

Утверждаю
Начальник Государственной
инспекции Забайкальского края
Б.А.Дашибалов

РУКОВОДСТВО
по соблюдению обязательных требований законодательства в
рамках осуществления регионального государственного
строительного
надзора Государственной инспекцией Забайкальского края

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Региональный государственный строительный надзор осуществляется Государственной инспекцией Забайкальского края (далее — Инспекция) на территории Забайкальского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее — ГрК РФ), Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», Постановлением Правительства Забайкальского края от 15.12.2021 № 508.

Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируется ГрК РФ, содержащим обязательные требования к указанным процессам, исполнение которых проверяется в рамках государственного строительного надзора.

НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

В соответствии с частями 1,2 статьи 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство; именно разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов.

Частями 4-6 статьи 51 ГрК РФ определены органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, частью 7 определен перечень документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство. Статьей 51 ГрК РФ определены другие регулирующие положения, связанные с

получением, продлением срока действия, внесением изменений в разрешение на строительство, а также случаи, при которых разрешение не требуется.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ является проверка соблюдения:

1. Соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов, и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели.

2. Требования наличия разрешения на строительство.

3. Требования, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ.

4. Требования, установленных частью 4 статьи 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства.

5. Требования к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение:

1. требований наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, если разрешение на строительство требуется для строительства или реконструкции объекта капитального строительства;

2. соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство.

Органом государственного строительного надзора может быть проведена соответствующая проверка и в случае выявления факта строительства, реконструкции объекта капитального строительства без разрешения на строительство, лицо, нарушившее обязательные требования будет привлечено к административной ответственности по части 1 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ). Таким образом, начало работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства возможно только в случае наличия разрешения на строительство, если получение такого разрешения предусмотрено градостроительным законодательством. В соответствии с частью 2 статьи 52 ГрК РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с

застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если иное не установлено указанной статьей. Предметом государственного строительного надзора также является проверка указанного требования. Несоблюдение данного требования влечет административную ответственность по части 1 статьи 9.5.1 КоАП РФ. Работы по строительству, реконструкции должны выполняться только лицами, являющимися членами СРО в области строительства, реконструкции, при этом такие работы могут выполняться застройщиком самостоятельно, либо лицами, с которыми заключен договор строительного подряда (за исключением случаев, установленных частями 2.1, 2.2 статьи 52 ГрК РФ). Если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора орган извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы в соответствии со статьей 52 ГрК РФ:

1. Копия разрешения на строительство.
2. Проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства.
3. Копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий.
4. Общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.
5. Положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ.

Нарушение сроков направления извещения о начале строительства влечет за собой административную ответственность по части 2 статьи 9.5 КоАП РФ.

Таким образом, лицо, осуществляющее строительство, вправе приступить к работам по строительству или реконструкции не ранее чем через семь рабочих дней после направления в орган государственного строительного надзора соответствующего извещения.

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

В процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, в соответствии со статьями 52, 53 ГрК РФ должно выполнять ряд обязательных требований:

1. Осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием на проектирование, проектной документацией и (или) информационной моделью (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ), требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов. Статьей 9.4. КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий при строительстве, реконструкции капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий).

2. Обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

3. Обеспечивать беспрепятственный доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию.

4. Обеспечить условия для выполнения должностным лицом органа государственного строительного надзора своих полномочий, предусмотренных статьей 54 ГрК РФ. Статьей 19.4.1. КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора).

5. Проводить строительный контроль.

6. Обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов. Положения, регулирующие проведение строительного контроля, определены статьей 53 ГрК РФ. Порядок проведения строительного контроля установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468.

7. Обеспечивать ведение исполнительной документации. Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения (Приказ Минстроя России № 344/пр от 16.05.2023г.)

Форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ (Приказ Минстроя России № 1026/пр от 02.12.2022г).

8. Извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

9. Обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до устранения выявленных нарушений, составления актов об устранении нарушений и направления в орган государственного строительного надзора извещения об устранении выявленных нарушений. Частью 6 статьи 19.5. КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за невыполнение в установленный срок законного предписания уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа исполнительной власти. Частью 3 статьи 9.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за продолжение работ до составления актов об устранении выявленных уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора органом исполнительной власти, недостатков при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.

10. Извещать орган государственного строительного надзора об изменении сроков окончания работ, подлежащих проверке, указанных в программе проведения проверок.

11. Извещать орган государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке. Частью 2 статьи 9.5. КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за неуведомление уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора органа исполнительной власти о сроках завершения работ, которые подлежат проверке. При необходимости прекращения работ или их приостановления на срок более чем шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Порядок консервации установлен правилами проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 №802. Застройщик или технический заказчик в соответствии с частью 5.2 статьи 52 ГрК РФ в случае внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ после получения разрешения на строительство объекта капитального строительства не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения таких изменений в соответствии с частями 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ обязан направить их в органы государственного строительного надзора. Таким образом, работы по строительству, реконструкции должны осуществляться в соответствии с требованиями статей 52,53 ГрК РФ, Постановлений Правительства Российской Федерации, руководящих документов Ростехнадзора и иных документов.

ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

Извещение об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется застройщиком, техническом заказчиком после фактического окончания строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устранения всех нарушений, допущенных при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, оформления исполнительной документации, связанной с выполнением всех работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, а также применением строительных материалов (изделий). При отсутствии выявленных нарушений составленный по результатам проверки акт является основанием для обращения застройщика или технического заказчика за выдачей заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. Таким образом, для наиболее оперативного исполнения государственной функции по осуществлению государственного строительного надзора и выдачи заключения о соответствии, извещение об окончании строительства, реконструкции необходимо направлять именно после фактического завершения работ, устранения нарушений и оформления исполнительной документации.

В соответствии с частью 2 статьи 55 ГрК РФ для ввода объекта в эксплуатацию, застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Перечень документов необходимых для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен частью 3 статьи 55 ГрК РФ. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Выявление органом строительного надзора факта эксплуатации объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию влечет за собой административную ответственность по части 5 статьи 9.5 КоАП РФ. Таким образом, эксплуатация объекта капитального строительства возможна только после полного завершения строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Инспекция предлагает подконтрольным субъектам использовать настоящее руководство при осуществлении строительства объектов капитального строительства.