по соблюдению требований законодательства о градостроительной деятельности, федерального

законодательства в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительства многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами (далее – обязательные требования) Главное управление руководствовалось следующими нормативными правовыми актами:

Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

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

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 294-ФЗ;

Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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);

Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 59-ФЗ);

постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2020 года № 1336 «Об утверждении требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2016 года № 323 «О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации 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, в рамках межведомственного информационного взаимодействия» (далее – постановление Правительства РФ № 323);

постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2018 года № 1683 «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2018 года № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – постановление Правительства РФ № 438);

приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30 апреля 2009 года № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и 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 (далее – перечень документов);

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 года № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»;

приказом Министра России от 3 июля 2017 года № 955/пр «Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

приказом Министра России от 12 октября 2018 года № 656/пр «Об утверждении формы и порядка предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства»;

приказом Минстроя России от 15 мая 2019 года № 278/пр «Об утверждении порядка расчета норматива обеспеченности обязательств и норматива целевого использования средств»;

постановлением Правительства Омской области от 8 февраля 2012 года № 23-п «Об организации и осуществлении регионального государственного контроля (надзора) на территории Омской области»;

Указом Губернатора Омской области от 15 января 2013 года № 2 «О реорганизации Главного управления жилищного контроля, государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области».

## Глава 2. Составление ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, его направление в органы прокуратуры

4. Государственный строительный надзор осуществлялся посредством организации и проведения проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществлялся посредством организации и проведения проверок только юридических лиц, поскольку в соответствии с требованиями статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщиком может являться исключительно юридическое лицо.

5. К отношениям, связанным с осуществлением регионального государственного строительного надзора, применялись положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных статьей 54 ГрК РФ. Проверки при осуществлении государственного строительного надзора проводились без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок.

6. К отношениям, связанным с осуществлением государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

С вступлением в силу Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства, не проводятся.

В рамках контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК), связанной со строительством многоквартирных домов, плановые проверки проводятся на основании разрабатываемого

Главным управлением ежегодного плана проведения плановых проверок на 2020 год (далее – план проверок на 2020 год).

В соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ проект плана проверок на 2020 год прошел процедуру согласования с прокуратурой Омской области на предмет законности включения в него объектов государственного контроля (надзора).

Утвержденный приказом Главного управления план проверок на 2020 год был размещен на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [gsn.omskportal.ru](http://gsn.omskportal.ru).

В соответствии с планом проверок в 2020 году было запланировано 4 контрольных мероприятий.

В соответствии с частью 5 статьи 123.2 ЖК РФ основанием для проведения контролирующим органом на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство, плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи ЖСК разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого кооператива на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство, то есть проводятся не реже чем один раз в год.

Учитывая, что указанная норма не позволяет изменять периодичность проведения плановых проверок ЖСК, риск-ориентированный подход при осуществлении государственного контроля не применяется.

7. Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» статья 26.2 Федерального закона № 294-ФЗ дополнена частью 1.1, устанавливающей, что, если иное не установлено Правительством Российской Федерации, проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, не проводятся с 1 апреля по 31 декабря 2020 года включительно, за исключением проверок, основаниями для проведения которых являются причинение вреда или угроза причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

17.04.2020 в ежегодный план проверок на 2020 год внесены изменения об исключении 3 плановых проверок в отношении ЖСК «10 Лет Октября 43 к. 1», ЖСК «Статус», ЖСК «Улица Конева дом 3 корпус 3».

В 2020 году отделом контроля за привлечением средств дольщиков при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости Главного управления организована 1 плановая проверка.

### Глава 3. Использование оснований для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

8. В соответствии со статьей 54 ГрК РФ основаниями для проведения внеплановой проверки при осуществлении государственного строительного надзора в 2020 году являлись:

1) поступившие в орган государственного строительного надзора:

а) извещения от застройщика (технического заказчика) или лица, осуществляющего строительство, направленные в соответствии с частями 5 и 6 статьи 52 ГрК РФ, а также об устранении нарушений, об окончании строительства;

б) обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство, в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ, информация от органов государственной власти должностных лиц, органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство, в соответствии с частью 3 статьи 53 ГрК РФ, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

в) обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, должностных лиц, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в нарушение законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного Главным управлением предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

3) наличие распоряжения начальника Главного управления, заместителя начальника Главного управления о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) мотивированное представление должностного лица Главного

управления по результатам рассмотрения или предварительной проверки поступивших в Главное управление обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1.1. статьи 54 ГрК РФ, государственный строительный надзор осуществлялся в форме выездной проверки только при наличии оснований, предусмотренных подпунктом «б» пункта 2, подпунктом «б» или «в» пункта 3 части 5 статьи 54 ГрК РФ, либо на основании обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о нарушении при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, установленных правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Со вступлением в силу постановления Правительства РФ № 438 в отношении подконтрольных субъектов при осуществлении регионального государственного строительного надзора в 2020 году проводились только:

а) внеплановые проверки, основаниями для проведения которых являлись факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера и проведение которых согласовано органами прокуратуры;

б) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания о принятии мер, направленных на устранение нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, проведение которых согласовано органами прокуратуры;

в) внеплановые проверки, проводимые на основании поручения Президента Российской Федерации, поручения Правительства Российской Федерации с указанием конкретного юридического лица и (или) индивидуального предпринимателя, требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

г) внеплановые проверки, назначенные в целях проверки исполнения ранее выданного предписания при поступлении в орган государственного контроля (надзора), орган муниципального контроля ходатайства от юридического лица или индивидуального предпринимателя о проведении проверки в целях признания предписания исполненным.

Всего за 2020 год при осуществлении государственного строительного надзора Главным управлением проведено 165 внеплановых проверок.

9. Организация и проведение внеплановых проверок выполнения лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, осуществляются по основаниям, установленным пунктом 11 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного Главным управлением предписания об устранении нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа исполнительной власти (далее – уполномоченный орган), если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

2) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных

законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) поступление в Главное управление обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о фактах нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

4) отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

5) приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя Главного управления о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо Правительства Омской области в случае выявления нарушений обязательных требований Федерального закона № 214-ФЗ и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

6) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

7) поступление в Главное управление уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

Всего в 2020 году при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проведено 29 внеплановых проверок.

10. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов, основаниями для проведения внеплановых проверок в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, статьей 123.1 ЖК РФ являлись:

1) истечение срока исполнения ЖСК ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

2) поступление в Главное управление обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также из системы о фактах нарушения требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ.

В 2020 году Главным управлением проведено 8 проверок по контролю за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов.

11. Постановлением Правительства РФ № 438 определены особенности проведения контрольных мероприятий в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в 2020 году, в том числе установлено согласование всех выездных внеплановых проверок с органом прокуратуры, в том числе и проверок исполнения ранее выданного предписания (вступило в силу с 14.04.2020).

До 14.04.2020 согласование внеплановых выездных проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного строительного надзора осуществлялось прокуратурой Омской области, в случаях, если в обращениях, поступивших в Главное управление, либо в мотивированных представлениях должностных лиц Главного управления, содержалась информация о фактах возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу.

12. За 2020 год Главным управлением в прокуратуру Омской области направлено 59 заявлений о согласовании проверок, из них согласованы – 49.

По 8 заявлениям прокуратурой Омской области отказано в согласовании по основаниям, предусмотренными подпунктами 1, 3, 4 пункта 11 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ.

2 заявления возвращены без рассмотрения в связи с тем, что на согласование были направлены заявления о согласовании внеплановой проверки в отношении физических лиц.

#### Глава 4. Организация проведения проверок

13. С января 2018 года организация проверок при осуществлении государственного строительного надзора осуществляется с применением риск-ориентированного подхода.

В целях применения риск-ориентированного подхода при организации регионального государственного строительного надзора строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства подлежат отнесению к определенным категориям риска в соответствии с Правилами отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 года № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Присвоение категории риска объекту осуществляется Главным управлением после поступления извещения о начале работ на таком объекте в соответствии с критериями отнесения строящихся, реконструируемых объектов капитального строительства к категориям риска при осуществлении регионального государственного строительного надзора с учетом сведений

проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации, на основании соответствующего распоряжения начальника Главного управления и отражается в программе проверок.

