

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний, проведенных комиссией по подготовке проектов генерального плана Ипатовского городского округа Ставропольского края и правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, по проекту Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

31 октября 2019 года

г. Ипатово

№ 1

В соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденного Решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 28.08.2018 № 156, в целях выявления мнения жителей Ипатовского городского округа Ставропольского края, состоялись публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края.

Согласно постановлению администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 24.10.2018 № 1332 «О подготовке проектов местных нормативов градостроительного проектирования Ипатовского городского округа Ставропольского края, проектов документов территориального планирования и градостроительного зонирования: проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края», публичные слушания проведены комиссией по подготовке проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – Комиссия).

**Место и дата проведения публичных слушаний:**

1. На территории населенных пунктов: село Кевсала, хутор Верхний Кундуль, хутор Средний Кундуль, хутор Красный Кундуль Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 08 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Кевсала, улица Ленина, 153.

2. На территории населенных пунктов: поселок Красочный, поселок Горлинка, поселок Малоипатовский, поселок Новокрасочный Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 09 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, поселок Красочный, улица Центральная, 8.

3. На территории села Бурукшун Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 10 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Бурукшун, улица Комсомольская, 7.

4. На территории села Большая Джалга Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 11 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Большая Джалга, улица Советская, 5.

5. На территории населенных пунктов: поселок Большевик, поселок Верхнетахтинский, поселок Залесный, поселок Правокугультинский Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 13 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, поселок Большевик, улица Ленина, 1.

6. На территории населенных пунктов: село Тахта, село Новоандреевское Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 14 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Тахта, улица Ленина, 115.

7. На территории населенных пунктов: село Лесная Дача, село Красная Поляна Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 15 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Лесная дача, улица Ленина, 5.

8. На территории населенных пунктов: село Первомайское, хутор Восточный Ипатовского городского округа Ставропольского края 29 октября 2019 года в 16 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Первомайское, улица Октябрьская, 6/2.

9. На территории населенных пунктов: село Лиман, хутор Веселый (Лиманский сельсовет), хутор Мелиорация, аул Юсуп-Кулакский Ипатовского городского округа Ставропольского края 30 октября 2019 года в 09 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Лиман, улица Ленина, 62.

10. На территории населенных пунктов: поселок Советское Руно, поселок Двуречный, поселок Донцово, поселок Калаусский Ипатовского городского округа Ставропольского края на 30 октября 2019 года в 10 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, поселок Советское Руно, улица Заливадного, 2.

11. На территории населенных пунктов: аул Малый Барханчак, аул Верхний Барханчак, аул Нижний Барханчак,

село Крестьянское Ипатовского городского округа Ставропольского края на 30 октября 2019 года в 11 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, аул Малый Барханчак, улица Центральная, 14.

12. На территории населенных пунктов: село Октябрьское, хутор Вавилон Ипатовского городского округа Ставропольского края 30 октября 2019 года в 13 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Октябрьское, улица Пушкина, 16.

13. На территории населенных пунктов: село Золоторёвка, поселок Малые Родники, село Родники, село Софиевка, поселок Софиевский городок Ипатовского городского округа Ставропольского края 30 октября 2019 года в 14 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Золоторёвка, улица Юбилейная, 39.

14. На территории населенных пунктов: село Добровольное, хутор Васильев, хутор Веселый (Добровольно-Васильевский сельсовет) Ипатовского городского округа Ставропольского края 30 октября 2019 года в 15 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, село Добровольное, улица Ленина, 115.

15. На территории населенных пунктов: поселок Винодельненский, поселок Дружный Ипатовского городского округа Ставропольского края 31 октября 2019 года в 09 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, поселок Винодельненский, улица Советская, 1.

16. На территории населенных пунктов: город Ипатово, хутор Бондаревский, хутор Водный, хутор Кочержинский Ипатовского городского округа Ставропольского края 31 октября 2019 года в 11 часов 00 минут по адресу: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Ленина, д. 111.

Всего в публичных слушаниях приняли участие 803 человека.

Публичные слушания назначены постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 19.09.2019 № 1395 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края». Информационное сообщение о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Степные Зори» от 24.09.2019 выпуск № 73(11222) и размещено на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края.

Проект Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края размещен на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края и в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования Российской Федерации (ФГИС ТП).

