

## **РУКОВОДСТВО**

**по соблюдению обязательных требований к порядку осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проверяемых службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края при осуществлении государственного строительного надзора**

### **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Региональный государственный строительный надзор осуществляется службой на территории Красноярского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральным законом от 26.12.2008 №294-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 №54, постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 № 143-п.

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, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей; 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 том числе является проверка наличия разрешения на строительство объекта капитального строительства. Органом госстройнадзора 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)**. Санкция по указанной статье предусматривает штраф до одного миллиона рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

**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 госстройнадзора также является проверка указанного требования. Несоблюдение данного требования влечет административную ответственность **по части 1 статьи 9.5.1 КоАП РФ**, предусматривающую штраф в размере от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

**Таким образом, 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:

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.

При этом лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 1 и 5. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

Нарушение сроков направления извещения о начале строительства влечет за собой административную ответственность по **части 2 статьи 9.5 КоАП РФ**, предусматривающую штраф в размере до трехсот тысяч рублей.

**Таким образом, лицо, осуществляющее строительство, вправе приступить к работам по строительству или реконструкции не ранее чем через семь рабочих дней после направления в орган госстройнадзора 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). Санкция данной статьи предусматривает штраф до одного миллиона рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

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 и пунктом 24 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации.

**Статьей 19.4.1. КоАП РФ** предусмотрена административная ответственность за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора). Правонарушение по данной статье несет за собой ответственность в виде штрафа до ста тысяч рублей либо дисквалификацию должностного лица на срок от шести месяцев до одного года.

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 (**РД 11-02-2006**) утверждены **приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 №1128**.

Форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ (**РД 11-05-2007**) утверждены **приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 №7**.

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 в виде штрафа до ста тысяч рублей или административного приостановления деятельности на срок до девяноста суток.

**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. Санкцией по данному правонарушению является штраф до ста тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

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 в виде штрафа до трехсот тысяч рублей.

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.**

## **ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ**

Извещение об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется застройщиком, техническим 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 госстройнадзора и выдачи заключения о соответствии, извещение об окончании строительства, реконструкции необходимо направлять именно после фактического завершения работ, устранения нарушений и оформления исполнительной документации.**

Формы извещений о начале строительства/реконструкции, о сроках завершения работ, подлежащих проверке, об устранении нарушений, о возникновении аварийной ситуации, об окончании строительства/реконструкции объектов капитального строительства размещены на официальном сайте службы <https://www.krasnadzor.ru/> в разделе «Правовое обеспечение» и далее в подразделе «Формы документов». Просмотреть или скачать указанные формы можно по ссылке:

[Формы извещений](#)

Формы документов, необходимых для осуществления государственного строительного надзора, утверждены приказом Ростехнадзора от 12.03.2020 №107.

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 госстройнадзора 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**, санкция которой предусматривает штраф до одного миллиона рублей.

**Таким образом, эксплуатация объекта капитального строительства возможна только после полного завершения строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.**

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края предлагает подконтрольным субъектам использовать настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении ими деятельности по строительству, реконструкции объектов капитального строительства для минимизации воздействия административного органа на такую деятельность.