

ОБОБЩЕНИЕ

правоприменительной практики государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления Кабардино-Балкарской Республики законодательства о градостроительной деятельности в 2019 году (с обзором наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований градостроительного законодательства)

Согласно ежегодному плану проверок, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики в 2019 году было проведено 5 плановых и 5 внеплановых проверок соблюдения органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии с требованиями законодательства план проверок был согласован с органами прокуратуры, размещен на официальном сайте Минстроя КБР и в Федеральной государственной информационной системе «Единый реестр проверок» Генеральной прокуратуры Российской Федерации.

Плановые проверки проведены в отношении местных администраций Прохладненского, Терского, Чегемского муниципальных районов, городского поселения Терек, и сельского поселения Лечинкай.

По результатам контрольно-проверочных мероприятий было составлено 5 актов и вынесено 5 предписаний по устранению выявленных нарушений законодательства. В целях принятия мер прокурорского реагирования в прокуратуру КБР направлены 10 писем по результатам проведенных проверок и исполнения органами местного самоуправления вынесенных предписаний. При этом, необходимо отметить, что исполнение только одного из вынесенных предписаний признано достаточно полным и своевременным.

По результатам анализа исполнения предписаний приняты следующие решения **ВЫВОДЫ:**

- не в полной мере исполнены требования, указанные в предписании местной администрацией Прохладненского муниципального района;
- не исполнены требования, указанные в предписании местной администрацией городского поселения Терек Терского муниципального района;
- местные администрации Чегемского муниципального района и сельского поселения Лечинкай *в стадии исполнения* требований, указанных в предписаниях.

Имеются факты ненадлежащего отношения руководства органов местного самоуправления к проводимым Минстроем КБР на плановой основе контрольно-проверочным мероприятиям.

Так, несвоевременное и неполное предоставление местной администрацией Чегемского муниципального района большинства документов и материалов повлекло фактический срыв плановой проверки. По данному факту на имя прокурора КБР была направлена информация для принятия мер прокурорского реагирования.

Все внеплановые проверки проведены по согласованию с прокуратурой КБР на основании обращения граждан и поручений Главы Кабардино-Балкарской Республики по вопросам соблюдения законодательства о градостроительной деятельности Местной администрацией городского округа Нальчик.

По их результатам составлено 5 актов и направлено 5 предписаний по устранению выявленных нарушений законодательства о градостроительной деятельности. В прокуратуру республики направлено 9 писем с информацией о выявленных нарушениях.

Анализ проведенных проверок показывает, что наиболее распространёнными нарушениями при осуществлении местными администрациями градостроительной деятельности, являются следующие.

1. Требования статьи 8.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), а именно:

- неоднократное неисполнение законных рекомендаций и предписаний уполномоченного исполнительного органа государственной власти КБР по контролю за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

- не полное (не своевременное) предоставление запрошенных документов и материалов для проведения контрольно-проверочных мероприятий;

- не принятие мер, направленных на устранение нарушений, выявленных предыдущими плановыми проверками.

2. При составлении градостроительных планов земельных участков (далее – ГПЗУ):

- используемая форма не соответствует требованиям ч. 9 ст. 57.3 ГрК РФ и приказа Минстроя России от 25.04.2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения»;

- чертежи ГПЗУ содержат не всю необходимую информацию (в частности, не всегда отражаются охранные зоны инженерных коммуникаций, установленные отступы от границ земельного участка, определяемые градостроительными регламентами каждой конкретной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки конкретных муниципальных образований);

- не верно заполняется (или не заполняется вовсе) раздел 2 ГПЗУ, описывающий градостроительный регламент;

- ГПЗУ, как правило, утверждают заместителем Главы администрации района, что нарушает требования вступившего в силу с 01.07.2017 г. пункта 6 статьи 57.3 ГрК РФ, в соответствии с которым ГПЗУ не утверждается, а регистрируется органом местного самоуправления.

3. При выдаче разрешений на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства:

- в нарушение требований ч. 7 ст. 51 ГрК РФ выдаются разрешения на строительство при отсутствии заявления на такое разрешение;

- в нарушение требований ч. 7 ст. 51 ГрК РФ выдаются разрешения на строительство без правоустанавливающих документов на земельный участок;

- в нарушение требований ч. 1 ст. 51 ГрК РФ выдаются разрешения на строительство объектов, не предусмотренных градостроительным регламентом для зоны, в которой предполагается размещение объекта;

- в нарушение требований ст. 39 ГрК РФ выдаются разрешения на строительство объектов, относящихся к условно-разрешенным видам использования земельного участка при отсутствии решения на такое использование;

- пункт 4 разрешения заполняется данными, не соответствующими, указанным в проектной документации;

- выдаются разрешения на строительство при отсутствии полного объема необходимых документов, предусмотренных ст. 51 ГрК РФ;

- срок действия разрешения на строительство устанавливается без учета требований законодательства и проекта организации строительства;

- выдаются разрешения на строительство на основании ГПЗУ со сроком давности более трех лет.