Также проект Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края размещен в здании администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края и территориальных отделах администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании Протоколов публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края:

- № 1 от 29.10.2019 г.;
- № 2 от 29.10.2019 г.;
- № 3 от 29.10.2019 г.;
- № 4 от 29.10.2019 г.;
- № 5 от 29.10.2019 г.;
- № 6 от 29.10.2019 г.;
- № 7 от 29.10.2019 г.;
- № 8 от 29.10.2019 г.;
- № 9 от 30.10.2019 г.;
- № 10 от 30.10.2019 г.;
- № 11 от 30.10.2019 г.;
- № 12 от 30.10.2019 г.;
- № 13 от 30.10.2019 г.;
- № 14 от 30.10.2019 г.;
- № 15 от 31.10.2019 г.;
- № 16 от 31.10.2019 г.;

В ходе публичных слушаний поступили следующие предложения и замечания:

№ п/п	Поступившее предложение или замечание	Рекомендации комиссии
1	Переименовать ул. Вольготского на ул. Вильгоцкого, Село Бурукшун	Учесть предложение
2	Добавить проезд от ул. Ленина до границы села в районе ул. Октябрьская (без названия), село Бурукшун	Учесть предложение
3	Убрать ул. Вельготского между ул. Медицинская и ул. Профсоюзная, Село Бурукшун	Учесть предложение
4	Изменить зону ОД-1 на Ж-1 между улицами Безгина-Молодежная-Южная, поселок Советское Руно	Учесть предложение
5	Выделить зону ПР-2 в зоне ПД, аул Малый Барханчак	Учесть предложение

6	Выделить зону ПР-2 в зоне ПР-1 по ул. Буденного, аул Нижний Барханчак	Учесть предложение
7	Добавить название улиц: Ипатова, Ленина, Пушкина, село Кевсала	Учесть предложение
8	Изменить название поселка Винодельный на Винодельненский, поселок Винодельненский	Учесть предложение
9	Обозначить ГРП по ул. Майданникова, поселок Винодельненский	Учесть предложение
10	Добавить название улиц: Николая Мельника, Новая, поселок Дружный	Учесть предложение
11	Изменить зону Ж-1 на ПР-1 ул. Мира-Московская, поселок Большевик	Учесть предложение
12	Добавить зону Ж-1 в условные обозначения, поселок Большевик	Учесть предложение
13	Перенести зону ОД-1 с ул. Киевская на ул. Харьковская, город Ипатово	Учесть предложение
14	Перенести название ул. Индустриальная, город Ипатово	Учесть предложение
15	Указать ул. Кавказская, город Ипатово	Учесть предложение
16	Изменить зону ОД-1 на ПР-1 по ул. Орджоникидзе, город Ипатово	Учесть предложение
17	Заменить зону СХ-1 на зону Ж-1, село Новооандреевское	Учесть предложение
18	Указать ул. Восточная и ул. Ленина, село Новооандреевское	Учесть предложение

По итогам публичных слушаний комиссией было принято решение:

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края считать состоявшимися;

Рекомендовать главе Ипатовского городского округа Ставропольского края, с учетом поступивших в ходе обсуждений предложений и замечаний от участников публичных слушаний, принять решение о согласии с проектом Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края и направлении его в Думу Ипатовского городского округа Ставропольского края;

Опубликовать заключение о результатах публичных слушаний в районной газете «Степные Зори» или муниципальной газете «Ипатовский информационный вестник» и разместить его на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель комиссии,  
первый заместитель главы администрации  
Ипатовского городского округа Ставропольского края

Т.Н. Сушко

С протоколом ознакомлены:

Неделько Геннадий Николаевич \_\_\_\_\_

Шрамко Наталия Георгиевна \_\_\_\_\_

Гапоненко Валентина Григорьевна \_\_\_\_\_

Кудлай Жанна Николаевна \_\_\_\_\_

Коваленко Марина Александровна \_\_\_\_\_

Босых Александр Александрович \_\_\_\_\_

Головинов Николай Сергеевич \_\_\_\_\_

Фоменко Татьяна Александровна \_\_\_\_\_

Бражко Александр Петрович \_\_\_\_\_

Ткаченко Евгений Александрович \_\_\_\_\_

## Административная ответственность за нарушения в градостроительной деятельности

Одной из основных задач политики Российской Федерации, направленной на создание условий для достойной жизни и свободного развития человека, является обеспечение устойчивого развития территорий страны, а также обустройство комфортной и благоприятной среды жизнедеятельности населения на этих территориях. Решение поставленной задачи требует совместных сбалансированных действий: направленных, с одной стороны, на прогрессивные преобразования, а с другой - на сохранение исторического и архитектурного наследия, поддержание местных традиций и защиту особых (заповедных) природных территорий.

Деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, относится к предмету градостроительной деятельности (пункт 1 [статьи 1 Градостроительного кодекса](#) Российской Федерации; далее - ГрК РФ). Градостроительная деятельность напрямую затрагивает отношения в различных сферах жизни общества (политические, социально-экономические и другие); она характеризуется своим многообразием, непосредственным влиянием на окружающую среду и на качество жизни населения, а потому нормативное регулирование многоступенчатого градостроительного процесса имеет комплексный межотраслевой характер.

Осуществление градостроительной деятельности требует соблюдения множества условий и норм, относящихся к различным отраслям права: это природопользование и охрана окружающей среды; обеспечение экологической и энергетической безопасности; охрана объектов культурного наследия и особых природных территорий и т.д. Нормы права, содержащие все эти требования, установлены, в частности, в кодексах Российской Федерации, в Федеральных законах от 17.11.1995 № 169-ФЗ “Об архитектурной деятельности в Российской Федерации” и от 25.06.2002 № 73-ФЗ “Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации” и т.д. Данные нормы преимущественно касаются предметов совместного ведения со стороны Российской Федерации и ее субъектов. Российская Федерация предоставляет своим субъектам определенную свободу в регулировании градостроительных отношений, позволяя тем самым учесть региональную специфику среды обитания - социально-экономические особенности развития регионов, исторически сложившуюся застройку и самобытность местных населенных пунктов.

Соблюдение требований законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и местного самоуправления в сфере градостроительных правоотношений имеет принципиальное значение для решения вопросов территориального развития в интересах населения.

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации ([статья 58 ГрК РФ](#)).

Наиболее распространенным видом юридической ответственности в градостроительной сфере является административная ответственность, установленная нормами (далее - КоАП РФ), а также нормами законов субъектов Российской Федерации и направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства Российской Федерации в сфере рассматриваемых правоотношений.

На охрану отношений, урегулированных исключительно градостроительным законодательством, направлены нормы, приведенные в трех статьях главы 9 КоАП РФ “Административные правонарушения в промышленности, строительстве и энергетике” (статьи [9.4](#), [9.5](#) и [9.5.1](#)).

### Административная ответственность по статье 9.4 КоАП РФ

Норма [статьи 9.4 КоАП РФ](#) направлена на обеспечение безопасности жизни и здоровья людей, охраны окружающей среды, эксплуатационной надежности возводимых зданий, строений и сооружений.

Частью 1 этой же статьи установлена административная ответственность 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).

### Административная ответственность по частям 1 и 5 статьи 9.5 КоАП РФ

Особое значение в судебной практике занимают дела по оспариванию постановлений административных органов о привлечении заявителей к административной ответственности по части 1 [статьи 9.5 КоАП РФ](#).

Объективную сторону правонарушения по части 1 статьи 9.5 КоАП РФ составляют строительство или реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для его осуществления, как и для реконструкции объектов.

### Административная ответственность по статье 9.5.1 КоАП РФ

[Статьей 9.5.1 КоАП РФ](#) установлена следующая ответственность:

за выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (далее - работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства), без свидетельства о допуске к указанным видам работ, если такое свидетельство является обязательным (часть 1);

за несоблюдение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при выполнении работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, минимально необходимых требований к выдаче

свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (часть 2);

за повторное несоблюдение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при выполнении работ, указанных в части 2 статьи 9.5.1 КоАП РФ, минимально необходимых требований к выдаче свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (часть 3).

Разрешительных документов на строительство объектов ИЖС и садовых домиков (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации”).

Ключевой новацией стало введение структурированного порядка принятия решений о сносе самовольных построек, который устранил многие пробелы в правовом регулировании данного вопроса.

#### **Выявление и снос незаконных построек**

Снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо на основании решения суда или органа местного самоуправления (ч. 1 ст. 55.30 Градостроительного Кодекса). При этом в отличие от ранее действовавших норм, новые положения закона вводят более четкое регулирование вопроса сноса самовольных построек. Рассмотрим основные нововведения подробнее.

