

К вопросу решения задач по борьбе с незаконной постройкой органами государственного строительного надзора

А.В. Баулин, А.С. Перунов

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет

Аннотация: В данной статье авторами представлены перспективы и способы противодействия незаконной постройке на примере работы одного из подразделений государственной контрольно-надзорной деятельности. Представлена статистика по количеству выявленных правонарушений в области контрольно-надзорной деятельности за период 2018-2019 годы по количеству выявленных объектов незаконного строительства и указаны перспективы снижения данных правонарушений на примере работы одного из подразделений государственного строительного надзора. Представлен перечень мероприятий для ликвидации незаконных построек, а также перечень оснований для данных проверок. В статье авторами представлены выводы по результатам деятельности подразделения Государственного строительного надзора с учетом внесенных изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Ключевые слова: Технический надзор, строительный контроль, контрольно-надзорная деятельность, технология строительного производства, организация строительства, самовольная застройка, незаконное строительство.

Проблема незаконного строительства, самостроя, самовольных построек существует достаточно давно. При этом, несмотря на существование многих нормативно-правовых документов, регламентирующих меры противодействия незаконному строительству, факты нарушений продолжают и в настоящее время. Основным законодательным документом, регламентирующим значение, меры ответственности и методы легализации самовольных или незаконных построек в настоящее время является Гражданский кодекс Российской Федерации.

Согласно данному нормативно-законодательному документу, незаконным строением могут являться такие типы зданий, как, например, жилой дом, любое другое строение, сооружение или недвижимое имущество, которое построено на земельном участке, изначально для данных целей непредназначенном. Также известны случаи, когда строительство здания велось без разрешительной документации, а также с фактическим несоблюдением требований действующих нормативных документов, согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

Согласно действующим нормативным документам, для начала нового строительства на конкретном земельном участке, необходимо получить градостроительный план данного участка. В данном документе имеется вся необходимая

информация о территории указанного участка, сведения о границах, о допустимом использовании земли, сведения о планируемой застройке [1]. На основании всего вышеперечисленного градостроительный план может содержать всю необходимую информацию для выявления объектов незаконного строительства.

По действующим нормативным документам, а именно - статье 222 ГК РФ, возведенная постройка должна быть внесена в Росреестр. Гражданин, осуществивший данное строительство, таким образом, получает право собственности на объект. Для владельцев дачных участков в настоящее время введен упрощенный порядок постановки на учет всех имеющихся построек на собственном земельном участке, который назвали «дачной амнистией».

Последствием самовольной стройки может оказаться [2]:

- невозможность распоряжаться построенным объектом (продавать, дарить, менять, прописываться);
- штраф, если объект построен на земле, находящейся не в собственности;
- штраф и снос, если сооружение расположилось на нецелевой территории;
- снос самостроя, построенного с нарушением норм градостроительства.

При этом расходы на снос ложатся на виновника построек.

Большую роль в выявлении объектов незаконного строительства сыграло принятие ФЗ от 03.08.2018 №339, который содержит поправки в гражданском кодексе РФ, касающиеся самовольных построек [3].

Учитывая внесенные поправки, изменились понятия объекта самостроя и условий для его возможного демонтажа. В основном данные изменения имеют отношения к случаям возведения капитальных строений на участке, не имеющем хозяев, а также для случаев возведения зданий без наличия соответствующих разрешительных документов [4].

В соответствии с поправками к действующему федеральному закону, объектами незаконного строительства можно называть такие здания и сооружения, которые были возведены без наличия у застройщика соответствующих разрешительных документов, а также в случаях возникновения ограничений, но после начала строительства [5].

При принятии решения о сносе самовольно построенного объекта недвижимости, сносить его владельцу придется самому или за свой счет. Кроме того, за возведение самостроя придется уплатить штраф [6].

Согласно ст. 9.5 КоАП РФ, в случае возведения (реконструкции) объекта без разрешения на строительство, для физических лиц предусмотрен штраф в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей, для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей — от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей, для юридических лиц — от пятисот тысяч до одного миллиона рублей [7]. Пользование постройкой без разрешения на ввод в эксплуатацию грозит штрафом в размере от пятисот до одной тысячи рублей для граждан, от одной тысячи до двух тысяч рублей для должностных лиц и от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей для юридических лиц [8].