При осуществлении регионального государственного строительного надзора программа проверок составляется с учетом категории риска объекта и включает:

- а) для категории высокого риска – не более 12 проверок;
- б) для категории значительного риска – не более 10 проверок;
- в) для категории умеренного риска – не более 7 проверок.

За 2020 год Главным управлением применен риск-ориентированный подход к 89 объектам капитального строительства, подлежащим региональному государственному строительному надзору (с 01.01.2018 к 380), из них в соответствии с критерием тяжести потенциальных негативных последствий возможного несоблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями требований, установленных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства такие объекты относятся к следующим категориям риска:

- с высоким риском (общественные здания и сооружения, многоквартирные жилые дома, путепроводы, тоннели, мосты и эстакады, а также объекты капитального строительства с пролетом от 20 до 100 метров) – 52 объекта (с 01.01.2018 – 160);

- со значительным риском (производственные здания) – 1 объект (с 01.01.2018 – 28);

- с умеренным риском (оставшиеся объекты капитального строительства, не относящиеся к высокому и значительному риску) – 36 объектов (с 01.01.2018 – 192).

Кроме того, в связи с выдачей заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее – заключение о соответствии) в 2020 году исключены из регионального государственного строительного надзора 77 объектов капитального строительства, к которым был применен риск-ориентированный подход (с 01.01.2018 – 223).

Организация проверок отделом контроля за привлечением средств дольщиков при строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляется без применения риск-ориентированного подхода.

14. Плановые и внеплановые проверки в 2020 году проводились на основании распоряжений начальника Главного управления, заместителя начальника Главного управления по форме, утвержденной приказом

Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

15. В рамках осуществления государственного строительного надзора, в соответствии со статьей 54 ГрК РФ, в распоряжении дополнительно указывалось наименование и место нахождения объекта капитального строительства, в отношении которого планировалось проведение мероприятия по контролю.

#### Глава 5. Выбор документарной или выездной проверки

16. Выбор формы проверки (документарной или выездной) осуществлялся в каждом конкретном случае, исходя из мероприятий, требуемых для достижения целей и задач проверки.

17. В 2020 году Главным управлением в рамках государственного строительного надзора в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проведено 550 проверок, в том числе 8 документарных, 542 выездных, в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительства домов ЖСК проведено 37 проверок, в том числе 29 документарных, 8 выездных.

#### Глава 6. Исчисление и соблюдение сроков проведения проверок

18. В 2020 году проверки проводились в сроки, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ.

#### Глава 7. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверок

19. При осуществлении контрольно-надзорной деятельности в 2020 году Главным управлением обеспечено соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в соответствии с требованиями Федерального закона № 294-ФЗ.

20. Случаев обжалования действий должностных лиц Главного управления при проведении проверок в 2020 году не было.

#### Глава 8. Оформление результатов проверок и принятие мер по их результатам

21. По результатам проверок должностными лицами Главного управления, проводившими проверки, составлялись акты проверки. Акт проверки оформлялся непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручался руководителю,

иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки.

В случае, если по результатам проведенной проверки в отношении объектов, указанных в части 1.1 статьи 54 ГрК РФ, Главным управлением выявлялся факт осуществления строительства или реконструкции объекта капитального строительства без разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача такого разрешения) или факт несоответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, факт несоответствия объекта капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, а так же установлена дата возведения самовольной постройки, акт проверки составлялся в трех экземплярах.

Третий экземпляр акта проверки, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки, направлялся в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения такого объекта капитального строительства или в случае нахождения объекта капитального строительства на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района, совместно с уведомлением о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих соответствующий факт.

22. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направлялся заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщалось к экземпляру акта проверки, хранящемуся в надзорном деле.

23. Копия акта внеплановой выездной проверки, если ее проведение согласовывалось с прокуратурой, в течение пяти рабочих дней со дня составления акта проверки направлялась в прокуратуру.

24. В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований, должностные лица Главного управления, проводившие проверку, выдавали юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предписание об устранении выявленных нарушений с указанием срока его исполнения.

25. При осуществлении государственного строительного надзора Главным управлением в 2020 году выдано 83 предписания об устранении нарушений.

26. При осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2020 году Главным управлением выдано 15 предписаний об устранении нарушений.