#### **Вместо разрешения на строительство теперь потребуется проект организации работ по сносу.**

Для осуществления сноса больше не нужно получать разрешение на строительство – вместо него необходимо представить проект организации работ по сносу с учетом технических условий по отключению объекта капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения (ч. 2 ст. 55.31 Градостроительного кодекса РФ). Подготовить такой документ сможет только специалист, имеющий необходимый допуск саморегулируемой организации. Конкретных требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства пока нет – они будут установлены Правительством РФ (ч. 5 ст. 55.30 Градостроительного кодекса РФ).

При этом проект организации работ по сносу не потребуется, если речь идет о сносе гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или о сносе на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, а также о сносе сооружений вспомогательного использования (п. 1 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Очевидно, что указанные положения закона значительно облегчат процесс согласования сноса объектов недвижимости.

#### **Регламентирован порядок сноса объектов капитального строительства.**

Снести объект капитального строительства сможет лицо, которое его построило, если у него есть необходимый допуск саморегулируемой организации, либо юридическое лицо, заключившее договор подряда на снос с правообладателем данного объекта или земельного участка, на котором расположен объект (ч. 4-5 ст. 55.31 Градостроительного кодекса РФ). Стоит отметить, что раньше осуществлять снос объекта мог только его собственник в административном порядке или правообладатель земельного участка, на котором расположен такой объект, в рамках сложной судебной процедуры.

Чтобы приступить к сносу, необходимо уведомить уполномоченные органы о планируемом сносе объекта капитального строительства не позднее, чем за семь рабочих дней до начала работ. Подать соответствующее уведомление следует в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения объекта капитального строительства или, если объект капитального строительства расположен на межселенной территории, – в орган местного самоуправления муниципального района (ч. 9 ст. 55.31 Градостроительного кодекса РФ).

При этом в законе отдельно отмечено, что указанные положения не распространяются на случаи сноса объекта капитального строительства в целях строительства нового объекта капитального строительства или реконструкции объекта капитального строительства (ч. 8 ст. 55.30 Градостроительного кодекса РФ).

#### **Уточнен круг лиц, имеющих право выявлять незаконные постройки.**

В законе теперь четко оговорено, кто имеет право выявлять незаконные постройки. Такими полномочиями наделены исполнительные органы государственной власти в сфере:

государственного строительного надзора;

государственного земельного надзора;

государственного надзора в области использования и охраны водных объектов;

государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий;

государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия;

федерального государственного лесного надзора (лесной охраны) и подведомственных государственных учреждений (ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ).

Помимо этого, такое право предоставлено должностным лицам государственных учреждений, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющимся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, а также органам местного самоуправления, осуществляющим муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий.

Все это качественно упорядочит правовое регулирование в данной сфере.

#### **Конкретизирован порядок действий при выявлении незаконных построек.**

При выявлении самовольно возведенной постройки или нецелевого использования земельного участка указанные выше органы смогут направить уведомление об этом в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в орган местного самоуправления муниципального района (ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ). Это уведомление должно быть рассмотрено в течение 20 рабочих дней, и по результатам

рассмотрения уполномоченный орган совершит одно из следующих действий (ч. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ)

1. Примет решение о сносе самовольной постройки, если она:  
возведена или создана на земельном участке, на который нет правоустанавливающих документов. При этом необходимость наличия таких документов должна быть установлена законом на дату начала строительства объекта;  
возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования.

2. Примет решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, если:

она возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта;

в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство. Необходимость наличия этого разрешения должна быть установлена законом на дату начала строительства такого объекта.

3. Обратится в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

4. Направит уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается, в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

Стоит обратить внимание на то, что такие решения не могут быть приняты в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, когда сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 4 ст. 222 Гражданского кодекса).

Вместе с тем органы местного самоуправления в любом случае не смогут принять решение о сносе самовольной постройки либо о приведении ее в соответствие с установленными требованиями в отношении:

объекта недвижимого имущества, если право собственности на него зарегистрировано в ЕГРН;

объекта недвижимого имущества, если ранее суд принял решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе данной самовольной постройки;

многоквартирного дома, жилого дома или садового дома (п. 4 ст. 222 ГК РФ).

Такие постройки могут быть снесены только по решению суда.

Новые правила также предусматривают, что уполномоченные органы после принятия соответствующего решения о сносе направляют уведомление об этом собственнику объекта недвижимости. Если же собственника объекта найти не удалось, они публикуют информацию об этом в СМИ и Интернете, а также на информационном щите в границах земельного участка, где расположена самовольная постройка (ч. 4-5 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ).

