



АДМИНИСТРАЦИЯ
ОХОТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.07.2025 № 247
рп. Охотск

Об утверждении Порядка принятия решения о сносе самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями на территории Охотского муниципального округа Хабаровского края

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 30 ноября 1994 г. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Градостроительного кодекса Российской Федерации" администрация Охотского муниципального округа Хабаровского края
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок принятия решения о сносе самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями на территории Охотского муниципального округа Хабаровского края.

2. Опубликовать (обнародовать) настоящее постановление в Сборнике муниципальных правовых актов Охотского муниципального округа Хабаровского края.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального обнародования.

Глава округа

М.А. Климов

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации
Охотского муниципального
округа Хабаровского края

от 09.07.2025 N 247

ПОРЯДОК

принятия решения о сносе самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями на территории Охотского муниципального округа Хабаровского края

1. Общие положения

1.1. Положение об особенностях сноса самовольных построек на территории Охотского муниципального округа Хабаровского края (далее – округ), их приведения в соответствие с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации (далее - Положение), определяет порядок осуществления мер по реализации полномочий администрации округа и ее структурными подразделениями в части сноса самовольных построек, возведенных или созданных на территории округа, или приведения их в соответствие с установленными требованиями, а именно, обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), а также процедуры, связанные с принятием администрацией округа решения о сносе самовольной постройки либо о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в форме постановления администрации округа.

1.2. Целью настоящего Положения является урегулирование процедуры выявления и пресечения самовольного строительства, обеспечение безопасной городской среды и рационального использования земель и земельных участков на территории округа с соблюдением частных и публичных интересов.

1.3. Для целей настоящего Положения используются термины и определения согласно законодательству Российской Федерации.

1.4. Не являются самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

1.5. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными

требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законодательством (далее – установленные требования) осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем - лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации администрацией округа.

1.6. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется судом либо администрацией округа в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Порядок выявления объектов, обладающих признаками самовольных построек

2.1. Основанием к осуществлению мер по реализации полномочий администрации округа в части сноса самовольной постройки или приведения ее в соответствие с установленными требованиями является поступление в администрацию округа уведомления о выявлении признаков самовольной постройки с приложением документов по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 мая 2023 года N 311/пр, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Уведомление), от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление 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, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления,

осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий (далее - Уполномоченный орган), в порядке, предусмотренном статьей 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.2. Администрация округа в срок не более 20 рабочих дней со дня получения Уведомления и прилагаемых к нему документов обязана рассмотреть Уведомление и приложение к нему документов и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

1) принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) направить, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, 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.

2.3. Со дня получения от Уполномоченного органа Уведомления сектор по документообороту и общим вопросам администрации округа в течение двух рабочих дней регистрирует Уведомление и направляет в комитет по управлению муниципальным имуществом округа (далее - КУМИ).

2.4. КУМИ:

1) в течение трех рабочих дней со дня регистрации Уведомления от Уполномоченного органа рассматривает Уведомление, подготавливает заключение о соответствии (несоответствии) объекта, обладающего признаками самовольной постройки, установленным требованиям по форме согласно приложению 1 к настоящему Положению (далее – Заключение);

2) со дня поступления от Уполномоченного органа Уведомления КУМИ обеспечивает недопущение:

а) внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования округа, предусматривающие установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена самовольная постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствует вид разрешенного использования и параметры самовольной постройки;

б) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена

самовольная постройка, или в отношении такой постройки;

в) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена самовольная постройка.

Запрет на совершение действий, указанных в подпункте 2 настоящего пункта, сохраняется до осуществления сноса самовольной постройки или приведения ее в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного Уведомления принято решение о том, что признаков самовольной постройки не усматривается и в Уполномоченный орган направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

2.5. По результатам рассмотрения КУМИ Уведомления на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом Заключения:

1) в случае если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством Российской Федерации на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка 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, принимает решение о подготовке проекта решения о сносе самовольной постройки в форме постановления администрации округа (далее - постановление о сносе);

2) в случае если самовольная постройка 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, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации на дату строительства такого объекта, принимает решение о подготовке проекта решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в форме постановления администрации округа (далее - постановление о сносе или приведении в соответствие);

3) принимает решение о подготовке искового заявления о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями при наличии одновременно следующих условий:

а) имеются признаки самовольной постройки;

б) отсутствуют полномочия органов местного самоуправления округа по принятию постановления о сносе либо постановления о сносе или приведении в соответствие;

в) если по результатам рассмотрения объекта выявлено его несоответствие установленным требованиям;

4) принимает решение о подготовке уведомления в адрес Уполномоченного органа о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается.