Огромная роль в противодействии самовольной застройке принадлежит органам государственного строительного надзора (ГСН). После внесения в августе 2018 г. поправок в гражданский кодекс, касающихся самовольных построек, органы государственного строительного надзора получили дополнительные полномочия по выявлению и пресечению самовольного строительства [9].

Самовольная застройка приобрела настолько огромные масштабы, что стала отдельным направлением в деятельности органов государственного строительного надзора.

Кроме объектов, проектная документация которых в обязательном порядке проходит государственную экспертизу, в поле зрения органов Госстройнадзора, по отношению к незаконным постройкам, находятся:

- объекты капитального строительства, проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе;
- объекты индивидуального жилищного строительства;
- блокированные дома до 10 блок-секций и до 3-х этажей;
- нежилые объекты до 2-х этажей или площадью до 1500 м²;
- объекты, для строительства которых не требуется разрешение на строительство.

Предметом надзорной деятельности в этом случае будет являться:

- проверка наличия разрешения на строительство;
 - соблюдение требований, указанных в разрешении на строительство;
 - соблюдение предельных параметров разрешенного строительства, установленных правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории и обязательных требований к параметрам объектов
-

капитального строительства (это отступы от границ земельного участка, количество этажей, предельная высота, процент застройки).

К мероприятиям по выявлению незаконных построек относятся:

- рейдовые осмотры территории;
- выездная проверка (при получении информации о нарушениях);
- направление уведомлений в органы местного самоуправления о выявленных самовольных постройках;
- ликвидация самовольных построек.

Особенно остро, в условиях дефицита территории под застройку, проблема незаконных построек существует на территории Московской области.

Если обратиться к деятельности органов Госстройнадзора по Московской области, можно отметить, что в период 2018-2019 гг. было выявлено 1689 объектов самовольной постройки, в 2020 г. – уже 323 объекта, а в 2021 г. – 318. Всего выявлено 2330 объектов самовольной постройки, из которых 625 приведены в соответствие с нормативными документами, 209 объектов снесено. Причем, снесенные объекты это те, которые создают угрозу жизни и здоровью населения, либо возведены с нарушением всех существующих норм.

Сокращение количества выявленных объектов незаконного строительства связано, в первую очередь, с дополнительными полномочиями органов ГСН после принятия поправок в ГК РФ в августе 2018 г. Кроме того, в условиях пандемии коронавируса образовалась брешь в бюджетах всех уровней, денежных средств на возведение объектов капитального строительства стало не хватать, вследствие чего застройщики стараются оформлять постройки в соответствии с существующим законодательством.

Необходимо отметить, что органы ГСН МО стараются находить малейшие возможности для легализации незаконных построек с целью увеличения занятости, создания дополнительных рабочих мест, создания налогооблагаемой базы.

Основанием для проведения проверок по выявлению самовольных построек является:

- обращение граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти, органов местного самоуправления (ОМС), из средств массовой информации, от должностных лиц о нарушении правил землепользования и застройки (ПЗЗ), параметров разрешения на строительство;
-

- проведение проверок на основании полученных распоряжений.

В ходе проведения проверок исследуются [10]:

- наличие разрешения на строительство (если требуется);
- соблюдение параметров, указанных в разрешении на строительство;
- соблюдение предельных параметров разрешенного строительства, установленных правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории и обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства (это отступы от границ земельного участка, количество этажей, предельная высота, процент застройки).

В целях проведения инструментального обследования к проверке привлекаются специализированные организации.

Перед началом проверки осуществляется предварительный сбор информации и направляются запросы в Росеестр, Главархитектуру, администрацию муниципального образования, министерство жилищной политики с целью идентификации застройщика (собственника земельного участка), наличия разрешительной документации.

В случае нарушения установленных параметров формируется вывод о том, что объект возведен самовольно. После этого оформляются результаты проведенной проверки:

- фиксация нарушений в акте проверки (при наличии) с выдачей предписания;
- направление уведомления, с приложением акта и материалов проверки, в администрацию муниципального образования о выявленной самовольной постройке для принятия мер по ее ликвидации в соответствии со ст.222 ГК РФ.

