

## КОНТРОЛЬ В РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛАХ

### Reasonable supervision



*Е. В. Фомин,  
начальник управления  
госстройнадзора по  
Тюменской области*

«Доверяй, но проверяй», – гласит известная поговорка, которую все мы помним с детства. И действительно, контроль иногда не просто важен, – он необходим. К примеру, если речь идет о строительстве. Тем более что вопрос качества строящихся квадратных метров жилья, объектов социального и культурного назначения волнует каждого: людям нужно чувствовать себя уверенно и защищенно. Но и перегибать палку тоже не стоит, – мудро рассудили законодатели и постарались создать максимально комфортные условия для всех участников процесса.

Начальник управления госстройнадзора по Тюменской области Евгений Фомин рассказал нам, какие изменения были приняты в рамках федерального законодательства, поделился, с какими нюансами и тонкостями приходится сталкиваться в работе и какие нововведения в сфере строительного надзора еще впереди.

– Евгений Владимирович, расскажите о произошедших в последнее время законодательных изменениях в Вашей работе.

– С этого года мы по-новому осуществляем государственный строительный надзор. В силу

вступил 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». Его даже назвали революционным, потому что он полностью изменил подход к осуществлению контрольно-надзорной деятельности.

Также есть нововведения в части федерального и регионального строительного надзора. В декабре 2021 года были утверждены два документа (раньше такого деления не было): один исключительно для федерального использования, второй – общие требования для регионов, в соответствии с которыми они приняли собственные положения, не противоречащие общим требованиям, но учитывающие свои, местные, нюансы. То есть, например, из нескольких видов предусмотренных общими положениями проверочных мероприятий мы можем выбрать, исходя из специфики нашей области, какие нужны, а какие нет.

Новый закон изменил также порядок работы с обращениями граждан: теперь анонимные сообщения, значительная часть которых в ходе проверок оказывалась недостоверной, не рассматриваются.

Но главное – мы сейчас меньше проверок проводим по сравнению с прошлыми годами в

---

связи с принятием Постановления Правительства РФ № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», которое ввело мораторий на проверки бизнеса.

**– Есть мнение, что уменьшение количества проверок приведет к ухудшению качества строительства. На Ваш взгляд, эти опасения обоснованны?**

– Нет, на самом деле это, конечно, не так. Мораторий коснулся в основном плановых проверок – они в рамках госстройнадзора не предусмотрены. В целом в нашей деятельности практически ничего не поменялось, мы как осуществляли строительный надзор по программе проверок, так и осуществляем: нам поступает извещение о начале строительства, мы формируем программу, знакомим с ней строительную организацию. И в соответствии с графиком инспектор выходит на объект и контролирует, к примеру, как осуществляется заливка фундамента, затем выезжает на следующий этап и так далее. Сокращение количества проверок произошло согласно мораторию на их проведение в связи с истечением срока исполнения выданных предписаний. В период действия моратория проверки исполнения предписаний, срок исполнения которых наступил, проводятся нами исключительно в случае наличия нарушений, влекущих непосредственную угрозу причинения вреда жизни или тяжкого вреда здоровью, либо по фактам причинения такого вреда.

**– В новом законе больше внимания уделено профилактике нарушений. Что она дает?**

– Это еще один инструмент взаимодействия со строительными организациями, и очень действенный. В рамках 248-ФЗ предусмотрено, например, такое мероприятие, как профилактический визит. Мы выезжаем на объект, смотрим, как ведется работа, консультируем застройщика по интересующим его вопросам, обращаем внимание на необходимость соблюдения техники безопасности. Тем самым мы предупреждаем нарушения.

Конечно, если инспектор видит нарушения, а проверка этого объекта по программе, допу-

стим, только через два месяца, мы вправе вынести предостережение застройщику.

**– На Ваш взгляд, каких важных пунктов не хватает в действующем законодательстве, чтобы работа госстройнадзора стала еще эффективнее?**

– На самом деле, не хватает разъяснений. Некоторые положения вызывают очень много споров. Было бы идеально, если бы законодатель не просто издал закон, но и приложил к нему комментарии с максимально возможным перечнем случаев и дополнял бы его с течением времени.