27. При осуществлении контроля за деятельностью ЖСК, связанной со строительством многоквартирных домов, выдано 3 предписания об устранении нарушений.

28. Должностные лица Главного управления осуществляли своевременный контроль за выполнением выданных предписаний, а также за своевременной подготовкой и передачей материалов должностным лицам Главного управления, уполномоченным рассматривать дела об административных правонарушениях, и в суды.

29. Осуществлялась работа в рамках обжалования застройщиками результатов проверок. Так, в 2020 году было обжаловано 7 предписаний, одно из которых было отменено, а именно:

- Решением Центрального районного суда г. Омска от 16.12.2020 (дело № 2а-3906/2020) удовлетворены требования Администрации Калачинского муниципального района Омской области о признании незаконным предписания Главного управления от 16.07.2020 № 06/1-06/20 (Решение не вступило в силу).

По настоящее время находятся на рассмотрении в Арбитражном суде Омской области:

- дело № А46-19740/2020 по заявлению ИП Гуренко С.Н. к Главному управлению о признании незаконным предписания от 06.08.2020 № 06/2-06/29;

- дело № А46-20588/2020 по заявлению Гуренко А.Н. к Главному управлению о признании незаконным предписания от 06.08.2020 № 06/2-06/28;

- дело № А46-21986/2020 по заявлению бюджетного учреждения здравоохранения Омской области «Омская центральная районная больница» к Главному управлению о признании незаконным предписания от 14.09.2020 № 06/2-06/31.

В 2020 году обжаловано 1 решение должностного лица Главного управления в судебном порядке:

- Центральным районным судом г. Омска рассмотрено дело № 2а-4174/2020 по заявлению Воротынцевой О.А к Главному управлению о признании незаконным акта проверки от 19.11.2020 № 06/1-05/33. Решением Центрального районного суда г. Омска 24.12.2020 Воротынцевой О.А. было отказано в удовлетворении требований.

За период 2020 года в судебном порядке оспорено 24 постановления Главного управления, 2 из которых были отменены:

-Решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-24446/2017 требования ООО «Фирма «РЕЗЕРВ» о признании незаконным и отмене постановления Главного управления № 358 от 23.11.2017 удовлетворены. Суд пришел к выводу об отсутствии события правонарушения;

-Решением Кировского районного суда г. Омска по делу № 12-398/2020 требования ЖСК «Малиновского-16» о признании незаконным и отмене постановления Главного управления № 127 от 04.08.2020 удовлетворены. Суд пришел к выводу об истечении срока для привлечения к административной ответственности. Решением Омского областного суда от 08.12.2020 жалоба Главного управления оставлена без удовлетворения.

30. Информация о результатах контрольно-надзорной деятельности Главного управления размещалась на официальном сайте Главного управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### Глава 9. Работа с заявлениями и обращениями граждан, содержащими сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда охраняемым законом ценностям

31. В 2020 году в Главное управление поступили обращения с 400 вопросами, касающимися нарушений градостроительного законодательства и 38 обращений, не относящихся к компетенции Главного управления (в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона № 59-ФЗ, указанные обращения были перенаправлены в течение семи дней со дня регистрации в Главном управлении в территориальные органы исполнительной власти, местного самоуправления, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов, с уведомлением гражданина, направившего обращение, о переадресации обращения).

18 обращений послужили основаниями для организации проведения внеплановых проверок, из которых по 2 обращениям в согласовании внеплановых проверок было отказано. 382 обращения рассмотрены в том числе с учетом результатов ранее проведенных проверок.

32. Вопросов в обращениях, касающихся нарушений законодательства в области долевого строительства и строительства многоквартирных домов ЖСК, в 2020 году поступило 326. 7 обращений послужили основаниями для проведения внеплановых проверок. 319 обращений рассмотрены в том числе с учетом результатов ранее проведенных проверок.

Продолжают свою работу «телефон горячей линии» и консультационный пункт. За отчетный период в Главное управление поступило 301 обращение, в том числе количество граждан, обратившихся в консультационный пункт – 21, по «телефону горячей линии» – 280.

Всем гражданам оказана квалифицированная консультационная помощь, как устной, так и в письменной форме.

