

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Комитета  
государственного строительного  
надзора и государственной экспертизы  
Ленинградской области

от 10 марта 2025г. № 36/08

**Доклад**  
**по итогам обобщения правоприменительной практики по**  
**осуществлению регионального государственного строительного**  
**надзора Комитета государственного строительного надзора**  
**и государственной экспертизы Ленинградской области**  
**за 2024 год**

## Содержание:

<b>1. Правоприменительная практика организации и проведения регионального государственного строительного надзора.</b>	
<b>1.1 Общие положения.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Деятельность КГСН ЛО при осуществлении регионального государственного строительного надзора в 2024 году.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Работа с заявлениями и обращениями граждан.....</b>	<b>12</b>
<b>1.4 Административное производство при осуществлении регионального государственного строительного надзора.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Судебная практика.....</b>	<b>13</b>
<b>2 Обобщение практики наиболее часто встречающихся нарушений при осуществлении регионального государственного строительного надзора.....</b>	<b>13</b>
<b>3 Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации.....</b>	<b>20</b>

### **1. Правоприменительная практика организации и проведения регионального государственного строительного надзора.**

#### **1.1. Общие положения.**

Задачами обобщения правоприменительной практики Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – КГСН ЛО) являются:

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 региональном государственном строительном надзоре.

В своей работе при осуществлении регионального государственного строительного надзора – КГСН ЛО руководствуется:

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» (далее - Закон № 248-ФЗ);

Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;



Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты 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 01.12.2021 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336);

Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.12.2021 № 879 «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Ленинградской области» (далее – постановление № 879-ПП);

Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2021 года № 604 «Об утверждении Правил формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий и о внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 года № 415»;

Приказом Минстроя России от 17 ноября 2017 года № 1550/пр «Об утверждении требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений»;

Приказом Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

Областным законом от 18 мая 2012 года № 38-оз «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской области»;



положением о комитете, утвержденным Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.02.2007 № 42 «О комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области»;

положением о департаменте;

Кодексом этики и служебного поведения государственных гражданских служащих Ленинградской области;

Инструкции по делопроизводству в органах исполнительной власти Ленинградской области;

Инструкции о порядке обращения со служебной информацией ограниченного распространения в Администрации Ленинградской области.

Объектами регионального государственного строительного надзора являются:

- 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 Кодекса, в случаях, установленных частями 1 и 2 статьи 54 Кодекса, в рамках которой должны соблюдаться обязательные требования;

- объекты капитального строительства, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются и которые указаны в части 11 статьи 54 Кодекса, в случаях, установленных частями 1 и 2 статьи 54 Кодекса, к которым предъявляются обязательные требования (далее также - производственные объекты).

Согласно п. 17 Постановления Правительства Ленинградской области от 27.12.2021 № 879 «Об утверждении Положения о региональном государственном строительном надзоре на территории Ленинградской области», региональный государственный строительный надзор в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется без проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий.

## **1.2. Деятельность КГСН ЛО при осуществлении регионального государственного строительного надзора в 2024 году.**

В соответствие с требованиями Закона № 248-ФЗ и с учетом особенностей организации и осуществления регионального государственного строительного надзора, установленного Постановлением № 366 в 2024 году КГСН ЛО в рамках регионального государственного строительного надзора осуществлял контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием с контролируемым лицом в виде документарных проверок, выездных проверок.

Сроки проведения контрольных (надзорных) мероприятий в 2023 году КГСН ЛО были соблюдены. Нарушений ч. 1 ст. 11 Закона № 248-ФЗ, которой предусматривается недопущение увеличения сроков, не выявлено.

В соответствие с Положением о региональном государственном строительном надзоре в Ленинградской области, в рамках профилактики



рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям предусматривались следующие мероприятия:

- 1) информирование;
- 2) обобщение правоприменительной практики;
- 3) объявление предостережения;
- 4) консультирование;
- 5) профилактический визит.