**– Евгений Владимирович, в этом году произошли изменения не только в законодательной базе. Наша страна попала под санкции и переживает, скажем прямо, не лучшие времена. Как отреагировала строительная отрасль региона? Застройщики стали больше экономить на качестве?**

– Все мы стали заложниками этой ситуации. Но темпы строительства в регионе несколько не упали (в 2021 году в Тюменской области было построено более 1 млн 700 тысяч квадратных метров жилья, регион вошел в семерку лучших в стране – прим. ред.). В Управлении госстройнадзора по Тюменской области на контроле сегодня – порядка 450 объектов, и это не считая тех, которые проходят по обращениям от физических и юридических лиц.

А по поводу экономии... Знаете, стройка – очень сложная система. И если попытаться выработать в отношении нее какой-то алгоритм, то в 99 % случаев это невозможно, там столько нюансов, столько подводных камней. Нужны рабочие руки, чтобы построить объект, нужны строительные материалы, оборудование. А сейчас что произошло? Кто-то закупил материалы из-за рубежа, все оплатил, а материалы ему не приходят. Застройщики вынуждены искать аналоги или организовывать поставки через страны-партнеры. Они прекрасно понимают, что обязательства никто не отменял, и стараются найти выход из ситуации. И я бы не стал говорить, что все экономят. В конце концов, застройщик еще пять лет после ввода объекта в эксплуатацию за него отвечает, так что экономить – себе дороже.

Кстати, в нашем регионе производится достаточно собственных качественных материалов, и это – отличное подспорье нашей строительной отрасли. Не остается в стороне и вопрос импортозамещения – он находится на контроле у региональных СРО (*сегодня в Тюменской области их три: союз «Организация изыскателей Западно-Сибирского региона», союз «Саморегулируемая организация проектировщиков «Западная Сибирь», союз «Саморегулируемая организация строителей Тюменской области» – прим. ред.*). Мы с ними тесно сотрудничаем и знаем, какую большую помощь они оказывают всем участникам строительного рынка.

**– Строительство – понятие очень емкое: строятся не только жилые комплексы, школы, больницы, театры и т. д., но и небольшие объекты разного назначения. Есть ли нюансы в строительном надзоре?**

– Можно сказать, что существует два вида госстройнадзора. В рамках первого, согласно части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ, мы осуществляем программные проверки тех объектов, проектная документация которых подлжет экспертизе.

Но есть и другие, неподнадзорные по первому виду, при их строительстве экспертиза проектной документации не обязательна. Это, в основном, производственные объекты с площадью до 1 500 квадратных метров, которые не предусматривают массового пребывания людей (разрешенная вместимость до 50 человек), частные дома и т. д. В отношении них госстройнадзор осуществляется только при наличии оснований, предусмотренных 248-ФЗ. Например, поступают сигналы от физических, юридических лиц, из СМИ, что строящийся объект превышает параметры полученного разрешения на строительство по этажности либо по отступам от границ соседних земельных участков, предусмотренным правилами землепользования и застройки. И мы реагируем, проверяем.

**– А как идет борьба с несанкционированными постройками?**

– Нам также поступает информация от граждан, из органов местного самоуправления, ино-

гда с просьбой разъяснить, что строится на том или ином земельном участке. Если у нас данных по объекту нет, делаем запрос в администрацию. В случае если разрешение на строительство не выдавалось, но по закону застройщик должен был его получить, мы проводим контрольно-надзорные мероприятия без взаимодействия для установления факта строительства объекта капитального строительства и, если такой факт подтвердится, направляем уведомление о выявлении самовольной постройки в орган местного самоуправления. Далее принимается решение о сносе этой постройки либо о приведении ее в соответствие с требованиями.

