Вводная часть.

*Полное понятие.*

[*Разрешение*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177972/#dst100015)*на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением*[*случаев*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_213885/#dst100009)*, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, 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.*

Усеченное понятие, достаточное для понимания.

[Разрешение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177972/#dst100015) на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Основная часть

*Полный текст*

*Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:*

*1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с*[*законодательством*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358852/6093fff7675d6179c3d75ee5f064a9656ed3d72c/#dst100304)*в сфере садоводства и огородничества;*

*1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;*

*2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;*

*3) строительства на земельном участке строений и сооружений*[*вспомогательного*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_223191/#dst100003)*использования;*

*4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;*

*4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;*

*4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с*[*законодательством*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_354578/2d4b56bd14fd988413e3db5448cb827815309003/#dst100712)*Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;*

*4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;*

*4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;*

*4.5) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;*

*5)*[*иных*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_331889/#dst100003)*случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.*

Текст, достаточный для рассматриваемого вопроса

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

строительства на земельном участке строений и сооружений [вспомогательного](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_223191/#dst100003) использования.

Проблема 1. Идентификация объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

Некапитальные строения и сооружения:

киоски

навесы

строения, сооружения, обладающие следующими характеристиками одновременно:

отсутствием прочной связи с землёй;

возможностью выполнения перемещения, демонтажа и последующей установки без существенного ущерба назначению и без изменения основных характеристик, обеспечиваемой конструктивными характеристики.

Проблема 2. Идентификация объекта вспомогательного назначения.

Действующее законодательство не содержит определения объекта вспомогательного использования. Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связал с их особым назначением (вспомогательным) по отношению к основному объекту, в отношении которого разрешение на строительство получается в общем порядке.

Основным критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект будет являться вспомогательным. Это связано с предназначением вспомогательного строения или сооружения выполнять своего рода обслуживающую функцию по отношению к основному объекту недвижимости, эти объекты могут быть связаны между собой технологически, эксплуатационно и т.п.

КоАП РФ. Статья 9.5. Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства без [разрешения](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/#dst306) 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.

Виды объектов.

1. Поднадзорные объекты.

Объекты капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/9066705b3210c244f4b2caba0da8ec7186f0d1ab/#dst3219) Градостроительного Кодекса РФ.

*Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:*

*1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;*

*2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;*

*4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со*[*статьей 48.1*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/020268898fa86a2e82a7b360986eb212b02482cf/#dst139)*настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;*

*5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со*[*статьей 48.1*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/020268898fa86a2e82a7b360986eb212b02482cf/#dst139)*настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;*

*6) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с*[*законодательством*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_354578/2d4b56bd14fd988413e3db5448cb827815309003/#dst100712)*Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.*

Проблема 3. Поиск лица, осуществляющего строительство и как правило (исключение – физические лица застройщики) согласование проведение надзорного мероприятия, направленного на пресечение данного действия, с органами прокуратуры, необходимым условием которого является доказывания угрозы безопасности. Основная подпроблема - идентификация земельного участка в случае отсутствия кадастрового номера на публичной кадастровой карте, необходимая для установления собственника.

1. Не поднадзорные объекты.

*При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в*[*части 1*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst171)*настоящей статьи, а также в отношении таких объектов капитального строительства, работы по строительству, реконструкции которых завершены (за исключением случая, если по завершении указанных работ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), государственный строительный надзор осуществляется в форме выездной проверки только при наличии оснований, предусмотренных*[*подпунктом "б" пункта 2*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst474)*,*[*подпунктом "б"*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst404)*или*[*"в" пункта 3 части 5*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst405)*настоящей статьи, либо на основании обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о нарушении при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в*[*части 1*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/d6aa4f5374347120919d6d0ca106e089be185a9b/#dst171)*настоящей статьи, установленных правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами.*

Проверка обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства.

Проблема 4. Доступ на объект для оценки параметров.

Проблема 4.1. Уведомление лица

Реконструкция [объектов капитального строительства](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0)  — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Проблема 5. Несовершенство понятия реконструкция, распространяющегося на блокированные жилые дома и подобные объекты.

Проблема 6. Несовершенство понятия реконструкция, не распространяющегося на демонтаж несущих строительных конструкций объекта капитального строительства без их последующего восстановления.

Указанные действия не попадают под понятие капитальный ремонт - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.  
  
 Проблема 7. Невозможность идентификации объекта реконструкции по причине отсутствия изначальных сведений об объекте.

Заключение. Предложение освещения в строительной отрасли о:

1. Важности наличия разрешения на строительство.
2. Возможных санкциях за строительство без разрешения
3. Принимаемых Службой мерах в пределах полномочий, для предупреждения недопущения данных действий.