



ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ СОЧИ

РЕШЕНИЕ

Принято Городским Собранием Сочи 31 марта 2016 года

О принятых мерах, направленных на предотвращение, выявление и пресечение самовольного строительства на территории муниципального образования город-курорт Сочи

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 04.03.2015 №3126-КЗ «О порядке осуществления органами местного самоуправления муниципального земельного контроля на территории Краснодарского края», распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 №391-р «О мерах по предотвращению и пресечению самовольного строительства на территории Краснодарского края», постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 25.02.2016 №2226-П «О совершенствовании взаимодействия органов местного самоуправления в Краснодарском крае и органов исполнительной власти Краснодарского края по предотвращению и пресечению самовольного строительства на территории Краснодарского края», статьей 27 Устава города Сочи, с учетом письма Комитета по земельным отношениям и строительству Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 03.03.2016 №3.31-21/215, заслушав информацию администрации города Сочи о принятых мерах, направленных на предотвращение, выявление и пресечение самовольного строительства на территории муниципального образования город-курорт Сочи, в том числе в избирательном округе №5 Хостинский,

Городское Собрание Сочи **РЕШИЛО:**

1. Информацию администрации города Сочи о принятых мерах, направленных на предотвращение, выявление и пресечение самовольного строительства на территории муниципального образования город-курорт Сочи, в том числе в избирательном округе №5 Хостинский, принять к сведению (прилагается).

2. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края и администрацию Краснодарского края выступить с законодательной

инициативой о внесении изменений в действующее законодательство Российской Федерации, направленных на устранение имеющихся «пробелов» (двойных толкований) в определении объектов, подлежащих строительному надзору, органов, осуществляющих строительный надзор и (или) обладающих правом на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

3. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края и администрацию Краснодарского края разработать единый для всех территориальных органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Краснодарского края и органов местного самоуправления алгоритм действий при выявлении объектов самовольного строительства на территории Краснодарского края с четким определением полномочий каждого органа, основанном на действующем законодательстве и сложившейся практике его применения судами, и координацией деятельности всех участвующих органов департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края как уполномоченным органом государственной власти Краснодарского края по осуществлению регионального строительного надзора.

4. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края обратиться в администрацию Краснодарского края с предложением о внесении изменений в Положение о департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края, утвержденное постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21.12.2015 №1245, предусмотрев в качестве полномочий департамента:

- обращение в суд с исками о сносе самовольных построек;
- составление протоколов о привлечении к административной ответственности, в том числе по части 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении всех лиц, участвующих в самовольном строительстве: застройщика и подрядчиков с обязательным заявлением в качестве наказания административное приостановление деятельности юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
- обязательное применение таких мер обеспечения производства по делу об административном правонарушении по части 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях как арест транспортных средств и строительной техники, используемой всеми лицами, участвующими в самовольном строительстве: застройщиком и подрядчиками.

5. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края и администрацию Краснодарского края выступить с законодательной инициативой о внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, направленных на ужесточение санкций, применяемых к виновным лицам при исполнении службой судебных приставов судебных

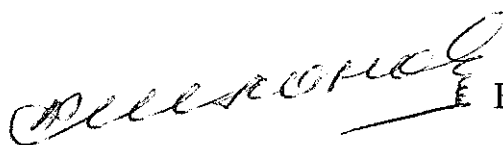
актов о запрете осуществления строительных работ, и распространении их в полной мере на всех физических лиц, в том числе не осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

6. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания.

7. Администрации города Сочи опубликовать настоящее решение в уполномоченных Городским Собранием Сочи печатных органах.

8. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комитет Городского Собрания Сочи по местному самоуправлению, законности и правовой защите интересов граждан и комитет Городского Собрания Сочи по архитектуре и строительству.

Председатель
Городского Собрания Сочи

 В.П. Филонов

г. Сочи
31 марта 2016
№ 48

ДОКЛАД
на сессию Городского Собрания Сочи 31 марта 2016 года
по вопросу принятых мер, направленных на предотвращение,
выявление и пресечение самовольного строительства на территории
муниципального образования город-курорт Сочи

На заседании Совета безопасности по вопросам пресечения самовольного строительства в марте 2013 года с участием органов государственной власти Краснодарского края, правоохранительных органов, на котором обсуждались механизмы пресечения незаконного строительства на ранних стадиях, был внесен ряд конструктивных предложений. Правовой департамент края обобщил все эти предложения, выработал единый алгоритм действий и направил в муниципальные образования на исполнение.