#### Глава 10. Привлечение к административной ответственности лиц за административные правонарушения, выявленные по результатам проверок

33. В 2020 году по результатам контрольно-надзорной деятельности Главным управлением выявлено 523 нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного строительного надзора и 161 нарушение требований законодательства в области долевого строительства, а также ЖК РФ в рамках деятельности ЖСК (26 – по результатам проверок, 135 – анализ отчетности).

34. В 2020 году Главным управлением возбуждено 340 дел об административных правонарушениях, что на 57% меньше по сравнению с 2019 годом.

35. Должностными лицами Главного управления вынесено 233 постановлений о привлечении лиц к административной ответственности. На основании подготовленных специалистами Главного управления материалов, судами принято 98 решений по делам об административных правонарушениях.

36. По результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях назначены следующие виды наказаний: административный штраф – 247, на сумму 19 902 500 руб., предупреждение – 47, административное приостановление деятельности – 2. Прекращено 35 дел об административных правонарушениях, в том числе по малозначительности – 1, отказано в привлечении к административной ответственности в 15 случаях по отсутствию события/состава и в 19 случаях по истечении срока рассмотрения.

Причинами отказа в привлечении к административной ответственности, прекращения дел об административных правонарушениях в 2020 году являлись:

- недоказанность события административного правонарушения;
- истечение срока давности привлечения к административной ответственности;
- отсутствие состава административного правонарушения.

Из указанных решений 100 постановлений было вынесено за правонарушения в строительстве (части 1, 2 статьи 9.4, части 1, 2, 3, 4, 5 статьи 9.5 КоАП РФ), 17 – за правонарушения в области предпринимательской деятельности (части 2, 3 статьи 14.28 КоАП РФ), 50 – за правонарушения против порядка управления (части 4, 6 статьи 19.5 КоАП РФ) 52 – за правонарушения, посягающие на общественный порядок и общественную безопасность (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ), за правонарушения в области связи и информации (статьи 13.19.3, 19.7 КоАП РФ (в части административных правонарушений, совершенных застройщиком, должностными лицами застройщика)) – 112.

37. В 2020 году действия и решения должностных лиц Главного управления в административном порядке не обжаловались.

#### Глава 11. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

38. При выборе вида наказания и меры ответственности за совершение административного правонарушения должностные лица Главного управления

руководствуются положениями КоАП РФ: учитываются смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства, а также возможность замены административного штрафа предупреждением.

39. В 2020 году Главным управлением для 47 субъектов малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности Главного управления, в соответствии с частью 1 статьи 4.1.1 КоАП РФ административное наказание в виде административного штрафа заменено на предупреждение.

### Раздел III. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

#### Глава 12. Типичные нарушения, выявленные в ходе проверок

40. По результатам обобщения и анализа правоприменительной практики в рамках осуществления регионального государственного строительного надзора за 2020 год Главным управлением выявлен ряд наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проверка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора.

При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства (далее - объекты):

- выполнение СМР с отступлением от проектной документации;
- применение в ходе строительства, реконструкции материалов, характеристики которых не соответствуют нормируемым показателям, предусмотренным проектом;
- нарушение порядка ведения строительного контроля;
- нарушение правил консервации объекта при прекращении работ или их приостановления более чем на шесть месяцев.

При строительстве, реконструкции линейных объектов:

- отклонение трассировки строящегося линейного объекта от границ полосы отвода (красных линий);
- несоответствие глубины заложения трубопроводов параметрам проектной документации, прошедшей экспертизу;
- монтаж технологического оборудования, имеющего технические характеристики, отличные от предусмотренных проектной документацией.

Нарушения требований пожарной безопасности:

- дороги и проезды к строящимся и временным зданиям, местам открытого хранения строительных материалов, конструкций и оборудования не имеют твердого и пригодного покрытия для свободного проезда пожарных автомобилей;

- геометрические размеры эвакуационных путей и выходов менее размеров, установленных техническими регламентами;
- при обеспечении требуемого предела огнестойкости конструкций применяются не конструктивные, а тонкослойные огнезащитные составы;
- узлы пересечения строительных конструкций инженерными коммуникациями и трубопроводами выполнены с пределом огнестойкости менее предела огнестойкости пересекаемых конструкций.

Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию:

- осуществление строительных работ до оформления разрешения на строительство, предусмотренного статьей 51 ГрК РФ;
- нарушение сроков направления извещения о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, предусмотренного статьей 52 ГрК РФ;
- направление извещения об окончании строительства без фактически выполненных работ либо не уведомление об изменении сроков проведения проверки предусмотренных программой проверок;
- устранение выявленных недостатков и начало продолжения работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;
- эксплуатация объектов капитального строительства без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотренного статьей 55 ГрК РФ.

41. При контроле (надзоре) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в 2020 году типичным нарушением являлись:

При соблюдении лицами, привлекающими денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- нераскрытие застройщиком информации, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС);
- нарушение срока предоставления отчетности в Главное управление, а также ее предоставление не в полном объеме;
- нарушение требований к оформлению отчетности и заполнению ее разделов.

При соблюдении ЖСК требований части 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 ЖК РФ:

- неразмещение информации в ЕИСЖС;
- предоставление с нарушением срока (предоставление не в полном объеме) ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами.

## Глава 13. Проблемы и противоречия в законодательстве

42. В 2020 году в практике Главного управления при осуществлении регионального государственного строительного надзора встречались случаи противоречия градостроительного законодательства, а именно:

1) техническое регулирование осуществляется посредством норм технического регламента – документа, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Главной целью технического регулирования является принятие технических регламентов, которые создаются для обеспечения защиты прав граждан, имущественной составляющей физических и юридических лиц, охраны окружающей среды.

Особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ).

Обязательная оценка соответствия здания или сооружения в процессе строительства и при его окончании определяется, исходя, во-первых, из требований статей 38-39 Федерального закона № 384-ФЗ и, во-вторых, исходя из проектной документации.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 39 Федерального закона № 384-ФЗ обязательная оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки и утилизации (сноса) осуществляется в форме государственного строительного надзора.

Положения части 7 статьи 39 Федерального закона № 384-ФЗ устанавливают, что оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки и утилизации (сноса) в формах, указанных в пунктах 2 - 4 и 7 части 1 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с правилами и в сроки, которые установлены законодательством о градостроительной деятельности.

Правила приемки законченных строительством объектов регламентирует СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87 (далее – СП 68.13330.2017), включенный в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, утвержденный приказом Росстандарта от 2 апреля 2020 года № 687.

Несмотря на то, что положения статьи 39 Федерального закона № 384-ФЗ регламентируют обязательную оценку соответствия здания или сооружения в процессе строительства и при его окончании, СП 68.13330.2017 не включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе

обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года № 985;

2) согласно СП «131.13330.2018. Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*» Омская область относится к климатическому подрайону IV, характеризуется продолжительностью холодного периода года (со средней суточной температурой воздуха ниже 0 °С) 164 дней в году и более.

Продолжительность строительства многоквартирного дома, за исключением панельного домостроения, составляет более одного года.

В силу пунктов 5.6 – 5.8 СП 68.13330.2017, при приемке законченных строительством объектов в зимнее время допускается по согласованию с застройщиком (техническим заказчиком) переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период. Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию. Перечень перенесенных видов работ, их объемы и сроки выполнения утверждаются застройщиком (техническим заказчиком) по согласованию с органом государственного строительного надзора и отражаются в акте сдачи-приемки и акте проверки законченного строительством объекта. Сдача перенесенных видов работ застройщику (техническому заказчику) осуществляется в присутствии представителя органа государственного строительного надзора с полным благоустройством и озеленением примыкающих к объекту территорий.

При этом пунктом 8 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 года № 54, установлено, что государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 ГрК РФ извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям в отношении энергетической эффективности и требованиям в отношении оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее - заключение о соответствии);

3) в соответствии с частью 2 статьи 54 ГрК РФ предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 настоящей статьи, является проверка:

- соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов 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 (с учетом изменений, внесенных в проектную документацию в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями настоящего Кодекса), в том числе требованиям энергетической эффективности (за исключением объектов капитального строительства, на которые требования энергетической эффективности не распространяются) и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- наличия разрешения на строительство;

- выполнения требований, установленных частями 2, 3 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ.

Пункт 1 части 5 статьи 54 ГраК РФ устанавливает, что проверки при осуществлении государственного строительного надзора проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок.

