

## **Соблюдение требований градостроительного законодательства при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, и при прекращении эксплуатации объектов капитального строительства**

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в строгом порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ, а также рядом иных нормативно-правовых актов.

Так, согласно ст. 8 Градостроительного кодекса РФ, строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляется только с обязательным получением разрешения на строительство (реконструкцию), выданного органов местного самоуправления.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

С целью ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию после завершения строительных работ (завершение реконструкции) органом местного самоуправления выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, проекту планировки территории и проекту межевания территории.

Таким образом, без полученного разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, разрешение на ввод его в эксплуатацию не может быть выдано органом местного самоуправления.

Лишь получение полного пакета необходимых документов разрешает осуществление в соответствии с законом строительных работ, не соблюдение

же установленного законом порядка влечет административную ответственность.

Так, в соответствии со ст. 9.5 Кодекса российской Федерации об административных правонарушениях строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство, влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

Кроме того, объекты капитального строительства построенные (реконструированные) без соответствующих разрешений в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ признаются самовольными постройками и подлежат сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

В случае прекращения эксплуатации объекта капитального строительства собственником должны быть приняты меры, предупреждающие причинение вреда населению и окружающей среде, в том числе меры, препятствующие несанкционированному доступу людей в здание или сооружение (ст. 37 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Несоблюдение указанных требований градостроительного законодательства влечет возможность возникновения ситуаций, при которых может быть причинен вред гражданам, в том числе несовершеннолетним, путем беспрепятственного доступа в неэксплуатируемые объекты, а также нахождением в объекте самовольного строительства, безопасность которого не подтверждена соответственными документами.