Было определено, что орган местного самоуправления при обнаружении фактов незаконного строительства обязан незамедлительно направлять информацию в краевой Госстройнадзор и в УВД для принятия мер реагирования. Также поручалось составлять акты проверки и направлять в суд заявления о запрете любых строительных работ на данном земельном участке.

При этом алгоритмом предусмотрено, что орган муниципального земельного контроля обязан выдать предписание о добровольном сносе объекта в течение месяца. Если в этот срок объект не снесен, муниципалитет может обращаться с иском в суд. Таким образом, администрацией города Сочи в рамках осуществления муниципального земельного контроля выявлено:

- в 2013 году – 408 объектов,
- в 2014 году – 190 объектов,
- в 2015 году - 271 объект,
- в 2016 году – 13 объектов.

Итого– 882 объекта. По каждому были поданы исковые заявления в суд и заявлены обеспечительные меры в виде запрета строительства.

Более того, управлением муниципального земельного контроля администрации города Сочи проводится мониторинг ранее выявленных самовольных объектов. Так, в 2015 г. сотрудники управления 2 412 раз вызывали полицию по телефону дежурной части УВД «020». Строительные работы сотрудниками полиции в присутствии работников управления останавливались 1 927 раз. Иных полномочий и обязанностей у муниципальных органов нет.

Вместе с тем, разработанный правовым департаментом края механизм борьбы с самовольным строительством предусматривает обязательное участие других структур – Госстройнадзора, УВД и службы приставов.

УВД города Сочи, согласно алгоритму, должно пресекать самовольное строительство на ранних стадиях через возбуждение дел по статьям Уголовного кодекса Российской Федерации 171 «незаконное предпринимательство», 330 «самоуправство» и 159 «мошенничество».

Однако, массового привлечения таких застройщиков по статье 330 не произошло. Возможно, есть единичные случаи, но повсеместной практикой это так и не стало. По статье 171 и вовсе сложилась практика, по которой нарушителей привлекают к ответственности уже после того, как их объекты узаконены через суд.

Администрацией Сочи выявляются объекты, по которым осуществляется продажа жилых помещений или квартир в домах, официально признанных незаконными. Данная информация была собрана с интернет-сайтов, а также у риэлторов. Однако, ранее ни по одному из обращений администрации города Сочи в УВД города Сочи уголовного дела по факту мошенничества возбуждено не было. Все ответы сводятся к одному: муниципалитет не является потерпевшей стороной. Риэлторы продают несуществующие квартиры, а также квартиры в домах, которые уже находятся на стадии исполнения решения суда о сносе в службе приставов. Такие продажи – это, по сути, финансирование серых схем по уходу от ответственности застройщиков в гражданском, административном и уголовном производствах. В то же время, согласно докладам сочинского ОБЭП, так называемые «дольщики» не подают заявлений на возбуждение уголовных дел по мошенничеству на своих застройщиков.

С учетом этого на совещании, прошедшем 1 марта 2016 года в администрации города Сочи с участием органов государственной власти Краснодарского края, правоохранительных и судебных органов, прокуратурой дано поручение органам полиции провести необходимые мероприятия с целью выявления и привлечения к ответственности застройщиков и подрядчиков, их руководителей и представителей при возведении объектов самовольного строительства на территории города Сочи, риэлторов и прочих посредников при реализации жилых помещений в таких объектах, то есть лиц, использовавших схемы незаконного строительства в городе Сочи для зарабатывания денег.

Основным органом, который в соответствии с региональным алгоритмом должен останавливать самовольное строительство, является служба судебных приставов. Администрацией города Сочи в рамках проводимой исковой работы по сносу самовольных объектов при каждом обращении в суд заявляются обеспечительные меры по наложению ареста и по запрету ведения строительных работ. Обеспечение исполнения наложенных судом обеспечительных мер, в том числе запрет дальнейшего строительства, возложено на службу судебных приставов, однако существуют не единичные факты, когда несмотря на действие обеспечительных мер о запрете стройки, наложенных судом по иску администрации на стадии возведения 1-го этажа, к моменту вынесения судом

решения объекты уже находились в стадии возведения 10-11 этажей или уже вообще были закончены строительством. Факты же обращения администрации города Сочи в суд с иском о сносе самовольной постройки на таких стадиях отсутствуют.

