Утверждено

Приказом Главного управления

по государственному надзору

Удмуртской Республики

от 14 марта 2024 №21

**ДОКЛАД**

**Результаты правоприменительной практики Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики при осуществлении регионального государственного строительного надзора**

**за 2024 год**

**Ижевск, 2025**

**Содержание:**

1. Введение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 3
2. Итоги деятельности при осуществлении регионального государственного строительного надзора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6
3. Изменения законодательства в области государственного строительного надзора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 6
4. Типовые нарушения обязательных требований\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_10
5. Административная практика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_11
6. **Введение**

Главное управление по государственному надзору Удмуртской Республики (далее – Главное управление) является исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики.

Полномочия Главного управления по осуществлению регионального государственного строительного надзора определены Положением о Главном управлении, утвержденным постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.

Структурным подразделением Главного управления по осуществлению регионального государственного строительного надзора является **инспекция строительного надзора**

Задачами обобщения правоприменительной практики Главного управление в рамках регионального государственного строительного надзора являются:

* обеспечение единообразных подходов к применению Главным управлением и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
* выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
* анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
* подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
* подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

В своей работе при осуществлении регионального государственного строительного надзора Главное управление руководствуется:

* Конституцией Российской Федерации;
* Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
* Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»
* Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
* Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2021 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»
* Положением о Главном управлении, утвержденным постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2017 года № 588.
* Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 20.12.2021 № 683 «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре» (далее – постановление № 683);
* Приказом Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом».

1. Государственный строительный надзор осуществляется:

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

2) 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 ГрК РФ, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 статьи 49 ГрК РФ.

2. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в пункте 1 является соблюдение требований, установленных частью 3 статьи 54 ГрК РФ.

3. При наличии оснований, предусмотренных пунктами 1, 3 - 5 части 1 статьи 57 Федерального закона от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" государственный строительный надзор осуществляется в отношении объектов, не указанных в пункте 1. В этом случае формирование программы проверок в соответствии с частью 14 статьи 54 ГрК РФ не осуществляется. Государственный строительный надзор осуществляется без взаимодействия с контролируемым лицом, в форме инспекционного визита или выездной проверки.

4. Предметом надзора в отношении объектов, указанных в пункте 3 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 ГрК РФ, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство.

Объектами регионального государственного строительного надзора являются:

1) деятельность, действия (бездействие) застройщика, технического заказчика и лица, осуществляющего строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (далее - контролируемые лица), по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в части 11 статьи 54 ГрК РФ, в случаях, установленных частями 1 и 2 статьи 54 ГрК РФ;

2) объекты капитального строительства, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются и которые указаны в части 11 статьи 54 ГрК РФ, в случаях, установленных частями 1 и 2 статьи 54 ГрК РФ.

Согласно п. 7 постановления № 683 региональный государственный строительный надзор осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в пункте 1, в отношении которых осуществляется государственный строительный надзор, не осуществляются следующие виды государственного контроля (надзора):

1. федеральный государственный пожарный надзор;
2. федеральный государственный санитарно-эпидемиологический контроль (надзор);

3) государственный экологический контроль (надзор), за исключением федерального государственного экологического контроля (надзора) в отношении объектов, строительство, реконструкция которых осуществляются во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, в российской части (российском секторе) Каспийского моря, границах особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах, а также при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, относящихся в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды к объектам I категории.

Выдает заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Возбуждает дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями КоАП РФ.

1. **Итоги деятельности Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики в области государственного строительного надзора за 2024 год**

В 2024 году на территории Удмуртской Республики осуществлялось строительство 426 объектов, подлежащих региональному государственному строительному надзору, из них на 157 объектах осуществлялось строительство многоквартирных жилых домов.

В рамках осуществления государственного строительного надзора в 2024 году проведено 1111 контрольных надзорных мероприятий и 338 профилактических мероприятий, а именно: объявлено 44 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, проведено 211 консультирований, проведено 83 обязательных профилактических визитов.