В целях решения задачи по предупреждению, выявлению и пресечению допущенных нарушений законодательства о градостроительной деятельности, проектной документации в 2024 года региональный государственный строительный надзор на территории Ленинградской области осуществлялся в отношении **776** объектов капитального строительства, что на 2,1 % меньше, чем в аналогичном периоде 2023 года (**793** объекта капитального строительства).

По назначению объекты, находящиеся под надзором, распределились следующим образом: **320** объектов жилищного строительства, **161** объект культурно – бытового назначения (в том числе общественные и социальные объекты), **295** объектов производственного и складского назначения, в том числе линейные объекты.

За 12 месяцев 2024 года КГСН ЛО выдано **118** заключений о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (в 2023 году выдано 164 таких заключений).

**Количество выданных заключений о соответствии за период с 2019 по 2024 годы**

2024	2023 год	2022 год	2021 год	2020 год	2019
118	164	151	128	147	138

В 2024 году выдано **60** решений об отказе в выдаче заключений о соответствии построенных, реконструируемых объектов 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.

**Количество выданных Решений об отказе в выдаче заключений о соответствии за период с 2019 по 2024 годы.**

2024 год	2023 год	2022 год	2021 год	2020 год	2019
60	90	58	1	8	4



Увеличение количества Решений об отказе в выдаче заключения о соответствии в 2023 году в первую очередь связано с внесением изменений в законодательство, регулирующем градостроительную сферу.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче заключения о соответствии подписывается инспектором (инспекторами), осуществлявшим (осуществлявшими) выездную проверку, утверждается распоряжением комитета и направляется застройщику (техническому заказчику) в течение пяти рабочих дней с даты завершения итоговой проверки посредством электронной почты, информационных систем, указанных в статье 17 Федерального закона № 248-ФЗ, либо в случае, предусмотренном частью 9 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ, на бумажном носителе.

При осуществлении регионального государственного строительного надзора комитетом за 2024 год проведено **611** проверок (на 17 % меньше чем в 2023 году (**740**)), по результатам которых выдано 235 предписаний об устранении нарушений, на 12 % меньше чем в 2023 году (**268**).

Случаев признания недействительными результатов проверок, проведенных комитетом в рамках регионального государственного строительного надзора, в 2024 году не зафиксировано.

#### **Количество выданных актов проверок по результатам проведенных проверок за период с 2019 по 2024 годы.**

2024 год	2023 год	2022 год	2021 год	2020 год	2019
611	740	704	982	854	1137

Существенное снижение количества проводимых контрольно-надзорных мероприятий достигнуто в 2020-2021 г.г. за счет «ковидных» ограничений на проведение проверок, объявленных в период пандемии коронавирусной инфекции.

В 2022-2024 году снижение количества проводимых контрольно-надзорных мероприятий достигнуто в связи с проводимой Правительством Российской Федерации реформой контрольно-надзорной деятельности.

Под мораторий на проведение проверок в рамках исполнения постановления Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» в том числе, попали проверки исполнения предписания и проверки по извещениям об устранении ранее выявленных нарушений обязательных требований.

В ходе осуществления регионального государственного строительного надзора департаментом государственного строительного надзора в 2023 году выдано **238** предписаний об устранении нарушений при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, что на 40 % больше, чем за аналогичный период 2023 года (**268** предписаний).



## **Количество предписаний об устранении нарушений за период с 2019 по 2024 годы.**

2024 год	2023 год	2022 год	2021 год	2020 год	2019 год
238	268	160	601	479	753

На снижение данного показателя в 2022-24 году повлияло дополнительное требование, изложенное в Постановлении Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), предусматривающее выдачу контролируемому лицу предписания об устранении выявленных нарушений исключительно в случае, если в ходе контрольного (надзорного) мероприятия, проверки были выявлены факты нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ущерба обороне страны и безопасности государства.

Постановлением № 336 регулируются правоотношения по осуществлению проверок и иных контрольных (надзорных) мероприятий (далее - КНМ).