Наиболее яркими примерами, по которым служба приставов не сработала, являются такие объекты как:

- объект по адресу: Цветочная, 30 в Адлерском районе. Застройщики: Ведерников, Иджян. Иск в суд подан 8 мая 2015 года на стадии строительства первого этажа. Обеспечительные меры наложены судом 1 июня 2015 года, а 26 августа 2015 года вынесено решение о сносе 10-ти этажного объекта. Краевой суд оставил решение в силе. Исполнительный лист на снос передан в службу приставов 8 декабря 2015 года. Итог: на сегодняшний день продолжается отделка дома как снаружи, так и внутри. Комплекс ежедневно посещают риэлторы.

- объект по адресу ул. Нагорный тупик, 13 в Адлерском районе. Застройщик: Казанджян. Иск в суд подан 15 мая 2015 года на стадии третьего этажа. Обеспечительные меры наложены 20 мая 2015 года. 11 июня 2015 года вынесено решение о сносе 7-ми этажного объекта. Краевой суд оставил решение в силе. Исполнительный лист на снос передан в службу приставов 29 сентября 2015 года. На сегодняшний день объект представляет собой уже 11-ти этажный жилой дом. Каждый день продолжается отделка дома как снаружи, так и внутри. Ежедневно бывают риэлторы.

- объект по адресу: ул. Виноградная, 174 в Центральном районе. Застройщик: Варельджян. Иск в суд подан 10 августа 2015 года на стадии строительства 2-го этажа. Обеспечительные меры наложены 13 августа 2015 года. 22 октября 2015 года вынесено решение о сносе 8-ми этажного объекта. Краевой суд 16 февраля 2016 года оставил решение в силе. На сегодняшний день продолжается отделка дома как снаружи, так и внутри.

В части объектов, указанных в запросе депутатов Городского Собрания Сочи Черноваловой Т.Б., Васильева Д.Г., Бугайчука Р.В. (№401-15-ЧТБ от 13.11.2015):

Объект по адресу: Искры, 13, застройщик Нерсисян Р.Р., возводится на основании разрешения на строительство от 29.09.2015 № RU-23-309-3862-2015, выданного на строительство 12-этажного многоквартирного дома, то есть указанный объект является поднадзорным объектом департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, который осуществляет государственный строительный надзор при его возведении, в том числе на предмет соответствия выданному разрешению на строительство, проектной документации, техническим регламентам, строительным нормам и правилам.

Иные объекты:

- объект по адресу: ул.Шоссейная, 8, застройщик: Орлова,

- объект по адресу: ул.Камо, застройщики: Войчик, Мухаментуров, -

находятся на разных стадиях судебных разбирательств, по всем ним наложены обеспечительные меры, которые находятся на исполнении в структурных подразделениях службы судебных приставов.

Кроме того, на данный момент в структурных подразделениях службы судебных приставов на исполнении находится порядка 525 исполнительных производств о сносе самовольных объектов капитального строительства, сроки исполнения которых уже истекли.

Далее, согласно разработанному алгоритму, органом государственной власти Краснодарского края, участвующим в борьбе с самовольным строительством, является Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края (ранее – Управление государственного строительного надзора Краснодарского края), который является уполномоченным органом по осуществлению регионального государственного строительного надзора на территории всех муниципалитетов Краснодарского края. Полномочия указанного органа определены Градостроительным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, постановлением Правительства Российской Федерации «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» от 1 февраля 2006 года № 54, правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, и заключаются в следующем:

1) Выявление объектов самовольного строительства.

Согласно статье 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации предметом государственного строительного надзора является:

- проверка соответствия выполнения работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации;

- наличия разрешения на строительство.

То есть установление основных признаков самовольной постройки, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно:

- возведение здания, сооружения или другого строения без получения на это необходимых разрешений;

- возведение здания, сооружения или другого строения с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Причем указанные полномочия органов государственного строительного надзора являются исключительными и не могут осуществляться в ходе иных форм государственного надзора или муниципального контроля.