По результатам проведенных проверок выявлено 62 нарушения, выдано предписаний – 13, составлено 23 протокола об административных правонарушениях.

Выдано 99 заключений о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, в том числе:

51 - на многоквартирные жилые дома общей площадью 876 тыс. м2;

2 - на общеобразовательные школы (вместимостью 825 учащихся каждая);

23 - на объекты социального назначения (такие как: дома культуры, школы искусств, инженерная инфраструктура, мосты, дороги);

8 - на объекты производственного назначения (такие как: теплицы, цеха по переработке, производственные корпуса);

14 - на объекты нефтегазового хозяйства.

1. **Изменения законодательства в области государственного**

**строительного надзора**

Основным документом, регламентирующим деятельность регионального государственного строительного надзора, является Градостроительный Кодекс Российской Федерации. В градостроительный кодекс Российской Федерации были внесены изменения следующими федеральными законами от 22.07.2024 № 187-ФЗ, от 26.12.2024 № 486-ФЗ, № 487-ФЗ:

**Дата вступления в силу: 01.03.2025**

**1. Изменение части 1.3 статьи 48**

1.3. В случае, если документацией по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории или договора о комплексном развитии территории, заключенного в соответствии со статьей 70 настоящего Кодекса, предусмотрено размещение объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, архитектурно-строительное проектирование осуществляется в соответствии с такой документацией. При этом подготовка проектной документации, рабочей документации для размещения указанных объектов капитального строительства допускается до образования необходимых для этих целей земельных участков на основании выданного в соответствии с частью 1.2 статьи 57.3 настоящего Кодекса градостроительного плана земельного участка.

(часть 1.3 введена Федеральным законом от 25.12.2023 N 627-ФЗ; в ред. Федерального закона от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**2. Изменение пункта 1 части 7 статьи 51**

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 57.3 настоящего Кодекса, если иное не установлено частью 7.3 настоящей статьи;

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 N 341-ФЗ, от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 31.07.2020 N 254-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**3. Изменение пункта 10 части 7 статьи 51**

10) копия договора о комплексном развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории или заключен такой договор, а в случае, если реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется без заключения такого договора, - копия решения о комплексном развитии территории. При этом в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, с привлечением средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации предоставление копий таких договора о комплексном развитии территории и (или) решения не требуется.

(в ред. Федеральных законов от 25.12.2023 N 627-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**4. Изменение абзаца первого части 7.1 статьи 51**

7.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 4, 4.3, 5, 5.1, 9 и 10 части 7 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 370-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 27.12.2019 N 472-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**5. Изменение абзаца первого части 11 статьи 51**

11. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частями 11.1 и 11.1-1 настоящей статьи:

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 30.12.2015 N 459-ФЗ, от 19.12.2016 N 445-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 27.12.2019 N 472-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**6. Дополнение статьи 51 частью 11.1-1**

11.1-1. В случае принятия решения о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства, строительство, реконструкция которого планируются в границах территории, подлежащей комплексному развитию, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов и сведений, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в том числе очередности планируемого развития территории, предусмотренной проектом планировки территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с ограничениями, установленными земельным и иным законодательством Российской Федерации;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

(часть 11.1-1 введена Федеральным законом от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**7. Изменение части 12 статьи 51**

12. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а в случае, если их строительство, реконструкция планируются в границах территории, подлежащей комплексному развитию, - на предусмотренные проектом планировки территории отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов.

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**8. Дополнение статьи 51 частью 13.1. См. текст новой редакции**

13.1. В случае, предусмотренном частью 11.1-1 настоящей статьи, наряду с основаниями для отказа в выдаче разрешения на строительство, предусмотренными частью 13 настоящей статьи, основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство является несоответствие проектной документации очередности планируемого развития территории, предусмотренной проектом планировки территории.