С 17 марта 2023 вступили в силу изменения, внесенные в Постановление № 336. Существенные изменения коснулись порядка выдачи предписаний по результатам КНМ. До вышеуказанных изменений в условиях моратория на КНМ органы контроля (надзора) в 2023 году могли выдать предписание только в случае выявления нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера. Внесенные изменения коснулись порядка выдачи предписаний по результатам КНМ.

С согласия органов прокуратуры органы контроля (надзора) смогут провести внеплановую выездную проверку, внеплановый инспекционный визит в связи с истечением срока исполнения предписания, выданного до 1 марта 2023 года, о принятии мер, направленных на устранение нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера. Внеплановая выездная проверка и внеплановый инспекционный визит проводятся исключительно в случаях невозможности оценки исполнения предписания на основании документов, иной имеющейся в распоряжении контрольного (надзорного) органа информации.

После 1 марта 2023 года органы контроля могут выдавать предписания по фактам нарушений обязательных требований, без учета факта наличия вышеуказанных угроз. Вместе с тем, обязанность согласовать с органами



прокуратуры КНМ в целях проверки ранее выданного предписания сохраняется.

За период 2024 года случаев признания недействительными результатов проверок, проведенных в рамках регионального государственного строительного надзора, не зафиксировано.

Случаев нарушений требований законодательства Российской Федерации о порядке проведения проверок, по результатам выявления, которых к должностным лицам департамента государственного строительного надзора, осуществившим такие проверки, применены меры дисциплинарного или административного наказания в 2024 году не зафиксировано.

В 2024 году комитетом работа по реализации требований законодательства о контроле за самовольными постройками вышла на низкий уровень. На снижение данного показателя в 2022-24 году повлияло дополнительное требование, изложенное в Постановлении № 336.

#### **Количество уведомлений о выявлении самовольных построек за период с 2019 по 2024 годы.**

2024 год	2023 год	2022 год	2021 год	2020 год	2019
1	0	1	7	13	11

В 2024 году проводилась предусмотренная законодательством работа по профилактике и предупреждению нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований.

В рамках работы по профилактике правонарушений в 2024 году проведен семинар по вопросам законодательства в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкций объектов капитального строительства, содержащее обязательные требования при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства. Данные семинар проводились также с форматом «вопрос-ответ» и были направлены на повышение градостроительной грамотности застройщиков, технических заказчиков, лиц, осуществляющих строительство. В результате проведения семинара руководителями и специалистами комитета, приглашенными экспертами до участвующих лиц доведена информация о многочисленных изменениях законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, даны ответы на вопросы.

В 2024 году по указанному направлению внесено **78** предостережений (больше на 32%, чем в 2023 году (**59**)) о недопустимости нарушения обязательных требований.

В 2024 году проведено **29** профилактических визитов (меньше на **47%**, чем в 2023 году (**55**)) профилактических визитов.

#### **Количество предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований за период с 2019 по 2024 годы.**



2024 год	2023 год	2022 год	2021 год	2020 год	2019
78	59	64	35	33	0

Проведенный анализ показателей осуществления регионального государственного строительного надзора свидетельствует об осуществлении данной деятельности с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, без нарушений установленного порядка осуществления надзора.

Одной из главных задач на 2024 год в части осуществления регионального государственного строительного надзора являлась деятельность департамента государственного строительного надзора направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений в отношении находящихся под надзором объектов капитального строительства на территории Ленинградской области.

В 2024 году продолжена практика предупреждения нарушений обязательных требований путем проведения мероприятий по профилактике, в том числе активно использовалось предоставленное право по объявлению предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Согласно Постановления Правительства РФ от 16.04.2021 № 604 «Об утверждении Правил формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий и о внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 г. № 415», сведения о привлечении к ответственности по результатам контрольных (надзорных) мероприятий вносятся в систему ЕРКНМ в течение 1 дня с момента принятия решения.

В единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий (ЕРКНМ), размещенный на сайте Генеральной прокуратуры Российской Федерации, с 01.01.2022 комитетом размещается предусмотренная законодательством информация о проведенных проверках.