Срок для сноса самовольной постройки зависит от ее характера, но не может составлять менее 3 месяцев и более 12 месяцев. А срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями – менее 6 месяцев и более 3 лет (п. 4 ст. 222 ГК РФ).

Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляет лицо, которое создало или возвело самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице – правообладатель земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка (ч. 6 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ).

Если правообладатель земельного участка или собственник объекта недвижимости не снесут самовольную постройку, органы власти осуществляют снос за счет бюджета с последующим взысканием с указанных лиц затрат на снос (ч. 15 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ).

Если давать оценку этим положениям, очевидно, что они позволят установить более четкие “правила игры” при решении вопроса о сносе самовольной постройки. Вместе с тем предоставленная органам местного самоуправления возможность решать вопрос о сносе постройки во внесудебном порядке может стать причиной злоупотреблений с их стороны.

#### **Определен порядок прекращения прав на земельный участок под самовольной постройкой.**

Нововведения предполагают, что права на земельный участок под ранее существовавшей самовольной постройкой прекращаются путем одностороннего отказа от договора аренды, прекращения права постоянного бессрочного пользования или изъятия земельного участка по решению суда (п. 4-7 ст. 46 Земельного кодекса). При этом прекращение прав на земельный участок, если на нем, помимо самовольно возведенной постройки, имеются объекты, построенные в установленном законом порядке, не допускается (п. 6.1-6.3 ст. 54 Земельного кодекса РФ).

Закон предусматривает, что после прекращения прав на участок он должен быть реализован с публичных торгов. Причем собственнику земельного участка, в отличие от арендатора или лица, которому земельный участок был передан в постоянное бессрочное пользование, будут переданы средства, полученные от такой продажи за вычетом расходов на организацию торгов (ст. 54.1 Земельного кодекса РФ).

Лицо, которое по результатам публичных торгов приобрело земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, подлежащая сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями, обязано исполнить обязательства по сносу постройки или по представлению в уполномоченные органы утвержденной проектной документации по ее реконструкции и приведению в соответствие с установленными требованиями за свой счет (ч. 8-9 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ).

Тем самым новые положения законодательства, в отличие от ранее действовавших норм, вводят новый тип обременений при продаже земельных участков в виде обязательств по сносу самовольных построек или приведения их в соответствии с установленными требованиями. Указанные нововведения позволят вовлечь в хозяйственный оборот земельные

участки и объекты недвижимости, которые ранее не могли быть использованы по причине невозможности узаконивания указанных объектов недвижимости или их демонтажа в связи с отсутствием у собственников средств для этого.

### **Уточнены сроки рассмотрения судами дел о сносе самовольных построек.**

Согласно поправкам дела о сносе самовольной постройки и решения уполномоченных органов о сносе самовольных построек должны рассматриваться судами за один месяц, включая время на подготовку дела к судебному разбирательству (ч. 1 ст. 152 Арбитражного процессуального кодекса). Учитывая сложившуюся судебную практику, очевидно, что данный срок является очень коротким для того, чтобы рассмотреть такие дела по существу.

Рассмотренные выше поправки, по моему мнению, систематизируют и структурируют имеющиеся положения законодательства по вопросу сноса самовольных построек. Однако в связи с тем, что органам местного самоуправления теперь предоставлены значительные полномочия по сносу подобных объектов без решения суда, это может привести к злоупотреблениям и ослабит позиции пользователей таких построек. Кроме того, изменения, касающиеся сроков рассмотрения судами дел по сносу самовольных построек, практически исключают возможность качественного рассмотрения таких дел судами.

### **Особенности ИЖС**

Другая существенная часть поправок касается вопросов строительства дачных домиков и объектов ИЖС. Так, закон исключает необходимость получения разрешения на строительство объекта ИЖС, вместо которого теперь необходимо подать уведомление о планируемом строительстве, в котором должны быть указаны параметры планируемого к строительству объекта (ч. 1 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ). Указанное уведомление следует подавать в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления.

По итогам его рассмотрения уполномоченные органы выдадут уведомление о соответствии указанных параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и (или) допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке (ч. 7 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ).

Данный порядок несколько упрощает жизнь застройщикам, так как исключает необходимость подачи обязательных ранее документов, необходимых для получения разрешения на строительство: схемы планировочной организации земельного участка и градостроительного плана земельного участка. Однако для ввода таких объектов в эксплуатацию потребуются подготовить технический план, который нужно будет заказать у кадастровых инженеров, что, конечно, приведет к дополнительным затратам (ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).