(часть 13.1 введена Федеральным законом от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**9. Изменение части 15.2 статьи 51**

15.2. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" до выдачи разрешения на строительство в течение срока, указанного в части 11 или 11.1-1 настоящей статьи, обеспечивают включение сведений о таком разрешении в единую информационную систему, за исключением случаев, если документы, необходимые для выдачи разрешения на строительство, содержат сведения, составляющие государственную тайну.

(часть 15.2 введена Федеральным законом от 19.12.2022 N 541-ФЗ; в ред. Федерального закона от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**10. Изменение части 15.3 статьи 51**

15.3. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления до выдачи разрешения на строительство в течение срока, указанного в части 11 или 11.1-1 настоящей статьи, обеспечивают включение сведений о таком разрешении в государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации, за исключением случаев, если документы, необходимые для выдачи разрешения на строительство, содержат сведения, составляющие государственную тайну.

(часть 15.3 введена Федеральным законом от 19.12.2022 N 541-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 08.08.2024 N 232-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**11. Дополнение статьи 51 частью 19.1. См. текст новой редакции**

19.1. В случае, если строительство, реконструкция объектов капитального строительства планируются в границах территории, подлежащей комплексному развитию, разрешение на строительство выдается на срок, не превышающий предусмотренного проектом планировки территории максимального срока строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

(часть 19.1 введена Федеральным законом от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

**12. Изменение пункта 7 части 21.15 статьи 51**

7) наличие у уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом" или Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" информации о выявленном в рамках государственного строительного надзора, федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее - государственный земельный надзор) или муниципального земельного контроля факте отсутствия начатых работ по строительству, реконструкции на день подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с продлением срока действия такого разрешения или информации органа государственного строительного надзора об отсутствии извещения о начале данных работ, если направление такого извещения является обязательным в соответствии с требованиями части 5 статьи 52 настоящего Кодекса, в случае, если внесение изменений в разрешение на строительство связано с продлением срока действия разрешения на строительство. В этом случае уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления обязаны запросить такую информацию в соответствующих органе государственной власти или органе местного самоуправления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия;

(п. 7 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 08.08.2024 N 232-ФЗ, от 26.12.2024 N 487-ФЗ).

**13. Дополнение статьи 51.1 частями 16 - 17**

16. В случаях, предусмотренных статьей 5 Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу", уведомления, предусмотренные частями 1 и 14 настоящей статьи, могут направляться от имени застройщика лицом, выполняющим работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу, с приложением указанного в настоящей части договора. В этих случаях доверенность от имени застройщика не требуется и все уведомления, предусмотренные настоящей статьей, направляются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в адрес лица, выполняющего работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу.

17. При строительстве объектов индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" уведомления, предусмотренные настоящей статьей и направленные в отношении таких объектов индивидуального жилищного строительства застройщикам или лицам, выполняющим работы по строительству объектов индивидуального жилищного строительства на основании договоров строительного подряда с использованием счетов эскроу, размещаются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в пункте 5 части 7.4 статьи 51 настоящего Кодекса

**14. Дополнение статьи 52 частями 12 - 15**

12. Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня: 1) получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство; 2) получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если строительство таких объектов капитального строительства осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных статьей 51.1 и частью 16 статьи 55 настоящего Кодекса.

13. В случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 настоящего Кодекса для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной документации, строительство или реконструкция здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении) считаются завершенными со дня осуществления их государственного кадастрового учета. Положения настоящей части применяются также в отношении жилого дома или садового дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без получения уведомления, предусмотренного пунктом 2 части 12 настоящей статьи, при условии, что строительство или реконструкция указанных объектов без получения такого уведомления допускаются федеральным законом.

14. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства не могут считаться завершенными при несоблюдении условий, предусмотренных частями 12 и 13 настоящей статьи.