При изучении проектной документации в ходе осуществления регионального строительного надзора при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства следует отметить продолжающуюся тенденцию снижения качества данной проектной документации. К моменту завершения строительства первоначально принятые проектные решения существенно видоизменяются. В итоге, на стадии проверки построенного объекта капитального строительства, в надзорном деле хранится несколько положительных заключений экспертизы проектной документации и столько же версий проектной документации. С введением ч. ч. 3.8, 3.9, 3.10 ст. 49



Градостроительного кодекса Российской Федерации количество внесенных изменений в проектную документацию продолжает увеличиваться.

При осуществлении регионального строительного надзора было выявлено множество допущенных участниками строительства нарушений проектной документации, вскрыты ряд проблем и вопросов, влияющих на качество и сроки строительства объектов капитального строительства.

В 2021-2022 годах отменен ряд основных нормативно-правовых актов Федеральных органов исполнительной власти, содержащий обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении санитарно-эпидемиологического надзора. Вступили в силу новые санитарные правила и нормы в сфере общепита, транспорта, торговли, труда, услуг, обучения, отдыха и оздоровления детей, в результате масштабной работы были значительно сокращены, систематизированы и кодифицированы все обязательные санитарно-эпидемиологические требования. В ходе строительства объектов капитального строительства наиболее значимы и актуальны из них СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», СП 2.2.3670-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда». В 2024 году указанные санитарно-эпидемиологические требования не претерпели изменений.

Серьёзных изменений не коснулось и законодательство об охране окружающей среды. Сохранены форма паспорта отхода, форма журналов учета в области обращения с отходами, форма декларации о плате за негативного воздействия на окружающую среду.

Все строящиеся объекты, в отношении которых комитетом осуществляется региональный государственный строительный надзор, являются объектами негативного воздействия на окружающую среду III или IV категории. С 01.09.2024 вступил в силу Федеральный закон от 25.12.2024 № 622-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в пункт 4 статьи 4.2 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», предусматривающие, что при постановке на государственный учет объект, оказывающий негативное воздействие на окружающую среду, может быть отнесен к объектам I, II или III категории. Обязанность по постановке на государственный учет объектов, соответствующих критериям отнесения объектам IV категории, исключается.

В 2024 году продолжена работа по реализации положений областного закона Ленинградской области от 15.11.2022 № 143-оз «Об отдельных вопросах обеспечения права граждан на покой и тишину на территории Ленинградской области и о внесении изменения в статью 2.6 областного закона «Об



административных правонарушениях», согласно которому в периоды с 21 часа до 8 часов в рабочие дни, с 22 часов до 10 часов в выходные дни, нерабочие праздничные дни, в дни, на которые в установленном федеральным законодательством порядке перенесены выходные дни, а также в дни, объявленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочими днями, не допускается производство работ по благоустройству земельных участков, земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных либо иных хозяйственных работ на земельных участках.

Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области в 2025 году планируется работа по усилению надзора (контроля) за соблюдением обновленных требований законодательства застройщиками, техническими заказчиками, лицами, осуществляющими строительство, а также предусмотрено проведение профилактических мероприятий, направленных на информирование, обобщение правоприменительной практики, применение мер стимулирования добросовестности, объявление предостережений, выдачу рекомендаций по соблюдению обязательных требований, осуществлению консультирования, профилактического сопровождения и иные мероприятия.

В рамках информирования контролируемых лиц на официальной странице Комитета размещены актуальные тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регионального государственного строительного надзора.

Своевременно формируется и размещается реестр объектов капитального строительства, в отношении которых осуществляется региональный государственный строительный надзор.

В течение 2024 года продолжилась работа по сбору статистических данных по объектам капитального строительства, в отношении которых осуществляется государственный строительный надзор. Данные сведения ежемесячно, ежеквартально направлялись в Минстрой России, Правительство Ленинградской области и т.д.