2.6. После принятия решения КУМИ осуществляет одно из следующих действий:

1) в случае принятия одного из решений, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 2.5 настоящего Положения, в течение 14 рабочих дней со дня принятия решения подготавливает, обеспечивает согласование и принятие в установленном порядке постановления о сносе либо постановления о сносе или приведении в соответствие;

2) в случае принятия решения, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2.5 настоящего Положения, не позднее одного рабочего дня со дня принятия решения направляет его вместе с Заключением, предусмотренным подпунктом 2 пункта 2.4 настоящего Положения, в отдел правового обеспечения для подготовки искового заявления и его направления в суд о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в случае выявления лиц, указанных в пункте 3.7 настоящего Положения, обеспечивая соблюдение сроков, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) в случае принятия решения, предусмотренного подпунктом 4 пункта 2.5 настоящего Положения, в течение двух рабочих дней со дня принятия решения направляет в адрес Уполномоченного органа, от которого поступило Уведомление, посредством использования системы электронного документооборота либо посредством отправления почтового сообщения уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается.

3. Принятие администрацией округа постановления о сносе, постановления о сносе или приведения в соответствие

3.1. Администрация в срок не более 14 рабочих дней со дня принятия одного из решений, предусмотренных подпунктами 1, 2 пункта 2.5 настоящего Положения, в соответствии с настоящим Положением принимает:

1) постановление о сносе;

2) постановление о сносе или приведении в соответствие.

3.2. В постановлении о сносе, постановлении о сносе или приведении в соответствие устанавливается срок для сноса самовольной постройки в добровольном порядке, который определяется с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и

более чем 12 месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

3.3. Постановление о сносе, постановление о сносе или приведении в соответствие не подлежат принятию:

1) в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан;

2) в отношении самовольных построек, относящихся в соответствии с федеральным законом к имуществу религиозного назначения, а также предназначенных для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующих с ним единый монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

3) в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома;

4) в отношении жилых домов и жилых строений, созданных до 1 января 2019 года соответственно на дачных и садовых земельных участках;

5) в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок в отношении здания, сооружения или другого строения, созданных на земельном участке до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации;

6) в связи с отсутствием разрешения на строительство в отношении здания, сооружения или другого строения, созданного до 14 мая 1998 года.

3.4. Постановление о сносе, постановление о сносе или приведении в соответствие не подлежат принятию в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении объектов индивидуального жилищного строительства, построенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, и в отношении жилых домов и жилых строений, созданных соответственно на дачных и садовых земельных участках, при наличии одновременно следующих условий:

1) права на эти объекты, жилые дома, жилые строения зарегистрированы до 1 сентября 2018 года;

2) параметры этих объектов, жилых домов, жилых строений соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным документами территориального планирования и градостроительного зонирования округа, и (или) предельным параметрам таких объектов, жилых

домов, жилых строений, установленным федеральным законом;

3) эти объекты, жилые дома, жилые строения расположены на земельных участках, принадлежащих на праве собственности или на ином законном основании собственникам этих объектов, жилых домов, жилых строений.

3.5. Положения пункта 3.4 настоящего Положения применяются также в случае перехода прав на объекты индивидуального жилищного строительства, построенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, жилые дома и жилые строения, созданные соответственно на садовых земельных участках после 1 сентября 2018 года.

3.6. В случаях, предусмотренных подпунктами 5, 6 пункта 3.3 настоящего Положения, решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями может быть принято только судом.

3.7. КУМИ направляет копию постановления о сносе, постановления о сносе или приведении в соответствие лицу, осуществившему самовольную постройку, а при отсутствии сведений о таком лице правообладателю земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, в течение 7 рабочих дней со дня принятия постановления о сносе, постановления о сносе или приведении в соответствие.

3.8. В случае если лица, указанные в пункте 3.7 настоящего Положения, не выявлены, КУМИ в течение 7 рабочих дней со дня принятия постановления о сносе, постановления о сносе или приведении в соответствие обеспечивает:

1) опубликование в порядке, установленном Уставом округа для официального опубликования (обнародования) правовых актов округа, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

2) размещение на официальном сайте администрации округа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

3) размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

3.9. 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, в срок, установленный соответствующим решением суда или соответствующим постановлением о сносе, постановлением о сносе или приведении в соответствие.

3.10. В случае сноса самовольной постройки лицо, осуществившее ее

создание или возведение, в порядке, предусмотренном статьей 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляет в адрес Управления уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства, а после завершения сноса объекта капитального строительства уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства.