15. Застройщик или иное лицо, имеющие в соответствии с законом основания для приобретения прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для получения возможности их эксплуатации, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) обязаны: 1) подготовить и направить в уполномоченный орган или организацию, указанные в статье 55 настоящего Кодекса, документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в том числе документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если строительство осуществлялось на основании выданного разрешения на строительство; 2) подготовить и направить в орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здание, сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), в случае, если для строительства или реконструкции таких здания, сооружения не требовалось получение разрешения на строительство.

**15. Дополнение статьи 53 частью 2.2**

2.2. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлена обязанность органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственного ему государственного (бюджетного или автономного) учреждения проводить строительный контроль в отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых предусмотрены утвержденными органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации инвестиционными программами организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сферах теплоснабжения (за исключением инвестиционных программ, которые утверждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике), водоснабжения и водоотведения.

**16. Дополнение статьи 55 частью 3.11**

3.11. Положения частей 3.6 - 3.8 настоящей статьи в части согласия застройщика и (или) иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации их права собственности на реконструированные здание, сооружение и (или) на расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места и в части осуществления такой регистрации применяются только в случаях, если в результате реконструкции здания, сооружения созданы новые или прекратили существование учтенные ранее помещения и (или) машино-места в таких здании, сооружении. В случаях, не указанных в настоящей части, на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и иных документов, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 40 указанного Федерального закона, осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик здания, сооружения в результате их реконструкции, а также в связи с изменением характеристик помещений, машино-мест в таких здании, сооружении.

**17. Изменение пункта 3 части 6 статьи 55**

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства, протяженности линейного объекта в соответствии с частью 6.2 настоящей статьи;

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 26.12.2024 N 487-ФЗ).

**18. Изменение пункта 4 части 6 статьи 55**

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства, протяженности линейного объекта в соответствии с частью 6.2 настоящей статьи;

(в ред. Федеральных законов от 03.08.2018 N 340-ФЗ, от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 26.12.2024 N 487-ФЗ)

**19. Дополнение статьи 55 частями 22 - 23**

22. В случаях, предусмотренных статьей 5 Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу, уведомление, предусмотренное частью 16 настоящей статьи, может направляться от имени застройщика лицом, выполняющим работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу, с приложением наряду с документами, предусмотренными частью 16 настоящей статьи, указанного договора, а также документа, подтверждающего приемку застройщиком объекта индивидуального жилищного строительства, построенного в соответствии с указанным договором (передаточного акта), подписанного обеими сторонами указанного договора. В этих случаях доверенность от имени застройщика не требуется и все уведомления, предусмотренные частью 19 настоящей статьи, направляются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в адрес лица, выполняющего работы по строительству объекта индивидуального жилищного строительства на основании договора строительного подряда с использованием счета эскроу.

23. При строительстве объектов индивидуального жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу уведомления, предусмотренные настоящей статьей и направленные в отношении таких объектов индивидуального жилищного строительства застройщикам или лицам, выполняющим работы по строительству объектов индивидуального жилищного строительства на основании договоров строительного подряда с использованием счетов эскроу, размещаются уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в пункте 5 части 2.2 настоящей статьи.

(части 22, 23 введены Федеральным законом от 22.07.2024 N 187-ФЗ)

**20. Изменение части 1 статьи 55.24**

1. Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения.

(в ред. Федерального закона от 26.12.2024 N 487-ФЗ).

**21. Изменение части 3 статьи 55.24**

3. В случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции и возникновения прав на них.

(в ред. Федерального закона от 26.12.2024 N 487-ФЗ).

**22. Изменение части 4 статьи 57.3**

4. В случае, если в соответствии с настоящим Кодексом, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации).

(в ред. Федеральных законов от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 30.12.2020 N 494-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ).

На основе изменений, внесенных Федеральными законами от 29.05.2023 N 191-ФЗ, от 04.08.2023 N 469-ФЗ, от 25.12.2023 N 622-ФЗ, N 653-ФЗ, от 08.08.2024 N 238-ФЗ, N 261-ФЗ, N 280-ФЗ

**Дата вступления в силу: 01.09.2024**

**Изменение части 1 статьи 48**

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации (если иное не предусмотрено частью 1.4 настоящей статьи), в том числе путем внесения в них изменений в соответствии с настоящим Кодексом, применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также раздела проектной документации "Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства" при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12.2 настоящей статьи.