Указанные изменения в целом облегчают жизнь застройщикам таких объектов, хотя и не отменяют требования к получению дополнительных согласований. Например, если указанные объекты будут располагаться в санитарно-защитной зоне аэропортов, то для начала их строительства потребуется получить согласие Росавиации (ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ от 1 июля 2017 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»).

Многие застройщики забывают, что штраф за строительство без разрешения на строительство — адекватная мера, которая ожидает их за нарушение законодательства и желание ускорить процесс возведения объекта. Стремление быстрее решить вопросы строительства без получения разрешительной документации опасно и чревато последствиями, которые связаны с реальной ответственностью. Результатом таких действий могут быть не только штрафные санкции, но и сложности при завершении возведения объекта и его ввода в эксплуатацию. Кроме того, нарушителя ожидает крупный штраф, который надолго отбивает охоту нарушать законодательство. Чтобы избежать таких проблем, важно сначала оформлять разрешение, а уже после приступать к строительным работам.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВО БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ**

Нарушение законодательства ведет к негативным последствиям для строительной компании, которая приступила к работе, не получив на руки разрешительную документацию. Результаты таких действий серьезные. В первую очередь, объект может быть отнесен к самовольной постройке.

В ГК РФ (статья 222, части 1) прописано, что к самовольной постройке относится жилое здание или другой объект (сооружение), которое возведено на земельном наделе, не предназначенном для выполнения таких задач. Назначение участка, как правило, устанавливается решением местных органов власти с учетом действующих законов, а также нормативных или правовых актов. В упомянутой статье также прописано, что к самовольным постройкам относятся те, которые созданы без оформления разрешений или с нарушением градостроительных норм (правил).

Субъект, который нарушил законодательство, и осуществил самовольную постройку, не получает на нее право владения. Как результат, он не сможет распоряжаться построенным имуществом, как с полноценным и зарегистрированным объектом. Нарушителю недоступна продажа, дарение, сдача в аренду или выполнение других действий.

Наиболее серьезное последствие — необходимость снести дом за незаконное строительство по решению судебного органа. По законодательству такая работа выполняется за счет нарушителя. Это прописано в ГК РФ, статье 222, части 2, пункт 2. Чтобы избежать последствий, владельцу дается возможность провести процедуру узаконивания задним числом.

Если здание возведено с учетом действующих правил и норм, стоит обратиться в судебный орган, предоставить требуемые бумаги и ожидать решения. При наличии требуемого пакета бумаг и следовании «букве» законодательства в процессе строительства суд может закрепить за владельцем право собственности на объект, возведенный на земельном участке (ЗУ), находящемся в бессрочном (постоянном) пользовании владельца.

### **МОГУТ ЛИ НАЛОЖИТЬ ШТРАФ?**

Как отмечалось в начале, возведение объекта без наличия разрешительной документации на руках чревато для исполнителя последствиями в виде административной ответственности. Так, в КоАП, пункте 1, статье 9.5, прописано, что за возведение сооружений (строений), а также ИЖС без надлежащего оформления разрешения дает повод для применения

санкций в виде административного штрафа. При этом наказываются все субъекты, начиная от обычных граждан (физлиц) и заканчивая компаниями (юрлицами). Административная ответственность, в том числе, касается ИП и лиц, которые находятся при должности.

### РАЗМЕРЫ ШТРАФОВ

Требования и нормы действующих законов четко определяют, что возведение зданий (сооружений) любого характера (кроме некоторых исключений) влечет последствия, одним из которых является административный штраф. По закону застройщик должен получить необходимые разрешения от уполномоченных органов, а уже после приступать к строительным работам.

Теперь разберемся, какие штрафные санкции накладываются на строительные компании, приступившие к выполнению задач без оформления разрешительной документации. Размер штрафов прописан в КоАП (статья 9.5). Здесь четко указаны меры админотвественности за нарушение действующего порядка в процессе восстановления или строительства сооружения, а также его ввода в эксплуатацию без получения разрешения. Рассмотрим главные положения этой статьи и наказание, которое ожидает нарушителей.

За нарушение порядка возведения, восстановления (реконструкции), а также капремонта сооружений, относящихся к категории объектов капстроительства, предусматриваются следующие штрафные санкции:

Обычные граждане (физлица) — от двух (2) до пяти (5) тысяч рублей.

Лица при должности — от двадцати (20) до пятидесяти (50) тысяч рублей.

