



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

05.09.2014

№ 11-р

**Об утверждении Порядка проведения  
обследований земельных участков  
и объектов нежилого фонда**

1. Утвердить Порядок проведения обследований земельных участков и объектов нежилого фонда согласно Приложению.
2. Начальнику Общего отдела довести настоящее распоряжение до руководителей структурных подразделений.
3. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета

А.В.Коротков

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к распоряжению Комитета по контролю  
за имуществом Санкт-Петербурга

от « 05 » 09 2017 г. № 11-р

**ПОРЯДОК**

проведения обследований земельных участков и объектов нежилого фонда

**I. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок проведения обследований объектов нежилого фонда и земельных участков (далее – Порядок) устанавливает порядок организации и осуществления структурными подразделениями Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет), осуществляющими контрольные мероприятия, обследований объектов нежилого фонда, а также земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки).

1.2. Обследование объектов нежилого фонда и земельных участков (далее – обследование) – визуальный осмотр должностными лицами Комитета объектов нежилого фонда, земельных участков (далее – объекты недвижимости) с целью проверки соблюдения требований, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка, и выявления признаков нарушения данных требований.

Проведение обследований осуществляется в целях реализации полномочий Комитета, предоставленных в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 № 207:

- по осуществлению мониторинга использования объектов нежилого фонда, а также земельных участков;

- по осуществлению контроля за использованием и сохранностью государственного имущества Санкт-Петербурга (за исключением объектов жилищного фонда).

1.3. Объектом обследований, проводимых в соответствии с настоящим Порядком, в том числе являются:

объекты нежилого фонда, предоставленные на основании договоров (соглашений), либо на иных правах, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества Санкт-Петербурга, либо объекты, подлежащие предоставлению на указанных правах;

объекты нежилого фонда, используемые юридическими и физическими лицами в отсутствие правовых оснований;

земельные участки, предоставленные на основании договоров (соглашений), а также используемые по иным основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе без предоставления, либо земельные участки, подлежащие предоставлению;

места размещения нестационарных торговых объектов, включенные в утвержденную Схему размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которых заключены договоры о размещении нестационарных торговых объектов либо подлежащие предоставлению на аукционе или целевым образом по основаниям, предусмотренным законодательством Санкт-Петербурга.

1.4. Предметом обследования является соблюдение исполнительными органами

государственной власти Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – пользователи) прав Санкт-Петербурга на объекты недвижимости, а также требований по использованию объектов недвижимости, в том числе:

- требований по оформлению прав на объекты нежилого фонда и разрешительных документов на их переустройство и (или) перепланировку;
- порядка распоряжения и использования объектами нежилого фонда;
- требований по оформлению документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности на земельных участках;
- требований по обеспечению доступа на земельные участки общего пользования;
- соблюдение условий договоров, заключенных в отношении объектов недвижимости;
- выполнения требований Комитета об устранении выявленных нарушений.

## **II. Подготовка к проведению, организация и сроки проведения обследований**

2.1. Основаниями организации работы в целях проведения обследования являются:

- поручения Губернатора Санкт-Петербурга и вице-губернаторов Санкт-Петербурга;
- обращения органов государственной власти и органов местного самоуправления, общественных объединений, юридических лиц и граждан, публикации в средствах массовой информации, в том числе указывающие на нарушения в области использования объектов недвижимости;

- поступившие в Комитет обращения от организаций и должностных лиц, получивших уведомление об устранении выявленных нарушений, для проведения повторного обследования;

- предложения структурных подразделений Комитета, содержащие информацию о нарушениях в области использования объектов недвижимости.

2.2. Решение о проведении обследования принимается председателем Комитета, первым заместителем (заместителем) председателя Комитета, в форме приказа о проведении обследования объекта недвижимости (далее – Приказ).

