

ДВА РЕЖИМА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА

1

Статья 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации

ЧАСТЬ 1 СТАТЬИ 54

Проектная документация подлежит экспертизе — статья 49 ГрК

КАКИЕ ЭТО ОБЪЕКТЫ

- Многоквартирные дома
- Общественные здания выше 2 этажей или более 1500 кв. м
- Производственные здания выше 2 этажей, более 1500 кв. м либо с СЗЗ за границей участка
- Особо опасные, технически сложные, уникальные объекты
- Линейные объекты
- Объекты массового пребывания граждан, объекты в охранных зонах трубопроводов

ПОРЯДОК НАДЗОРА

- Программа проверок на весь срок строительства
- Предмет — соответствие проектной документации
- Результат — заключение о соответствии (ЗОС)

ЧАСТЬ 2 СТАТЬИ 54

Проектная документация не подлежит экспертизе либо разрешение на строительство не требуется

КАКИЕ ЭТО ОБЪЕКТЫ

- Объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома
- Дома блокированной застройки до 3 этажей, не более 10 в ряду
- Отдельно стоящие объекты до 2 этажей и не более 1500 кв. м
- Буровые скважины по техническому проекту
- Объекты, для строительства которых не требуется разрешение — часть 17 статьи 51

ПОРЯДОК НАДЗОРА

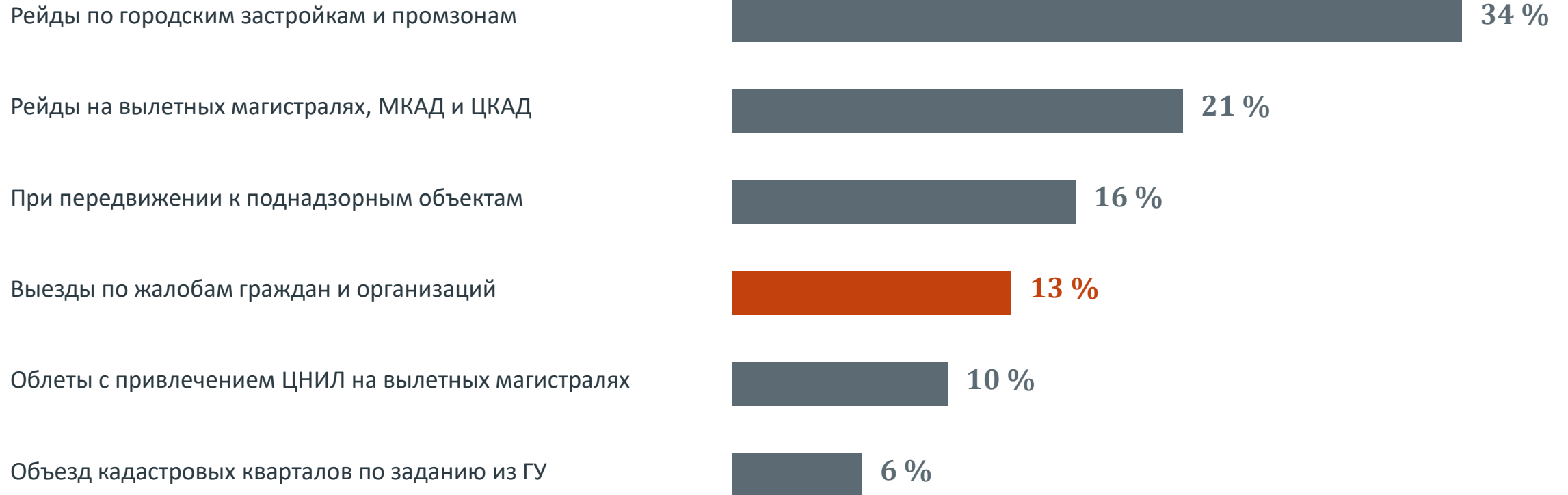
- Программа проверок не формируется
- Предмет — наличие РС и предельные параметры
- Результат — уведомление в орган местного самоуправления

Плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся ни по одной из групп — пункт 67 ПП МО от 29.12.2021 № 1508/45