**– Бывают случаи, когда собственник по той или иной причине решает изменить функциональное назначение построенного объекта. Есть ли способы избежать этого?**

– Действительно, проблема такая в целом по стране существует. Я пытался разобраться в этой ситуации, изучал мнение экспертов, практику. По сути, если речь идет об объектах, проектная документация которых прошла экспертизу, такой вариант практически невозможен: проектная документация содержит отдельный раздел, где прописаны правила эксплуатации в зависимости от назначения здания (например, это жилой многоквартирный дом или заводской цех). Проблемы чаще возникают как раз с теми объектами, по которым экспертиза проектной документации не требуется. В нашей практике было такое обращение: по документам здание введено в обращение как спортивный объект, но по факту эксплуатируется как продовольственный магазин. Но, поскольку в отношении объекта внесена запись в ЕГРН, то есть право на него зарегистрировано и он считается введенным в эксплуатацию, в рамках предоставленных полномочий по региональному госстройнадзору мы никак на ситуацию повлиять не смогли.

**– Сегодня люди много думают и говорят об экологии. Это отражается и в обустройстве парков и скверов, и в строительстве зданий. То и дело возникают мысли и о строительстве многоэтажных деревянных домов. На Ваш взгляд, есть ли будущее у деревянного стро-**

---

**ительства в Тюмени? И есть ли принципиальные отличия в строительном надзоре над такими объектами?**

– Это не просто мысли. Минстроем РФ подготовлена дорожная карта по развитию деревянного домостроения на период до 2024 года. Уже есть реализованный проект в Новосибирской области, до конца 2022 года планируется завершить строительство четырехэтажных многоквартирных жилых домов в Вологодской области. Данная тема довольно интересна: суть в том, что материал, который применяется для строительства, так спрессован, что по прочности не уступает бетону. Не исключаю, что и у нас появятся такие объекты, пока смотрим, изучаем опыт других регионов.

Если говорить о госстройнадзоре, то здесь ничего не изменится: мы проверяем соответствие выполняемых работ и применяемых строительных материалов проектной документации.

**– Один из основных векторов развития страны сейчас, несмотря ни на какие внешние трудности, – цифровизация всех процессов. Это коснется госстройнадзора?**

– Конечно. Распоряжением Минстроя РФ от 20 декабря 2021 года № 3719-р утверждена дорожная карта на цифровизацию всех органов государственного строительного надзора. В данный момент мы работаем в государственной информационной системе «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» (ГИС ТОР КНД), где аккумулируется информация всех видов контроля (надзора). Но она не очень удобна в использовании, так как является общей и не содержит необходимого именно нам функционала. Поэтому вопрос поиска подходящего варианта плотно прорабатывается.

Весной мы как раз участвовали в ВКС, где разработчики из Казани, Санкт-Петербурга,

Москвы презентовали свои программы (ведомственные информационные системы). Пока по стране их не очень много внедрено, по пальцам можно пересчитать, но использование этих систем много времени нам высвободит. К примеру, сейчас инспекторы работают с огромным количеством документов. Представьте, нам поступает извещение о начале строительства, и инспектору надлежит проверить комплектность представленных с ним документов, подготовить приказы о включении объекта в реестр, о назначении ответственного лица, разработать программу проверок и еще много иных документов. И каждый нужно заполнять самостоятельно, вбивая данные, представленные застройщиком.

Что дает информационная система? Все важные данные заносятся один раз в электронном виде (например, наименование строительной организации, название объекта, сроки начала и окончания строительства, сведения об организации-заказчике), далее они автоматически встают в нужные формы, исчезает необходимость их дублировать из документа в документ. Мы уходим от бумажной волокиты. У каждого застройщика появляется личный кабинет, где есть все необходимые сведения о нем, о строящихся объектах (включая информационную модель BIM), через него он может направлять нам документы. Это значительно ускорит процесс работы.

Еще один плюс: подобные программы дают онлайн-доступ к картам регионов с возможностью отмечать на них объекты. Очень удачное решение, на мой взгляд, реализовано в Московской области: интерактивная карта доступна не только органам госстройнадзора, но и населению. Любой человек может свериться с картой и в случае, если какой-то объект строится, а сведений о нем нет, тут же отправить информацию. Инспекция госстройнадзора на такие звоночки отреагирует сразу.