Формой осуществления государственного строительного надзора является проведение проверок. При этом, помимо общих оснований для проведения плановых и внеплановых проверок, установленных Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного

контроля (надзора) и муниципального контроля», Градостроительным кодексом Российской Федерации установлены также и широкий перечень оснований для проведения проверок, в том числе:

- обращения и заявления граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

- программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора;

- истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного органом государственного строительного надзора предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований.

При этом, проведение проверок по указанным основаниям как и проведение внеплановых проверок в отношении физических лиц не подлежит согласованию с органами прокуратуры и полностью зависит от волеизъявления органа государственного строительного надзора и его должностных лиц.

Полномочия же в части осуществления контроля за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности физических и юридических лиц у органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством вообще отсутствуют, и уж тем более указанный вид контроля не входит в сферу муниципального земельного контроля, образуя самостоятельный вид – государственный строительный надзор.

Так, статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено осуществление государственного строительного надзора исключительно уполномоченными органами государственной власти, предметом которого является проверка соответствия выполнения работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации и наличия разрешения на строительство. Иные формы строительного надзора не допускаются.

Статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено осуществление муниципального земельного контроля, который

осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления и предметом которого является соблюдение в отношении объектов земельных отношений требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

При таких обстоятельствах у органов местного самоуправления отсутствуют полномочия по выявлению объектов капитального строительства, возводимых в отсутствие разрешения на строительства либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, и квалификации таких объектов как самовольных по статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации по указанным признакам, поскольку данные вопросы регулируются не земельным, а градостроительным законодательством.

В целях разъяснения действующего законодательства и полномочий органов местного самоуправления и органов государственного строительного надзора по выявлению объектов, возводимых без разрешения на строительство либо с нарушением градостроительных регламентов и строительных норм и правил, администрация города Сочи обращалась с запросом в профильный комитет Государственной Думы Российской Федерации. Комитет по земельным отношениям и строительству в своем ответе на запрос администрации города Сочи, который разъяснил, что предметом проверок муниципального земельного контроля не может быть соответствие выполнения работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации и наличие выданного разрешения на строительство, поскольку данные вопросы не регулируются земельным законодательством; исходя из части 2 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации данные вопросы относятся к предмету государственного строительного надзора (письмо от 3 марта 2016 года №3.31-21/215).

2) Пресечение самовольного строительства.

Часть 1 статьи 9.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает ответственность вплоть до административного приостановления деятельности за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий либо нарушение установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до дня вступления в силу технических регламентов обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий).

Часть 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает ответственность

вплоть до административного приостановления деятельности за строительство, реконструкцию объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство.

Таким образом, объективная сторона указанных выше административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена частью 1 статьи 9.4 и частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях совпадает с предметом государственного строительного надзора.

Исключительно должностные лица органов государственного строительного надзора вправе составлять протоколы об административных правонарушениях и рассматривать дела об административных нарушениях, предусмотренными указанными статьями Кодекса.

Верховный Суд Российской Федерации в своих постановлениях от 27.11.2015 № 307-АД15-14616, от 19.02.2016 № 308-АД15-16071 пришел к выводу, что земляные работы по подготовке территории участка к строительству, установка фундамента относятся к видам работ, для которых требуется получение разрешения на строительство, и его отсутствие образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В пункте 6 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» разъясняется, что субъектами ответственности за административное правонарушение, предусмотренное частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, могут являться застройщик (заказчик по договору строительного подряда), поскольку в силу статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации на нем лежит обязанность по получению разрешения на строительство, а также иные лица, осуществляющие соответствующие работы, например подрядчик или субподрядчик, так как они обязаны удостовериться в том, что застройщик, привлекая их к осуществлению работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, обладает соответствующим разрешением на строительство.

Таким образом, в силу прямого указания закона региональный орган государственного строительного надзора вправе привлекать и застройщиков и подрядчиков за совершение правонарушений, предусмотренных частью 1 статьи 9.4 и частью 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, на любой стадии проведения строительства или реконструкции объекта, вне зависимости от параметров возведенного объекта капитального строительства, с инициированием применения к ним таких мер воздействия как административное

приостановление деятельности (для застройщиков и подрядчиков – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей). По всем выявленным в Сочи объектам администрация города своевременно направила материалы в управление Госстройнадзора Краснодарского края для принятия мер по приостановке строительства. Однако если в 2013 году было 5-10 дел, по которым Госстройнадзор обращался с заявлением о приостановлении деятельности, то в 2014 и 2015 годах информация о предъявлении таких требований отсутствует, а привлечение застройщиков к административной ответственности в виде штрафа не оказало существенного влияния на ситуацию с самовольным строительством ввиду несоизмеримости сумм налагаемых штрафов суммам потенциальной выгоды застройщика от самовольного строительства.