Одним из оснований для проведения проверки является программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ, которым регламентируется проведение только плановых и внеплановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Вместе с тем, проверки по программе проверок не относятся ни к плановым ни к внеплановым проверкам;

4) приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 апреля 2020 года № 198/пр «О критериях отнесения объектов, указанных в пунктах 4 и 5 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к объектам массового пребывания граждан» определены критерии отнесения объектов капитального строительства к объектам массового пребывания граждан (далее – критерии). Начало действия документа – 13 июня 2020 года.

К таким критериям относят возможность одновременного нахождения на объекте в соответствии с проектной документацией пятидесяти и более человек – в отношении объектов, указанных в пункте 4 и в пункте 5 части 2 статьи 49 ГрК РФ.

В случае, если объекты капитального строительства относятся к объектам массового пребывания граждан, экспертиза проектной документации на осуществление строительства, реконструкции указанных объектов является обязательной (часть 2.2 статьи 49 ГрК РФ).

В силу части 1 статьи 54 ГрК РФ государственный строительный надзор осуществляется при: строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 данного Кодекса; 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 названного Кодекса.

Форма разрешения на строительство, утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (Форма разрешения).

Отсутствие в Форме разрешения показателя «количество одновременного нахождения на объекте человек» не позволяет идентифицировать объект капитального строительства, как объект с массовым пребыванием граждан и соответственно подлежащий региональному государственному строительному надзору.

43. В 2020 году проблемами законодательного регулирования при осуществлении контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является:

1) в ЕИСЖС, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, формируется единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО), который в соответствии с частью 1.1 статьи 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ представляет собой систематизированный перечень сведений о проблемных объектах. При этом под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, либо застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

При этом действующим законодательством не предусмотрены основания для исключения объектов капитального строительства из ЕРПО.

Между тем, проблемный многоквартирный дом № 43, к. 1 (2 очередь) по ул. 10 лет Октября в Центральном административном округе г. Омска (далее – многоквартирный дом № 43, к. 1) был исключен публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) из ЕРПО. По информации, полученной от представителя Фонда, многоквартирный дом № 43, к. 1 не подлежит размещению в ЕИСЖС, ввиду его строительства на основании Распоряжения первого заместителя Главы Администрации города Омска от 09.04.1999 № 353-р «О предоставлении в аренду сроком на 2 года, на период строительства, ООО «ПСФ «Полет и К» земельного участка под строительство жилых домов по ул. 10 лет Октября в Центральном административном округе», которое не соответствует установленной форме (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр «Об

утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»);

2) при предоставлении государственной услуги по выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» возникает неоднозначное толкование норм Федерального законодательства, а именно:

- частью 5 статьи 15.4, частью 2.1 статьи 19, пунктом 3.4 части 3 и пунктом 1,2 части 6 статьи 23, пунктом 2 части 5 статьи 23.3 Федерального закона 214-ФЗ, в наименовании и преамбуле Приказа 653 предусмотрено, что застройщик и проектная декларация проверяются на соответствие требованиям, установленным статьями 3,20 и 21 Федерального закона 214-ФЗ;

- частью 2.1-1 статьи 19 Федерального закона 214-ФЗ и приложением к Приказу 653 предусмотрено, что застройщик и проектная декларация помимо статей 3,20 и 21 Федерального закона 214-ФЗ проверяются также на соответствие статьи 3.2 Федерального закона 214-ФЗ.

#### Глава 14. Предложения по совершенствованию законодательства

44. Предлагаем в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года № 985, включить СП 68.13330.2017.

45. Предлагаем внести изменение в Форму разрешения, дополнив показателем: «количество одновременного нахождения на объекте человек».

46. Необходимо внести изменения в часть 5 статьи 54 ГрК РФ, разграничив основания для проведения внеплановых проверок в соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ.

47. Предлагаем внести изменения в статью 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ, дополнив критерием сохранения объекта капитального строительства в ЕРПО при наличии разрешения на строительство, полученного до вступления в силу постановления Правительства РФ от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», а именно до 15.12.2005.

48. Необходимо привести к единообразию требования Федерального закона № 214-ФЗ и Приказа Минстроя РФ № 653/пр в части установленных требований соответствия застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

---