Данный вид деятельности предполагает систематическую работу в части сбора актуальной информации о количестве строящихся объектов капитального строительства, по количеству выданных разрешений на строительство, сроков действия разрешений на строительство, продления их сроков действия, получения заключения о соответствии, выделении этапов строительства и т.д.

### **1.3. Работа с заявлениями и обращениями граждан.**

В 2024 году в Департамент государственного строительного надзора КГСН ЛО поступило **4663** обращений, в том числе **380** обращений граждан. Все поступившие обращения рассмотрены в установленный срок.

Основная тематика обращений граждан – несоблюдение застройщиками градостроительного законодательства Российской Федерации, нарушение правил благоустройства Ленинградской области и установленных требований к соблюдению тишины и покоя граждан, выявление скрытых дефектов в



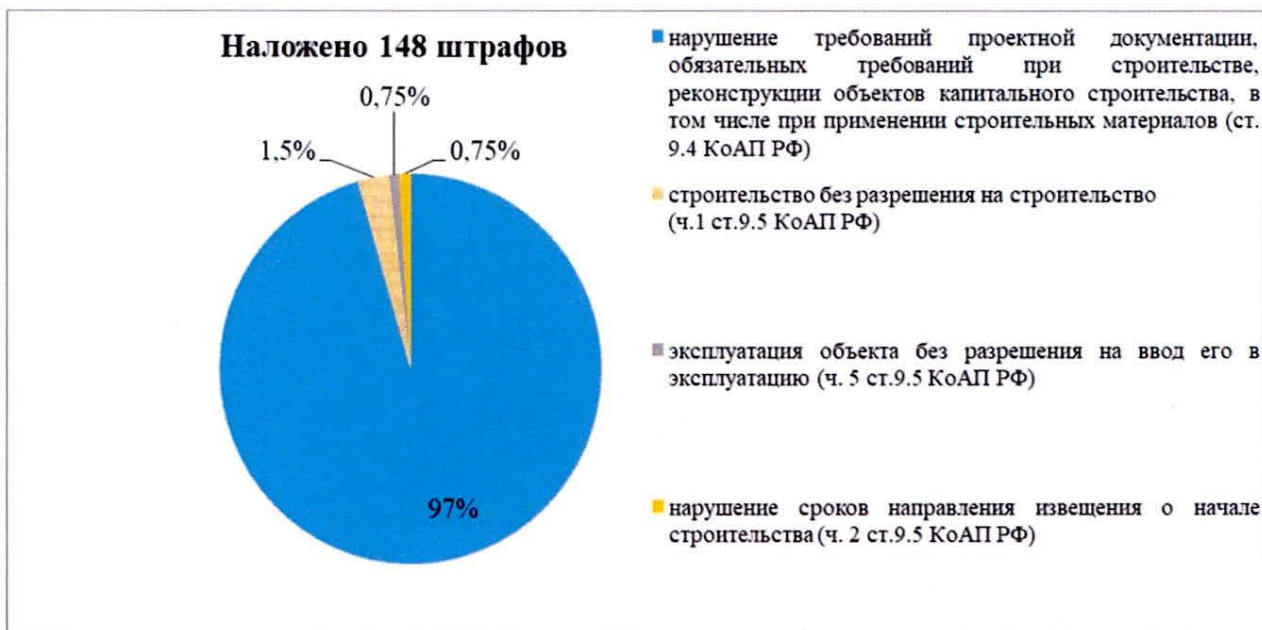
введённых в эксплуатацию многоквартирных домах, нарушение сроков ввода в эксплуатацию многоквартирных домов.

По результатам рассмотрения обращений заявителям разъяснены особенности организации регионального государственного строительного надзора определенных статьями 7, 57, 58, 59 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации". В результате большая часть обращений граждан (с требованиями организовать внеплановые контрольно-надзорные мероприятия на объектах строительства), поданных в электронном виде без авторизации в Единой системе идентификации и аутентификации (ЕСИА) при невозможности подтверждения личности гражданина, полномочий представителя организации была рассмотрена в порядке, установленном Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации".