Кроме того, полагаем, что принятие органами государственного строительного надзора таких обеспечительных мер как арест транспортных средств и строительной техники, используемой застройщиками объектов самовольного строительства и их подрядчиками, по мнению администрации города Сочи, не только позволило бы органам госстройнадзора построить эффективную работу, направленную на пресечение самовольного строительства на самой ранней его стадии на территории города Сочи, но и обеспечило бы формирование у строительных организаций позитивной ответственности, выраженной в неприятии участия в строительстве объектов капитального строительства без соответствующего разрешения либо с нарушением параметров разрешенного строительства, указанных в разрешении на строительство. Однако указанная мера никогда не применялась органами государственного строительного надзора Краснодарского края на территории города Сочи, несмотря на то, что в соответствии с Положением о департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 декабря 2015 года № 1245 (ранее в соответствии с Положением об управлении государственного строительного надзора Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 15 сентября 2005 года № 859), органу государственного строительного надзора предписано применять меры обеспечения производства по делам об административных правонарушениях при составлении протоколов и (или) рассмотрении дел об административных правонарушениях.

3) Обращение в суд с исками о сносе.

Несмотря на то, что действующим законодательством не определены органы, обладающие правом на обращение в суд с исковыми заявлениями о сносе самовольной постройки, исходя из сложившейся правоприменительной практики возможность подачи органами государственного строительного надзора иска о сносе самовольной постройки в суд следует из целей осуществления государственного строительного надзора, определенных принципами законодательства о градостроительной деятельности (пункт 3

информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Более того, полномочия органа регионального строительного надзора Краснодарского края на обращение в суд в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации, были определены и Положением об управлении государственного строительного надзора Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 15 сентября 2005 года № 859.

Обращение Управления государственного строительного надзора Краснодарского края в суд с исковыми заявлениями о сносе выявленных объектов самовольного строительства было также указано в качестве одной из мер по борьбе с самовольным строительством согласно разработанному правовым департаментом Краснодарского края алгоритму.

Однако указанные полномочия на территории города Сочи в течение 2013-2015 годов ни разу не реализовывались должностными лицами Управления государственного строительного надзора Краснодарского края, а из действующего Положения об органе регионального строительного надзора Краснодарского края вообще были исключены.

Все это, по мнению администрации города Сочи указывает, на фактическое самоустранение уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа государственной власти Краснодарского края от реализации возложенных на него действующим законодательством целей и задач в области пресечения правонарушений в градостроительной сфере путем попытки подмены понятий государственного строительного надзора на муниципальный земельный контроль, хотя, как указывалось ранее, это два разных вида контроля и надзора – в рамках муниципального земельного контроля осуществляется проверка объектов земельных отношений (земля, земельные участки и части земельных участков) на предмет соблюдения требований земельного законодательства, а в рамках государственного строительного надзора – проверка соответствия выполнения работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации и наличия выданного разрешения на строительство, то есть требований градостроительного законодательства.

Отдельное внимание хотелось бы обратить на исполнение органами местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи рекомендаций, указанных в постановлении Законодательного Собрания Краснодарского края «О совершенствовании взаимодействия органов местного самоуправления в Краснодарском крае и органов исполнительной власти Краснодарского края по предотвращению и пресечению самовольного

строительства на территории Краснодарского края» от 25 февраля 2016 года № 2226-П:

1) Приглашать специалистов департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края для участия в проведении инвентаризации строящихся на территории муниципального образования объектов с целью выявления признаков самовольного строительства и других нарушений.

Начиная с 2014 года администрацией города Сочи информация обо всех выявленных в ходе осуществления муниципального земельного контроля объектах, имеющих признаки самовольных, направляется в региональный орган государственного строительного надзора (в настоящий момент в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края, ранее в управление государственного строительного надзора Краснодарского края).