4. При выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию возведенного (реконструированного) объекта капитального строительства:

- в нарушение требований п. 1 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ выдаются разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок;

- выдаются разрешения на ввод объекта в эксплуатацию без заявления;

5. При выдаче уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома:

- в нарушение требований ч.1 ст.51.1. ГрК РФ допускается направление застройщику уведомления о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанных в уведомлении о планируемом строительстве, установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке при отсутствии уведомления о планируемом строительстве, оформленного по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 г. № 591/пр;

- в нарушение требований ч. 1 ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается направление одному из собственников земельного участка, находящегося в общей долевой собственности уведомления о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанных в уведомлении о планируемом строительстве, установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке при отсутствии согласия на строительство объекта остальных собственников

- не все уведомления соответствуют утвержденной форме;
- заполняются не все разделы формы уведомления;
- выдаются уведомления при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок;
- выдаются уведомления с нарушениями требований градостроительных регламентов в части минимальных отступов от границ соседних участков, а также в нарушение красных линий.

6. Постановления руководителей органов местного самоуправления об изменении вида разрешенного использования земельных участков зачастую имеют следующие нарушения:

- установление вида разрешенного использования земельного участка, не соответствующего градостроительным регламентам утвержденных Правил землепользования и застройки муниципальных образований (далее – ПЗЗ) поселения для зоны, к которой отнесен участок, в нарушение требований ч.3 ст. 37 ГрК РФ и п.3 ст. 85 ЗК РФ;
- документы по предоставлению разрешения на использование земельного участка с условно-разрешенным видом, как правило, вообще отсутствуют, хотя разрешения на строительство таких объектов в проверяемом периоде выдаются.

7. Документы территориального планирования всех проверенных в 2019 году органов местного самоуправления имели следующие нарушения:

- не представлены и отсутствуют на официальном сайте постановления глав администраций муниципальных образований о подготовке проекта генерального плана, создании комиссии, определении ее состава и порядка работы, следовательно, не были подготовлены (ч. 2 ст.24 ГрК РФ);
- не представлены и отсутствуют на официальном решения глав администраций муниципальных образований о проведении публичных слушаний по проектам генеральных планов (ч. 11 ст.24 ГрК РФ);
- не утверждены или не опубликованы в установленном порядке программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (ч. 5.1 ст. 26 ГрК РФ);

- не представлены и отсутствуют на официальном сайте решения глав администраций муниципальных образований о подготовке проекта ПЗЗ с установлением состава и порядка деятельности комиссии, порядка и сроков проведения работ по подготовке ПЗЗ, иных положений, касающихся организации указанных работ (ч. 5 ст. 31 ГрК);

- не представлены и отсутствуют на официальном сайте решения глав администраций муниципальных образований об опубликовании в СМИ и размещении на официальном сайте в сети «Интернет» сообщения о принятии решения по подготовке ПЗЗ с указанием состава и порядка деятельности комиссии, последовательности градостроительного зонирования, применительно к территории муниципального образования, порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки, порядка направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке правил землепользования и застройки (ч. 7 ст. 31 ГрК РФ);

- не представлены и отсутствуют на официальном сайте решения глав администраций муниципальных образований о проведении публичных слушаний по проекту ПЗЗ (ч. 11 ст. 31 ГрК РФ);

- не представлены и отсутствуют на официальном сайте решение глав администраций муниципальных образований о направлении проекта ПЗЗ в совет местного самоуправления муниципального образования для утверждения ПЗЗ (ч. 16 ст. 31 ГрК РФ);

- классификация видов разрешенного использования земельных участков, применяемая в большинстве ПЗЗ муниципальных образований не соответствует требованиям приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

8. Административные регламенты оказания муниципальных услуг «Выдача разрешения на строительство», «Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков», «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» как правило утверждены в 2015-2016 гг. и не учитывают изменений градостроительного законодательства.

9. Документы органов местного самоуправления, направленные на реализацию постановления Правительства РФ от 30.04.2014 г. № 403 «Об исчерпывающем перечне процедур в сфере жилищного строительства», также не поддерживаются в актуальном состоянии.

10. В нарушение ст. 57 ГрК РФ информационные системы обеспечения градостроительной деятельности не ведутся.

В соответствии с требованиями п. 2.7. ст. 77 Федерального закона от 06.10.2003 г. 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», информация о плановых и внеплановых проверках деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, об их результатах и о принятых мерах по пресечению и устранению последствий выявленных нарушений

внесена в единый реестр проверок, согласно правилам формирования и ведения единого реестра проверок, утвержденным Правительством РФ.

Для предупреждения нарушений и оперативного доведения до заинтересованных лиц результатов контрольно-надзорной деятельности в данной области, Минстроем КБР принята «Программа профилактики нарушений обязательных требований, уровень выполнения которых оценивается при проведении Министерством государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности, на 2020 год». Первый семинар-совещание по указанным вопросам с участием главных архитекторов муниципальных районов и городских округов республики состоялся 31 октября 2019 года.

(<http://www.stroykomplekskbr.ru/index.php/press-tsentr/novosti/973-v-minuvshij-chetverg-minstroem-kbr-provedeno-soveshchanie>).