#### **1.4. Административное производство при осуществлении регионального государственного строительного надзора в 2024 году**

Наименование	Единица измерения	Региональный надзор
<b>Рассмотрено дел об административных правонарушениях в области строительства</b>	шт.	<b>297</b>
по результатам рассмотрения вынесены постановления:		
- о прекращении производства по делу		8
- о вынесении предупреждения		141
- о наложении штрафа		148
<b>Распределение наложенных штрафов по видам правонарушений, всего:</b>	тыс. руб.	<b>15 448</b>
нарушение требований проектной документации, обязательных требований при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (ст. 9.4 КоАП РФ)	шт.	144
	тыс. руб.	14 638
строительство без разрешения на строительство (ч.1 ст.9.5 КоАП РФ)	шт.	2
	тыс. руб.	290
эксплуатация объекта без разрешения на ввод его в эксплуатацию (ч. 5 ст.9.5 КоАП РФ)	шт.	1
	тыс. руб.	500
нарушение сроков направления извещения о начале строительства (ч. 2 ст.9.5 КоАП РФ)	шт.	1
	тыс. руб.	20





### 1.5. Судебная практика

В 2024 году комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области принимал участие в судебных делах разных категорий в количестве - 37, в том числе в делах, связанных с признанием или оспариванием прав на объекты недвижимости (18), а также в делах, связанных с оспариванием действий и решений комитета (3).

Одно из дел Арбитражного суда по г. Санкт-Петербург и Ленинградской области (№ А56-68308/2022) являлось продолжением дела, рассмотренного в 2023 году в первой и апелляционной инстанциях, которыми приняты судебные акты о неправомерности отказа комитета в выдаче ЗОС. При принятии такого решения суд первой инстанции руководствовался результатом судебной строительно-технической экспертизы. В 2024 году состоялось рассмотрение кассационной жалобы комитета в арбитражном суде кассационной инстанции, которым судебные акты первой и апелляционной инстанции оставлены в силе.

По остальным двум делам об оспаривании действий и решений комитета судебные акты / судебные постановления приняты в пользу комитета.

В течение 2024 года комитет принимал участие в качестве третьего лица по делу № А56-45693/2023 по иску администрации местного самоуправления к ООО «Мегалит» по вопросу обеспечения консервации объекта незавершенного строительства. Арбитражный суд первой инстанции отказал администрации местного самоуправления в удовлетворении иска в связи с тем, что ООО «Мегалит» не является застройщиком, а также в связи с отсутствием доказательств тому, что в отношении спорного объекта велись, либо ведутся строительные работы (работы по реконструкции, подрядные работы), которые остановлены, и потому объект требует консервации. Арбитражный суд апелляционной инстанции отменил решение арбитражного суда первой



инстанции, признал доводы ответчика о том, что он не осуществлял строительство объекта несостоятельными, а также посчитал установленным факт нахождения на земельном участке объекта незавершенного строительства, обязав ООО «Мегалит» обеспечить консервацию объекта незавершенного строительства.

В целом сложившаяся судебная практика за 2024 год свидетельствует о соблюдении должностными лицами комитета действующего законодательства в рамках осуществления полномочий комитета.

### **1. Обобщение практики наиболее часто встречающихся нарушений при осуществлении регионального государственного строительного надзора.**

В 2024 году в рамках регионального государственного строительного надзора выявлено **2555** нарушений требований проектной документации в 2023 году было выявлено **3156** нарушений проектной документации.

К типовым, наиболее часто встречающимся нарушениям обязательных требований можно отнести нарушения требований проектной документации, связанные с организацией строительной площадки, заменой применённых строительных материалов, отклонениями положений выполненных строительных конструкций от проектных, превышающих предельно допустимые проектной документацией и техническими регламентами, изменением трассировки внутренних и наружных инженерных сетей без внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке, не выполнение всех работ и мероприятий, связанных с самим производством работ, осуществлению мероприятий по строительному контролю, предусмотренные проектной документацией – к примеру, лабораторного контроля, геотехнического мониторинга и др., нарушения требований охраны труда и техники безопасности при строительстве, реконструкции, нарушения и отступления от проектной документации, связанные с изменением технико-экономических показателей, изменением планировки помещений и др., без внесения соответствующих изменений в установленном порядке в проектную документацию.