Между тем, деятельность должностных лиц органа регионального строительного надзора Краснодарского края по выявлению и пресечению самовольного строительства не может склоняться лишь к участию в проводимых органом местного самоуправления мероприятий муниципального земельного контроля, а должна осуществляться самостоятельно и независимо от органов местного самоуправления путем проведения проверок в рамках государственного строительного надзора.

2) Обеспечить привлечение к работе по выявлению объектов самовольного строительства общественных организаций, в том числе органов ТОС, ТСЖ, квартальных комитетов.

На территории города Сочи по поручению Главы города Сочи еще с 2015 года к борьбе с самовольным строительством активно подключается общественность и казачество. Те же казаки дежурят на объектах самовольного строительства, к этой работе привлекаются активисты общественных организаций, ТОСов, хотя какие-либо полномочия у указанных лиц на пресечение самовольного строительства отсутствуют.

3) Определить персонально ответственных лиц органов местного самоуправления за незамедлительную подготовку в суд о пресечении незаконного строительства на стадии выявления объектов самовольного строительства с обязательным заявлением о принятии обеспечительных мер; принять меры по исполнению Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3126-КЗ «О порядке осуществления органами местного самоуправления муниципального земельного контроля на территории Краснодарского края».

Действующим законодательством не определены органы, обладающие правом на обращение в суд с исковыми заявлениями о сносе самовольной постройки. С учетом того, полномочия органов местного самоуправления охватывают возможность проведения контрольных мероприятий лишь в отношении объектов земельных отношений и лишь на предмет соблюдения требований земельного законодательства, за нарушение которых предусмотрена ответственность, компетенция органов местного

самоуправления на обращение в суд с исковыми заявлениями о сносе самовольных построек распространяется лишь на те объекты самовольного строительства, которые возведены на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности или на землях неразграниченной государственной собственности, и вытекает из полномочий собственника земельного участка. Уполномоченный орган администрации города Сочи на осуществление мероприятий муниципального земельного контроля определен решением Городского Собрания Сочи от 30 июля 2015 года № 121 «Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории города Сочи (в новой редакции)» и постановлением администрации города Сочи от 20 октября 2011 года № 28-ок «Об утверждении Положения об управлении муниципального земельного контроля администрации города Сочи» – им является управление муниципального земельного контроля администрации города Сочи, руководитель которого является главным уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля и несет персональную ответственность за осуществление деятельности указанного структурного подразделения.

Постановлением администрации города Сочи от 30 декабря 2013 года № 2940 утвержден административный регламент исполнения управлением муниципального земельного контроля администрации города Сочи муниципальной функции по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город-курорт Сочи, где в качестве одной из процедур определено обращение в суд с исковым заявлением (в случае установления нарушений прав и охраняемых законом интересов муниципального образования город-курорт Сочи) на основании письма должностного лица органа муниципального земельного контроля с приложением необходимых материалов, свидетельствующих о выявленных нарушениях, с ходатайством о принятии мер по обеспечению иска.

Как отмечалось ранее, администрацией города Сочи в рамках осуществления муниципального земельного контроля выявлено:

- в 2013 году – 408 объектов,
- в 2014 году – 190 объектов,
- в 2015 году - 271 объект,
- в 2016 году – 13 объектов.

Итого– 882 объекта. По каждому были поданы исковые заявления в суд и заявлены обеспечительные меры в виде запрета строительства.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о надлежащем принятии администрацией города Сочи мер по исполнению Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3126-КЗ «О порядке осуществления органами местного самоуправления муниципального земельного контроля на территории Краснодарского края».

4) Практиковать в обязательном порядке информирование населения через средства массовой информации о ходе борьбы с самовольным

строительством с указанием нарушителей и принятых к ним мер воздействия.

Администрация города Сочи ведет активную разъяснительную работу в средствах массовой информации. Только за два месяца текущего года вышли 22 теле- радио сюжета по данной теме. Все их объединяет одна идея – привлечь внимание широкой общественности к вопросам незаконного строительства в Сочи.

Во исполнение распоряжения главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11 ноября 2014 года № 391-р «О мерах по предотвращению и пресечению самовольного строительства на территории Краснодарского края» на главной странице официального сайта администрации города Сочи сети «Интернет» создан раздел «Объекты самовольного строительства», где администрацией города Сочи размещаются актуальные Реестр зданий и сооружений, возведенных с нарушением градостроительного и земельного законодательства и информация о принятых мерах, направленных на предотвращение, выявление и пресечение самовольного строительства; информация в части мониторинга судебных процедур по самовольному строительству; план-график сносов объектов самовольного строительства; информация о выданных разрешениях на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию; интерактивная карта объектов самовольного строительства.