В Приказе указывается:

- наименование органа, проводящего обследование, – Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга;

- фамилии, имена, отчества, должности должностных лиц, уполномоченных на проведение обследования, а также привлекаемых к проведению обследования экспертов, представителей экспертных организаций и иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (при наличии);

- дата и номер приказа;

- основание (основания) проведения обследования;

- вид объекта (объектов) недвижимости, подлежащего (подлежащих) обследованию (земельный участок, объект нежилого фонда);

- адресные данные объекта (объектов) недвижимости;

- период проведения обследования;

- фамилия, имя, отчество, должность, подпись лица, поручившего проведение обследования.

2.3. Регистрация Приказа осуществляется в порядке, установленном Комитетом.

## **III. Порядок проведения обследований**

3.1. Обследование проводится должностными лицами Комитета, уполномоченными на его проведение Приказом, в сроки, установленные в нем.

Обследование может проводиться:

- без взаимодействия с правообладателем (пользователем) объекта недвижимости;

- с взаимодействием с правообладателем (пользователем) объекта недвижимости.

Обследование с взаимодействием с правообладателем (пользователем) объекта недвижимости проводится с учетом особенностей, установленных пунктами 3.6 – 3.8 настоящего Порядка.

3.2. Перед обследованием уполномоченные должностные лица Комитета по имеющимся в Комитете базам данных и иным доступным источникам информации получают необходимые сведения об объектах недвижимости, подлежащих обследованию, а также уточняют сведения об объекте, подлежащем обследованию.

Дополнительные сведения и копии документов, связанные с использованием объектов недвижимости, могут запрашиваться в установленном порядке в федеральных органах государственной власти и исполнительных органах государственной власти Санкт-Петербурга, а также других организациях, имеющих необходимую информацию.

3.3. Обследование проводится по месту нахождения объекта недвижимости.

Должностными лицами Комитета, указанными в Приказе, проводятся следующие действия:

- визуальный осмотр объектов недвижимости;
- обмеры, фотографирование и видеосъемка (в случае необходимости) объектов недвижимости и их частей.

3.4. Права должностных лиц Комитета при проведении обследования:

- посещать и обследовать объекты недвижимости с учетом ограничений, установленных нормативными правовыми актами о защите государственной тайны;

- обращаться в установленном порядке в правоохранительные и надзорные органы за оказанием помощи в пресечении действий, препятствующих законной деятельности должностных лиц Комитета;

- привлекать к проведению обследования в установленном порядке должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц;

- запрашивать в установленном порядке у органов государственной власти, органов местного самоуправления, учреждений, предприятий, организаций, общественных объединений, а также должностных лиц справки, материалы и другие документы, необходимые для осуществления обследований, в том числе путем межведомственного взаимодействия;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

3.5. Обязанности должностных лиц Комитета при проведении обследования:

- соблюдать законодательство Российской Федерации, права и законные интересы правообладателей (пользователей) объектов недвижимости;

- своевременно и в полном объеме исполнять предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством Санкт-Петербурга предусмотрена административная и иная ответственность;

- проводить обследование на основании Приказа о его проведении;

- соблюдать сроки проведения обследования;

- не препятствовать руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю правообладателя (пользователя) присутствовать при проведении обследования и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету обследования;

- не разглашать сведения, составляющие государственную и иную охраняемую федеральными законами тайну, а также сведения, ставшие известными в связи с исполнением должностных обязанностей, в том числе сведения, касающиеся частной жизни и здоровья граждан или затрагивающие их честь и достоинство;

- при проведении обследования иметь при себе оригинал (копию) приказа о проведении обследования и служебное удостоверение;

- проводить обследования только во время исполнения служебных обязанностей.

3.6. При проведении обследования с участием руководителя или уполномоченного представителя правообладателя (пользователя) объекта недвижимости, уведомление об участии в обследовании вручается уполномоченному представителю правообладателя (пользователя) объекта недвижимости заблаговременно до начала проведения обследования или направляется правообладателю (пользователю) объекта недвижимости не менее чем за один рабочий день до начала проведения обследования.

Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Дополнительно уведомление о проведении обследования может быть направлено по электронной почте, с использованием средств факсимильной связи или иным доступным способом.

3.7. Неявка руководителя или уполномоченного представителя правообладателя (пользователя) объекта недвижимости для участия в проведении обследования не является основанием для отказа в проведении обследования.