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 02.08.2019 N 283-ФЗ, от 01.07.2021 N 275-ФЗ, от 08.08.2024 N 280-ФЗ).

**Дополнение статьи 48 частью 1.4**

1.4. Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации.

(часть 1.4 введена Федеральным законом от 08.08.2024 N 280-ФЗ).

**Изменение части 11 статьи 48**

11. Подготовка проектной документации (за исключением проектной документации, указанной в пункте 2 части 1 статьи 48.2 настоящего Кодекса) осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории либо в случае, предусмотренном частью 11.1 настоящей статьи, решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории) в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями подключения (технологического присоединения), предусмотренными статьей 52.1 настоящего Кодекса, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 20.03.2011 N 41-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ, от 03.07.2016 N 373-ФЗ, от 03.08.2018 N 342-ФЗ, от 27.12.2019 N 472-ФЗ, от 01.07.2021 N 276-ФЗ, от 08.08.2024 N 261-ФЗ).

**Часть 1 статьи 48.2 - изложена в новой редакции**

1. Типовой проектной документацией по решению уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти может быть признана:

1) проектная документация объекта капитального строительства, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и использованная при строительстве объекта капитального строительства, при условии, что в отношении такого объекта (за исключением объекта индивидуального жилищного строительства) получено разрешение на его ввод в эксплуатацию;

2) проектная документация объекта капитального строительства, подготовленная в целях неоднократного применения при архитектурно-строительном проектировании объектов капитального строительства и получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации.

(часть 1 в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 261-ФЗ).

**Дополнение статьи 48.2 частями 1.1 - 1.3**

1.1. Функционально-технологическое, конструктивное, инженерно-техническое и иное решение, содержащееся в типовой проектной документации, по решению уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти или подведомственного ему государственного (бюджетного или автономного) учреждения может быть признано типовым проектным решением.

1.2. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства, указанной в пункте 2 части 1 настоящей статьи, обеспечивается федеральными органами исполнительной власти, подведомственными им организациями, перечень которых определяется Правительством Российской Федерации.

1.3. Для подготовки проектной документации объекта капитального строительства, указанной в пункте 2 части 1 настоящей статьи, не требуется предоставление документов, предусмотренных частью 6 статьи 48 настоящего Кодекса.

(части 1.1-1.3 введены Федеральным законом от 08.08.2024 N 261-ФЗ)

**Изменение части 7 статьи 48.2**

7. Порядок признания проектной документации объекта капитального строительства типовой проектной документацией, порядок признания указанного в части 1.1 настоящей статьи решения типовым проектным решением, особенности признания проектной документации объекта индивидуального жилищного строительства типовой проектной документацией, критерии, которым должны соответствовать типовая проектная документация, типовое проектное решение, сроки применения типовой проектной документации, типового проектного решения, порядок и условия их использования, в том числе порядок внесения в них изменений, основания для исключения сведений о них из единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, порядок подготовки типовой проектной документации, указанной в пункте 2 части 1 настоящей статьи, включая перечень документов, необходимых для ее подготовки, и особенности ее состава и содержания, устанавливаются Правительством Российской Федерации. Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи обязательного использования типовой проектной документации.

(в ред. Федеральных законов от 14.07.2022 N 350-ФЗ, от 08.08.2024 N 261-ФЗ).

**Дополнение статьи 49 частью 5.7**

5.7. Особенности проведения государственной экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, указанной в пункте 2 части 1 статьи 48.2 настоящего Кодекса, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(часть 5.7 введена Федеральным законом от 08.08.2024 N 261-ФЗ)

**Изменение части 1.2 статьи 52**

1.2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с проектной документацией и рабочей документацией, если иное не предусмотрено частью 1.4 статьи 48 настоящего Кодекса.