СПОСОБЫ ВЫЯВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

2

Объекты части 2 статьи 54 ГрК, за 8 месяцев 2026 года



688

уведомлений о выявлении самовольной
постройки направлено за 2026 год

87 % объектов выявляется по собственной инициативе надзорного органа,
13 % — по обращениям граждан и организаций

КОНТРОЛЬНЫЕ (НАДЗОРНЫЕ) МЕРОПРИЯТИЯ

3

По объектам части 2 статьи 54 ГрК проводятся только внеплановые мероприятия

БЕЗ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Основание — задание руководителя надзорного органа. Согласование с прокуратурой не требуется, контролируемое лицо не уведомляется

Выездное обследование — статья 75 248-ФЗ

По месту нахождения объекта на общедоступных территориях, не более 1 рабочего дня. Осмотр, отбор проб, инструментальное обследование, испытание, экспертиза. Допускается применение беспилотных аппаратов

Наблюдение за соблюдением обязательных требований — статья 74 248-ФЗ

Сбор и анализ данных межведомственного взаимодействия, государственных информационных систем, сети «Интернет», а также средств автоматической фото- и видеофиксации

С ВЗАИМОДЕЙСТВИЕМ

Решение руководителя (заместителя руководителя). Проводятся по согласованию с органами прокуратуры — статья 66 248-ФЗ

Инспекционный визит — статья 70 248-ФЗ

Без предварительного уведомления, не более 1 рабочего дня. Осмотр, опрос, письменные объяснения, инструментальное обследование, истребование документов

Внеплановая выездная проверка — статья 73 248-ФЗ

Уведомление контролируемого лица не позднее чем за 24 часа, не более 10 рабочих дней. Полный перечень контрольных (надзорных) действий, включая отбор проб, испытание и экспертизу

ОСНОВАНИЯ — ПУНКТ 138 ПП МО 1508/45

- Сведения о причинении вреда или об угрозе его причинения
- Требование прокурора

ИНДИКАТОРЫ РИСКА — ПП МО № 1487/45

- РС не требуется — несоответствие предельным параметрам: отступы, этажность и высота, процент застройки, архитектурный облик
- РС требуется — нет сведений о выданном разрешении (часть 15 статьи 51)

ПРЕДМЕТ НАДЗОРА И РЕЗУЛЬТАТ

4

Часть 4 и часть 17 статьи 54 ГрК

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЕБУЕТСЯ

пункт 1 части 4 статьи 54 ГрК

- Наличие разрешения на строительство
- Соответствие объекта параметрам, указанным в разрешении на строительство

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ТРЕБУЕТСЯ

пункт 2 части 4 статьи 54 ГрК

- Соответствие предельным параметрам разрешенного строительства — ПЗЗ, единый документ, документация по планировке территории
- Соответствие обязательным требованиям к параметрам объектов

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Часть 1 статьи 38 ГрК: размеры земельных участков · минимальные отступы от границ · количество этажей и высота · процент застройки

ВЫЯВЛЕНИЕ ФАКТА

Строительство без разрешения либо несоответствие параметрам

5 раб. дней



УВЕДОМЛЕНИЕ В ОМС

О выявлении самовольной постройки — часть 17 статьи 54

20 раб. дней



РЕШЕНИЕ ОМС

Снос, приведение в соответствие, иск в суд — часть 2 статьи 55.32

По результатам контрольных (надзорных) мероприятий в отношении объектов части 2 статьи 54 предписание не выдается — принимаются меры, предусмотренные частью 17 статьи 54 ГрК (пункт 145 ПП МО 1508/45)

КОГДА РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ТРЕБУЕТСЯ

5

Примеры объектов

- Гараж на участке физического лица; жилой дом, садовый дом и хозяйственные постройки на садовом участке
- Объекты индивидуального жилищного строительства (кроме долевого строительства)
- Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства
- Строения и сооружения вспомогательного использования
- Изменения объектов, не затрагивающие надежность и безопасность и не превышающие предельные параметры
- Капитальный ремонт объектов капитального строительства
- Контрольно-пропускные пункты и здания административно-бытового назначения площадью не более 300 кв. м

Предмет надзора по таким объектам — только соответствие предельным параметрам разрешенного строительства