Отсюда возникает перечень мероприятий по ликвидации самовольной постройки:

- принятие ОМС внесудебных решений о приведении в соответствие или сносе самовольной постройки (кроме участков, находящихся в частной собственности);
- направление ОМС искового заявления о приведении в соответствие или сносе самовольной постройки в суд;
- приведение самовольной постройки в соответствии с установленными требованиями путем реконструкции или оформления необходимой

разрешительной документации (при принятии соответствующего решения ОМС или судом);

- возбуждение исполнительного производства для последующего сноса (в случае отказа от добровольного сноса);
- снос самовольной постройки.

Обобщив все данные, представленные в нашей статье, можно утверждать, что поправки, внесенные в Гражданский кодекс Российской Федерации, которые успешно реализуются с помощью участия органов государственного строительного надзора, помогают усовершенствовать механизм выявления незаконных строительных объектов. Кроме того, данные поправки помогли усовершенствовать меры противодействия самовольной застройке, а также позволяют лучше защищать права граждан и юридических лиц на недвижимое имущество.

Литература

1. Мягкова Д.В. Особенности оформления прав на отдельные категории недвижимости // Устойчивое развитие науки и образования. 2017. № 9. С. 113-116.
2. Юрова Е.С. Правила постановки на учет самовольной постройки // Вестник современных исследований. 2019. № 2.9 (29). С. 63-65.
3. Комарских И.Ю., Бароян Л. Нарушение правил застройки (разрешенного строительства). Незаконная застройка // Аллея науки. 2019. Т. 2. № 6 (33). С. 40-46.
4. Шапошников Н.А., Нефедова О.А. Анализ изменений регулирования самовольных строений РФ // Аллея науки. 2019. Т. 1. № 4 (31). С. 489-492.
5. Дарков А.А. Актуальные проблемы применения норм о самовольной застройке // Современное право. 2018. № 12. С. 58-64.
6. Долгополов Д.В. Признание права собственности на самовольную постройку // Аллея науки. 2018. Т. 6. № 11 (27). С. 645-649.
7. Гатина О.Ф. Признание права собственности на самовольную постройку во вне судебном порядке в РФ // Сборник: Норма. Закон. Законодательство. Право. Материалы XXI Международной научно-практической конференции молодых ученых. 2019. С. 30-32.
8. Алиева Л.М. Легализация права собственности на самовольную постройку // Юридическая мысль. 2018. № 3 (107). С. 57-61.



9. Медведев В.Н. Некоторые проблемы привлечения лиц к административной ответственности при эксплуатации объектов самовольного строительства // Вопросы национальных и федеративных отношений. 2018. Т. 8. № 5 (44). С. 570-577.

10. Цыбуленко З.И. Новые нормы гражданского законодательства России о самовольном строительстве // Власть Закона. 2019. № 4 (40). С. 114-136.

References

1. Myagkova D.V. Ustojchivoje razvitie nauki i obrazovaniya. 2017. № 9. Pp. 113-116.
2. Yurova E.S. Vestnik sovremennyh issledovanij. 2019. № 2.9 (29). Pp. 63-65.
3. Komarskih I.Yu., Baroyan L. Alleya nauki. 2019. Т. 2. № 6 (33). Pp. 40-46.
4. SHaposhnikov N.A., Nefedova O.A. Alleya nauki. 2019. Т. 1. № 4 (31). pp. 489-492.
5. Darkov A.A. Sovremennoe pravo. 2018. № 12. pp. 58-64.
6. Dolgopolov D.V. Alleya nauki. 2018. Т. 6. № 11 (27). pp. 645-649.
7. Gatina O.F. Norma. Zakon. Zakonodatel'stvo. Pravo. Materialy XXI Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii molodyh uchenyh. 2019. pp. 30-32.
8. Alieva L.M. Yuridicheskaya mysl'. 2018. № 3 (107). pp. 57-61.
9. Medvedev V.N. Voprosy nacional'nyh i federativnyh otnoshenij. 2018. Т. 8. № 5 (44). pp. 570-577.
10. Cybulenko Z.I. Vlast' Zakona. 2019. № 4 (40). pp. 114-136.