Предприниматели, которые работают без формирования юрлица (ИП) — от двадцати (20) до пятидесяти (50) тысяч рублей. Одновременно с этим возможен запрет деятельности на срок до 3-х месяцев (90 суток).

Компании (юрлица) — от пятисот (500) тысяч до миллиона рублей. Еще одним наказанием является приостановка работы на 3-х месячный период или менее.

Несоблюдение сроков передачи в уполномоченные органы власти, структуры госнадзора, а также исполнительные органы на местах (для субъектов РФ) извещения о начале процесса возведения, восстановления (реконструкции) или капремонта сооружения, относящегося к объектам капстроительства. К этой же категории относится отсутствие уведомления в направлении органов госстройнадзора федеральных или исполнительных органов власти (для субъектов РФ) о сроках окончания строительных работ здания, подлежащего проверке. При таком нарушении нарушителя ожидают следующие штрафы:

Обычные граждане (физлица) — от пятисот (500) до тысячи (1000) рублей.

Лица при должности — от десяти (10) до тридцати (30) тысяч рублей.

Предприниматели, работающие без создания юрлица (ИП) — от десяти (10) до сорока (40) тысяч рублей.

Компании (юрлица) — от ста (100) до трехсот (300) тысяч рублей. Еще одним наказанием является приостановка работы на 3-х месячный период или менее.

Если строительная компания (застройщик) продолжает работы без оформления актов, подтверждающих устранение выявленных органами стройнадзора нарушений или недостатков в процессе возведения, восстановления (реконструкции) или капремонта здания, относящегося к категории объекта капстроительства, это влечет за собой такие штрафы:

Обычные граждане (физлица) — от двух (2) до пяти (5) тысяч рублей.

Лица при должности — от десяти (10) до тридцати (30) тысяч рублей.

Предприниматели, которые работают без формирования юрлица (ИП) — от десяти (10) до сорока (40) тысяч рублей. Одновременно с этим возможен запрет (приостановка) деятельности на срок до 90 суток.

Компании (юрлица) — от пятидесяти (50) до ста (100) тысяч рублей. Еще одним наказанием является приостановка работы на 3-х месячный период или менее.

Передача разрешения на ввод сооружения в работу, если отсутствуют заключения уполномоченных на проведение госстройнадзора органов (федеральной или исполнительной власти на местах). Актуально для случаев, когда проведение такого стройнадзора является обязательным при возведении, восстановлении (реконструкции), капремонте сооружения, относящегося к категории объекта капстроительства. При таком типе нарушений на должностное лицо накладывается штраф размером от двадцати (20) до пятидесяти (50) тысяч рублей.

Передача сооружения (объекта), который относится к категории зданий капстроительства, без получения разрешения (кроме ситуаций, когда в получении такого разрешения нет необходимости), также ведет к административной ответственности для нарушителя. В такой ситуации предусмотрены штрафы:

Обычные граждане (физлица) — от пятисот (500) до одной (1) тысячи рублей.

Лица при должности — от одной (1) до пятидесяти (50) тысяч рублей.

Компании (юрлица) — от десяти (10) до двадцати (20) тысяч рублей. Еще одним наказанием является приостановка работы на срок до 3-х месяцев.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

30 октября 2019 г.

г. Ипатово

№ 1610

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания территории) технического водовода полива сельскохозяйственных культур, расположенного в Ставропольском крае, Ипатовском городском округе, ориентировочно в 1 км от х. Красный Кундуль.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Ипатовского городского округа Ставропольского края, решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 28 августа 2018 г. №156 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края», на основании протокола публичных слушаний от 28 октября 2019г. № 1, заключения о результатах публичных слушаний от 28 октября 2019г. №1, в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края, администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края

**ПОСТАНОВЛЯЕТ**

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки с проектом межевания территории) технического водовода полива сельскохозяйственных культур, расположенного в Ставропольском крае, Ипатовском городском округе, ориентировочно в 1 км от х. Красный Кундуль.

2. Отделу капитального строительства, архитектуры и градостроительства администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края опубликовать в общественно-политической газете Ипатовского городского округа Ставропольского края «Степные зори» настоящее постановление и заключение о результатах публичных слушаний.

3. Отделу по организационным и общим вопросам, автоматизации и информационных технологий администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края разместить на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

3.1. Настоящее постановление;

3.2. Документацию по планировке территории (проекту планировки территории, проекту межевания территории) линейного объекта на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края Т.Н.Сушко.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ипатовского городского округа  
Ставропольского края

С.Б. Савченко

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**АДМИНИСТРАЦИИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**  
**СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

06 ноября 2019 г.