В целях недопущения подобных нарушений участникам строительства необходимо усилить строительный контроль в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, утвержденной в установленном законом порядке, контролируемым лицам необходимо строго соблюдать требования проектной документации, в том числе осуществлять входной контроль материалов.

В ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий при осуществлении РГСН приходится сталкиваться с невыполнением требований энергетической эффективности.



При строительстве ряда ОКС условия п. 7 Требований № 1550/пр. учтены не были, что повлекло за собой корректировку проектной документации по результатам КНМ.

В ходе проведения КНМ встречаются необоснованные согласования проектными организациями отклонения смонтированных (выполненных) конструкций, превышающими предельно допустимые отклонения.

Согласно п. 4.12.2 СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» предельные отклонения фактического положения смонтированных конструкций не должны превышать при приемке значений, приведенных в таблице 4.9.

Отменен ряд основных нормативно-правовых актов Федеральных органов исполнительной власти, содержащий обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении санитарно-эпидемиологического надзора.

Новые требования в строительной сфере вступили в силу с 1 сентября 2024 года.

Стандарт организации является одним из видов документов, в результате применения, которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" в редакции Федерального закона от 25 декабря 2023 г. № 653-ФЗ (далее - Технический регламент). Для применения стандартов организаций они должны быть зарегистрированы в Федеральном информационном фонде стандартов.

При этом в стандартах организаций возможно установление альтернативных требований и, при необходимости, компенсирующих мероприятий при дополнительном обосновании того, что они обеспечивают соблюдение требований Технического регламента.

К сожалению, продолжается практика, связанная с проектированием объектов капитального строительства без учета существующей транспортной и социальной инфраструктуры. В результате к завершенным строительством объектам капитального строительства зачастую не построены или вообще отсутствуют подъездные автомобильные дороги, проезды.

Одним из основных вопросов при строительстве традиционно является обеспечение пожарной безопасности объектов капитального строительства.

В 2024 году пожаров и гибели людей от пожаров при строительстве объектов капитального строительства, на которых осуществлялся региональный государственный строительный надзор, не произошло.

По результатам выявленных нарушений требований пожарной безопасности при проведении проверок составлено 270 протоколов об административной ответственности.

Наиболее часто выявляемыми нарушениями при проведении проверок в области пожарной безопасности являлись нарушения при организации строительной площадки, это такие как:



- отсутствие противопожарного водоснабжения на строительной площадке;
- превышение количества бытовок в группе, а также несоблюдение противопожарных разрывов между группами бытовок при организации строительного городка;
- хранение строительных материалов в местах не определённых проектом организации строительства;
- отсутствие плана противопожарной защиты.

Кроме того, при проведении строительно-монтажных работ выявлено применение строительных изделий и материалов, не имеющих техническую документацию, подтверждающую требуемые характеристики применяемой продукции.

Частыми нарушениями противопожарных требований проектной документации при выполнении работ по производству и монтажу внутренних сетей инженерно-технического обеспечения так же являлись:

- выполнение узлов прохода коммуникаций через противопожарные преграды;
- прокладка сетей с отклонением от трассировки предусмотренной проектом;
- применением материалов, не имеющих соответствующие пожарные характеристики.

При осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора и государственного экологического надзора в 2024 году наиболее часто выявлялись нарушения в области обращения с отходами. Так, на объектах зачастую не предоставляются документы, подтверждающие вывоз (транспортирование) и утилизацию/размещение отходов производства и потребления 4-5 класса опасности, образовавшихся в ходе строительства, отсутствуют материалы подтверждения отнесения к конкретному классу опасности отходов I - V классов опасности, образующихся в ходе строительства, не ведётся учёт образовавшихся, утилизированных, обезвреженных, переданных другим лицам или полученных от других лиц, а также размещенных отходов, образовавшихся в ходе строительства, не представляется отчётность в различные органы (в Росприроднадзор, в комитет экологического надзора Ленинградской области, в комитет Ленинградской области по обращению с отходами).