Кроме того в целях предупреждения граждан и ограждения от финансирования незаконного строительства администрацией города Сочи там же обнародован список незаконно воздвигаемых жилых комплексов с указанием агентств недвижимости и прочих риэлторов, осуществляющих незаконные продажи в объектах самовольного строительства.

5) Рекомендовать органам местного самоуправления городских округов принять порядок (регламент) организации работы органов местного самоуправления по принятию решений о сносе самовольной постройки и реализации таких решений в соответствии с частью 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Администрацией города Сочи еще 27 августа 2015 года издано постановление «О мерах по реализации Федерального закона от 13 июля 2015 года № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» № 2510, которым определен уполномоченный орган по выявлению установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для принятия администрацией города Сочи решений о сносе самовольной постройки и подготовке проектов таких решений (управление муниципального земельного контроля администрации города Сочи) и орган по организации сноса объектов самовольного строительства (департамент строительства администрации города Сочи), а также регламент

организации работы отраслевых (функциональных) органов администрации города Сочи в указанной сфере.

Таким образом, администрацией города Сочи еще и до принятия Законодательным Собранием Краснодарского края постановления от 25 февраля 2016 года № 2226-П выполнялись все рекомендации, в том числе в рамках реализации алгоритма деятельности государственных и муниципальных органов при выявлении объектов самовольного строительства на территории муниципального образования город-курорт Сочи, разработанного правовым департаментом администрации Краснодарского края. Вместе с тем, положительный результат в борьбе с самовольным строительством может быть достигнут только в случае полной синхронизации действий федеральных органов государственной власти, органов государственной власти Краснодарского края, органов местного самоуправления, основанной на неукоснительном исполнении всеми органами законодательно определенных полномочий по борьбе с самовольным строительством, устранения имеющихся «пробелов» (двояких толкований) в определении объектов, подлежащих строительному надзору, органов, осуществляющих строительный надзор и (или) обладающих правом на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки, а также внесения изменений в действующее законодательство, направленных на установление эффективных санкций для пресечения самовольного строительства, в том числе на ранних его стадиях.

Учитывая все вышеизложенное, администрация города Сочи предлагает Городскому Собранию Сочи:

1. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края и администрацию Краснодарского края выступить с законодательной инициативой о внесении изменений в действующее законодательство Российской Федерации, направленных на устранение имеющихся «пробелов» (двояких толкований) в определении объектов, подлежащих строительному надзору, органов, осуществляющих строительный надзор и (или) обладающих правом на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки.

2. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края и администрацию Краснодарского края разработать единый для всех органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Краснодарского края и органов местного самоуправления алгоритм действий при выявлении объектов самовольного строительства на территории Краснодарского края с четким определением полномочий каждого органа, основанном на действующем законодательстве и сложившейся практике его применения судами, и координацией деятельности всех участвующих органов департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края как уполномоченным органом государственной власти Краснодарского края по осуществлению регионального строительного надзора.

3. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края обратиться в администрацию Краснодарского края с предложением о внесении изменений в Положение о департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края, утвержденное постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 декабря 2015 года № 1245, предусмотрев в качестве полномочий департамента:

- обращение в суд с исками о сносе самовольных построек;
- составление протоколов о привлечении к административной ответственности, в том числе по части 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении всех лиц, участвующих в самовольном строительстве: застройщика и подрядчиков с обязательным заявлением в качестве наказания административное приостановление деятельности юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
- обязательное применение таких мер обеспечения производства по делу об административном правонарушении по части 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях как арест транспортных средств и строительной техники, используемой всеми лицами, участвующими в самовольном строительстве: застройщиком и подрядчиками.

4. Просить Законодательное Собрание Краснодарского края и администрацию Краснодарского края выступить с законодательной инициативой о внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, направленных на ужесточение санкций, применяемых к виновным лицам при исполнении службой судебных приставов судебных актов о запрете осуществления строительных работ, и распространении их в полной мере на всех физических лиц, в том числе не осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.