(часть 1.2 введена Федеральным законом от 01.07.2021 N 275-ФЗ; в ред. Федерального закона от 08.08.2024 N 280-ФЗ).

**В Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» внесены значительные изменения в редакции от 28.12.2024** (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2025):

**Значительная часть изменений затронула расширение сферы применения мобильного приложения «Инспектор» (далее – МП «Инспектор»).**

Теперь МП «Инспектор» приравнен к информационным системам государственного контроля (надзора), муниципального контроля и с его помощью могут быть проведены многие виды КНМ и ПМ.

**Определены новые критерии отнесения объектов контроля к категориям риска.**

Один из них – отсутствие нарушений обязательных требований, выявленных по результатам проведения обязательных профилактических визитов или КНМ, в течение определенного периода времени. Конкретный период времени, при котором отсутствие выявленных нарушений требований пожарной безопасности (например, в течение года или двух лет) на объекте может влиять на присвоенную категорию риска, будет установлен в дальнейших изменениях постановления Правительства Российской Федерации № 290.

**Внесены изменения в периодичность проведений плановых КНМ.**

Ранее для каждой категории риска Федеральным законом были установлены конкретная периодичность проведения плановых КНМ. Теперь для объектов высокого риска введена возможность замены плановых КНМ плановыми профилактическими визитами. Периодичность проведения обязательных профилактических визитов для объектов значительного, среднего и умеренного риска будет определяться Правительством РФ.

**Контролируемому лицу предоставлено право отказать инспектору в доступе на объект или к документам, если на документе (решении о проведении КНМ) контрольного (надзорного) органа отсутствует QR-код, по которому можно перейти в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (далее – ЕРКНМ) и ознакомиться с информацией о КНМ.** Фактически, отсутствие такого QR-кода на бланке решения о проведении КНМ говорит о том, что такое решение не внесено в ЕРКНМ и, соответственно, незаконно (ч. 2 ст. 64 Федерального закона № 248-ФЗ). Исключением из этого правила выступают случаи, когда для начала проведения КНМ инспектору не требуется вносить сведения в ЕРКНМ (в случаях проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований, выездного обследования).

**Расширен перечень того, какие действие инспектора или документы необходимо обжаловать в досудебном порядке.**

Появилась возможность обжаловать решение о проведении обязательного профилактического визита, акта и предписания, составленных по результатам обязательного профилактического визита, а также решений об отнесении объекта к определенной категории риска и прочие решения надзорных органов.

**Уменьшены сроки рассмотрения жалоб.**

Срок рассмотрения жалобы, поданной в рамках досудебного обжалования, был уменьшен с 20 рабочих дней до 15 рабочих дней, а срок рассмотрения жалобы на отнесение объекта к определенной категории составит не более 5 рабочих дней.

**Значительно изменены цели и подход к проведению профилактических визитов.**

Теперь инспектор в ходе проведения профилактического визита имеет право проводить оценку уровня соблюдения контролируемым лицом обязательных требований. Также все профилактические визиты были разделены на две группы: обязательный профилактический визит и профилактический визит по инициативе контролируемого лица.

**Рейдовый осмотр**, наравне с инспекционным визитом или выездной проверкой, также может быть проведен посредством видео-конференц-связи или с использованием МП «Инспектор».

**Правительством РФ по согласованию с Генеральной прокуратурой РФ могут быть определены виды контроля**, в рамках которых КНМ с использованием мобильного приложения «Инспектор» допускается проводить **без предварительного согласования с органами прокуратуры.**

**Расширены основания для проведения контрольных (надзорных) мероприятий.**

Среди прочих оснований – уклонение контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита.

**Внесены изменения в порядок принятия решения по итогам рассмотрения сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.**

Решение о проведении КНМ может быть принято также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера, эпидемий, эпизоотий; при поступлении сведений от органов дознания или следствия о выявленных случаях оборота товаров или вещей, который осуществлялся с нарушением обязательных требований, а также в иных случаях.