Не должным образом осуществлялся производственный экологический мониторинг на строящихся объектах и не в полном объёме производилась плата за негативное воздействие на окружающую среду.

Общей проблемой является организация сбора, накопления и вывоза отходов, в результате чего фактически по всей территории строительной площадки отходы производства и потребления, образовавшиеся в ходе строительства, накапливаются рассредоточено и навалом на грунт.

В 2024 году продолжается проведение строительных работ с повышенным уровнем шума на жилебной территории и в жилых помещениях



прилегающей существующей жилой застройки, что отражается в многочисленных обращениях граждан и поступающих на рассмотрение в сектор экологического и санитарно-эпидемиологического надзора департамента государственного строительного надзора. По данному вопросу сотрудниками сектора экологического и санитарно-эпидемиологического надзора департамента государственного строительного надзора составлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований (35 предостережений за 2024 год). Однако нарушения на многих строительных объектах носят системный характер.

Также характерным нарушением, выявляемым в ходе выездных проверок, а также при рассмотрении поступивших обращений граждан, является отсутствие мойки колёс выезжающего со строительной площадки транспорта, наличие которых предусмотрено в проектной документации большинства строящихся объектов капитального строительства.

Увеличилось в 2024 году число обращений граждан о нарушениях системы отведения хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод с территории строительных площадок.

При осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора на территории Ленинградской области также характерны нарушения при организации строительного процесса:

- соответствие санитарным требованиям устройства и содержания объекта;
- соответствие технологических процессов и оборудования нормативно-техническим документам по обеспечению оптимальных условий труда на каждом рабочем месте;
- соблюдение санитарных правил содержания помещений и территории объектов, условий хранения, применения, транспортировки веществ I-II классов опасности, ядохимикатов;
- соответствие параметров физических, химических, физиологических и других факторов производственной среды оптимальным или допустимым нормативам на каждом рабочем месте;
- обеспечение работающих средствами коллективной и индивидуальной защиты, спецодеждой, бытовыми помещениями и их использование;
- разработка и проведение оздоровительных мероприятий по улучшению условий труда, быта, отдыха работающих, по профилактике профессиональной и производственно-обусловленной заболеваемости;
- организация и проведение профилактических медицинских осмотров, выполнение мероприятий по результатам осмотров;
- определение контингентов, подлежащих предварительным и периодическим медицинским осмотрам;
- правильность трудоустройства работающих (по заключению ЛПУ);
- соблюдение требований по организации питания.

Актуальным вопросом остаётся недопущение использования строительных материалов, не соответствующих гигиеническим требованиям,



зачастую лицо, осуществляющее строительство, в ходе КНМ представляет неполный комплект документов.

## **2. Предложения об актуализации обязательных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации**

По результатам анализа обобщения правоприменительной практики устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований в сфере регионального государственного строительного надзора не выявлено.

При этом в законодательство Российской Федерации предлагается внести дополнения.

Согласно ч. 2 ст. 95 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", в случае, если по итогам проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, контрольным (надзорным) органом будет установлено, что решение не исполнено или исполнено ненадлежащим образом, он вновь выдает контролируемому лицу решение, предусмотренное пунктом 1 части 2 статьи 90 настоящего Федерального закона, с указанием новых сроков его исполнения. При неисполнении предписания в установленные сроки контрольный (надзорный) орган принимает меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд с требованием о принудительном исполнении предписания, если такая мера предусмотрена законодательством.

Предлагаем внести дополнения в законодательство в части определения конкретных мер, которые может принять контрольный (надзорный) орган по обеспечению исполнения предписаний.