В случае неявки руководителя или уполномоченного представителя правообладателя (пользователя) объекта недвижимости для участия в проведении обследования, в акте обследования должностным лицом Комитета проставляется соответствующая отметка, а к акту обследования прикладываются документы, подтверждающие направление правообладателю (пользователю) объекта недвижимости уведомления о проведении обследования.

3.8. При проведении обследования с участием руководителя или уполномоченного представителя (пользователя) объекта недвижимости акт обследования передается указанному лицу для подписания.

В случае отказа руководителя или уполномоченного представителя правообладателя (пользователя) объекта от подписания акта обследования, в нем делается соответствующая отметка.

3.9. В случае выявления в ходе проведения обследования земельного участка факта самовольного занятия пользователем обследуемого земельного участка прилегающей территории, уполномоченный на проведение обследования сотрудник Комитета предпринимает действия по определению площади незаконно занятой территории.

При определении площади незаконно занятой территории учитываются размеры (площадь) расположенного на нем имущества, принадлежащего правообладателю (пользователю) обследуемого участка, фактические границы земельного участка (заборы, дороги, тротуары и т.п.), а также данные Дежурного кадастрового плана Санкт-Петербурга.

При выявлении в ходе проведения обследований признаков нарушений земельного законодательства, выразившихся в использовании земельного участка без правоустанавливающих документов, должностные лица Комитета, проводившие обследование, составляют уведомление об устранении выявленного нарушения по форме, установленной приказом Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга от 15.03.2017 № 49-П и размещают его на объекте недвижимости либо вручают руководителю или уполномоченному представителю правообладателя (пользователя) объекта недвижимости в случае его участия в проведении обследования.

3.10. В случае выявления по результатам обследования факта использования объекта недвижимости в отсутствие правовых оснований, уполномоченный сотрудник Комитета принимает возможные меры в целях установления лица, осуществляющего незаконное использование, проводит измерения площади незаконно занимаемого земельного участка, фиксирует факт использования объекта недвижимости с указанием используемых площадей.

#### **IV. Оформление акта обследования**

4.1. По результатам обследования должностными лицами Комитета, проводившими обследование объекта недвижимости, составляется акт обследования объекта нежилого фонда или акт обследования земельного участка (далее – Акт) по формам, установленным Приказом Комитета от 06.07.2017 № 14-П.

Акт составляется на бланке Комитета.

Акт обследования должен быть подписан всеми участниками с указанием должностей, реквизитов доверенностей, иных документов, подтверждающих полномочия участников обследования. Копии доверенностей представителя правообладателя (пользователя) в случае его присутствия на обследовании приобщаются к акту обследования.

К Акту прилагаются фототаблицы, а также другие связанные с результатами обследования документы или их копии, носители информации, подтверждающие выявленные при проведении обследований нарушения.

4.2. Акт составляется в день проведения обследования.

4.3. В случае выявления в ходе проведения обследования факта использования объекта недвижимости в отсутствие правовых оснований отделом контроля организуется работа по направлению материалов обследования:

- в Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга и иные органы государственной власти и организации по принадлежности в целях организации работы в соответствии с предоставленными полномочиями;

- в подведомственное Комитету государственное учреждение в целях проведения в соответствии с предоставленными полномочиями работы по освобождению земельного участка от движимого имущества лиц, незаконно использующих земельные участки.

4.4. В случае обнаружения должностным лицом Комитета в ходе проведения обследования достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, отнесенного к компетенции Комитета, ответственность за совершение которого предусмотрена Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», должностное лицо Комитета организует работу по составлению протокола об административном правонарушении в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

#### **V. Учет результатов обследований**

5.1. Учет результатов обследований осуществляется в порядке, установленном распоряжением Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга от 19.09.2016 № 11-Р «О ведении Реестра контрольных мероприятий».

5.2. Информацию о проведенных обследованиях и выявленных нарушениях начальник Информационно-аналитического отдела еженедельно докладывает Председателю Комитета.

5.3. Акты и материалы обследований учитываются и хранятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

---