**Внесен ряд дополнений и уточнений по тексту многих статей, в том числе касающихся проведения КНМ и ПМ, а также контрольных надзорных действий.**

**Внеплановая документарная проверка теперь может проводиться без согласования с органами прокуратуры лишь по определенным основаниям**, когда как ранее проводилась без согласования с органами прокуратуры в любом случае.

**Внесено дополнение, по которому в предписании об устранении нарушений обязательных требований в обязательном порядке по каждому пункту должны содержаться рекомендации по устранению выявленного нарушения** и перечень сведений, которые должны быть представлены в качестве подтверждения устранения выявленного нарушения (например, документы, фото- или видеоматериалы).

**Для государственных и муниципальных учреждений предусмотрена возможность направления предписания в адрес учредителя объекта.**

В случае выдачи предписания контролируемому лицу, его копия направляется в адрес учредителя.

**Введена возможность заключения между контрольным (надзорным) органом и контролируемым лицом соглашения о надлежащем устранении выявленных нарушений.**

Такое соглашение может быть заключено по согласованию с контрольным (надзорным) органом и органами прокуратуры, при условии, что исполнение предписания требует значительных временных и материальных затрат, а также несет риск снижения выпуска продукции или сокращения сотрудников. При заключении соглашения, действие предписания приостанавливается, а контролируемое лицо обязуется поэтапно устранять выявленные нарушения согласно утвержденной программе в установленный срок.

1. **Типовые нарушения обязательных требований**

Анализ правонарушений, выявленных инспекцией строительного надзора в ходе надзорных мероприятий за 2024 год, показывает, что типовыми нарушениями, являются:

1) неудовлетворительная организация строительного контроля со стороны застройщика и лица, осуществляющего строительство;

2) не выполнение требований проектной и рабочей документации при выполнении строительно-монтажных работ;

3) отсутствие проектов производства работ, технологических карт при выполнении строительно-монтажных работ;

4) отсутствие исполнительной документации, в т.ч. несвоевременное заполнение общего и специальных журналов работ; несвоевременное оформление актов освидетельствования скрытых работ; неполнота заполнения актов освидетельствования скрытых работ (подписи лиц, протоколы испытаний, паспорта и сертификаты на применённые материалы);

5) нарушение требований по организации строительства (работы в ночное время, вынос грязи со строительной площадки, некачественное ограждение и т.д.);

6) нарушение требований охраны труда и техники безопасности.

**5. Административная практика**

По результатам проверок при осуществлении регионального государственного строительного надзора в 2024 году составлено 23 протокола об административных правонарушениях за нарушение обязательных требований, установленных градостроительным законодательством из них 22 в ходе проведения надзорных мероприятий и 1 при непосредственном обнаружении на общую сумму штрафов 299 000 рублей.

По части 1 ст. 9.4 КоАП РФ составлено 6 протоколов об административных правонарушений в отношении юридических лиц, по результатам которых вынесены предупреждения;

По части 2 ст. 9.4 КоАП РФ составлено 5 протоколов об административных правонарушений в отношении юридических лиц, по результатам которых назначены штрафы на общую сумму в размере 175 000 рублей;

По части 1 ст. 9.5 КоАП РФ – 1 протокол в отношении юридического лица, назначено наказание в виде предупреждения, 2 протокола в отношении должностных лиц, назначено наказание в виде штрафа на общую сумму в размере 40 000 рублей;

По ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ – в отношении 2 должностных лиц, назначено наказание в виде штрафа на общую сумму в размере 20 000 рублей, штраф оплачен, 1 протокол в отношении юридического лица, назначено наказание в виде предупреждения;

По ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ – в отношении 3 должностных лиц, назначено наказание в виде штрафа на общую сумму в размере по 20 000 рублей за каждый, так же составлено 2 протокола в отношении физических лиц, назначено наказание в виде административного штрафа в размере 2 000 рублей каждый.