г. Ипатово

№ 1633

О разрешении обществу с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» разработку документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе) орошаемого участка площадью 1019,3 га на землях общества с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» в Ипатовском городском округе Ставропольского края

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления генерального директора общества с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» Новикова Е.Г. от 29 октября 2019 г. № 03-01-12776, администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» разработку документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе) орошаемого участка площадью 1019,3 га на землях общества с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» в Ипатовском городском округе Ставропольского края, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 26:02:000000:6355, 26:02:000000:6346, 26:02:000000:6345, 26:02:000000:6344, 26:02:000000:6347, 26:02:000000:6342, 26:02:072205:8, 26:02:000000:6356 (далее - Проект).

2. Рекомендовать обществу с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс»:

2.1. Осуществить разработку Проекта в установленные законодательством сроки.

2.2. Предоставить разработанный Проект в администрацию Ипатовского городского округа Ставропольского края для дальнейшего его утверждения.

3. Опубликовать настоящее постановление в общественно-политической газете Ипатовского городского округа Ставропольского края «Степные зори».

4. Отделу по организационным и общим вопросам, автоматизации и информационных технологий администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края Т.Н. Сушко.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ипатовского городского округа  
Ставропольского края

С.Б. Савченко

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

13 ноября 2019 г.

г. Ипатово

№ 1674

О разрешении сельскохозяйственному производственному кооперативу «Кировский» разработку документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления председателя сельскохозяйственного производственного кооператива «Кировский» Сподина И.И. от 31 октября 2019 г. № 03-01-12922, администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Разрешить сельскохозяйственному производственному кооперативу «Кировский» разработку документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе) орошаемого участка площадью 1108 га, расположенного на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края, в границах кадастрового квартала: 26:02:000000:587 (далее - Проект).

2. Рекомендовать сельскохозяйственному производственному кооперативу «Кировский»:

2.1. Осуществить разработку Проекта в установленные законодательством сроки.

2.2. Предоставить разработанный Проект в администрацию Ипатовского городского округа Ставропольского края для дальнейшего его утверждения.

3. Опубликовать настоящее постановление в муниципальной газете Ипатовского городского округа Ставропольского края «Ипатовский информационный вестник».

4. Отделу по организационным и общим вопросам, автоматизации и информационных технологий администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края Т.Н. Сушко.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ипатовского городского округа  
Ставропольского края

С.Б. Савченко

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

18 ноября 2019 г.

г. Ипатово

№ 1684

О внесении изменений в некоторые постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края

Администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в некоторые постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края.
2. Отделу по организационным и общим вопросам, автоматизации и информационных технологий администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края разместить на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» настоящее постановление.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края Т.Н.Сушко.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ипатовского городского округа  
Ставропольского края

С.Б. Савченко

Утверждены  
постановлением администрации  
Ипатовского городского округа  
Ставропольского края  
от 18 ноября 2019 г. № 1684

Изменения,  
в некоторые постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края

1. В пункте 2 постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 30 октября 2019 г. №1610 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания территории) технического водовода полива сельскохозяйственных культур, расположенного в Ставропольском крае, Ипатовском городском округе, ориентировочно в 1 км от х.Красный Кундуль» слова «в общественно-политической газете Ипатовского городского округа Ставропольского края «Степные зори» заменить словами «в муниципальной газете «Ипатовский информационный вестник».

2. В пункте 3 постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 06 ноября 2019 г. №1633 «О разрешении обществу с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» разработку документации по планировке территории (проект планировки с проектом межевания в его составе) орошаемого участка площадью 1019,3 га на землях общества с ограниченной ответственностью агропромышленный комплекс «Юг - Агропрогресс» в Ипатовском городском округе Ставропольского края» слова «в общественно-политической газете Ипатовского городского округа Ставропольского края «Степные зори» заменить словами «в муниципальной газете «Ипатовский информационный вестник».

Учредители: Дума Ипатовского городского округа Ставропольского края и администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края. Адрес: 356630, г. Ипатово, ул. Ленина, 116. тел. (86542-2-20-60). Отпечатано в ООО «Ипатовская типография», адрес: 356630, Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Орджоникидзе, 95, тираж 50 экз. Отв. за выпуск аппарат Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края, 2-20-60