3.11. Снос самовольной постройки осуществляется в соответствии со статьями 55.30 и 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции в порядке, установленном главой 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.12. Лица, указанные в пункте 3.9 настоящего Положения, обязаны:

1) осуществить снос самовольной постройки в случае, если принято Постановление о сносе, в срок, установленный Постановлением о сносе;

2) осуществить снос самовольной постройки либо предоставить посредством личного обращения, либо посредством направления почтового сообщения в адрес Управления проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях приведения ее в соответствие с установленными требованиями, при условии, что принято Постановление о сносе или приведении в соответствие, в срок, установленный Постановлением о сносе или приведении в соответствие;

3) осуществить приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в случае, если принято Постановление о сносе или приведении в соответствие, в срок, установленный Постановлением о сносе или приведении в соответствие. Лица, указанные в пункте 3.9 настоящего Положения, предоставляют посредством личного обращения либо посредством направления почтового сообщения в адрес Управления утвержденную проектную документацию, предусматривающую реконструкцию самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, установленный Постановлением о сносе или приведении в соответствие.

4. Осуществление администрацией сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

4.1. Снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется администрацией округа за счет бюджетных средств округа в следующих случаях:

1) если в течение двух месяцев со дня размещения на официальном сайте администрации округа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сообщения о планируемом сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями лица, указанные в пункте 3.9 настоящего Положения, не выявлены;

2) если в течение шести месяцев со дня истечения срока, установленного решением суда или постановлением о сносе, постановлением о сносе или приведении в соответствие, лица, указанные в пункте 3.9

настоящего Положения, не выполнили 3.9 обязанности, предусмотренные соответствующим решением суда или постановлением о сносе, постановлением о сносе или приведении в соответствие, и земельный участок, на котором создана и (или) возведена самовольная постройка, не предоставлен иному лицу в пользование и (или) владение либо по результатам публичных торгов не приобретен другим лицом;

3) если в срок, установленный решением суда или постановлением о сносе, постановлением о сносе или приведении в соответствие, лицами, указанными в пункте 3.9 настоящего Положения, не выполнены соответствующие обязанности, предусмотренные соответствующим решением суда или постановлением о сносе, постановлением о сносе или приведении в соответствие, при условии, что самовольная постройка создана или возведена на неделимом земельном участке, на котором также расположены объекты капитального строительства, не являющиеся самовольными постройками.

4.2. В течение двух месяцев со дня истечения сроков, указанных в подпунктах 1 - 3 пункта 4.1 настоящего Положения, администрация округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, обязана принять решение об осуществлении сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями с указанием сроков таких сноса, приведения в соответствие с установленными требованиями.

4.3. В случаях, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 4.1 настоящего Положения, администрация округа, осуществившая снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, вправе требовать возмещения расходов на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями от лиц, указанных в пункте 3.9 настоящего Положения, за исключением случая, если в соответствии с федеральным законом администрация округа имеет право на возмещение за счет казны Российской Федерации расходов местного бюджета на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями. В случае, если выполнение кадастровых работ по подготовке акта обследования здания или сооружения, являющихся самовольной постройкой, было обеспечено администрацией округа, то администрация округа вправе требовать возмещения расходов на эту подготовку от лиц, указанных в пункте 3.9 настоящего Положения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Порядку принятия решения о сносе самовольных построек или приведения их в соответствие с установленными требованиями на территории Охотского муниципального округа Хабаровского края"

ФОРМА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии (несоответствии) объекта, обладающего признаками самовольной постройки, установленным требованиям

Рассмотрев Уведомление о выявлении самовольной постройки с приложенными к нему документами, подтверждающими наличие признаков самовольной постройки, поступившее от _____, подготовлено настоящее заключение о нижеследующем:

Сведения о земельном участке, на котором расположен объект, обладающий согласно Уведомлению признаками самовольной постройки:

1. Кадастровый номер земельного участка _____
2. Адрес или описание местоположения _____

3. Вид разрешенного использования _____

Сведения об объекте, обладающем признаками самовольной постройки:

4. Кадастровый номер (при наличии) _____
5. Показатели объекта (этажность, площадь застройки, высота, отступы от границ земельного участка, координаты и др.) _____

6. Информация о выданных разрешениях (уведомлениях), согласованиях, сопряженных со строительством объекта _____

Соответствие объекта, обладающего признаками самовольной постройки, установленным требованиям:

7. Информация о соответствии возведенного объекта требованиям градостроительных регламентов _____

8. Информация о нахождении строения на территории общего пользования (полностью, частично), допустимость такого нахождения _____

9. Информация о нахождении самовольной постройки в зоне с особыми условиями использования территорий (наименование зоны, площадь), допустимость такого нахождения _____

10. Информация о наличии ограничений использования земельного участка, допустимость расположения объекта _____

11. Кем, когда установлена зона с особыми условиями использования территорий и ее границы _____

12. Правовой режим ограничений зоны с особыми условиями использования территорий _____

13. Графическое отображение расположения земельного участка и объекта капитального строительства в границах зоны с особыми условиями использования территорий _____

Председатель КУМИ

(подпись)

(Ф.И.О., последнее - при наличии)