

## УТВЕРЖДАЮ

И.о. руководителя Инспекции  
государственного строительного  
надзора Камчатского края

 Г.М. Ковылицкая

« 14 » ноября 2019 года

## РУКОВОДСТВО

по соблюдению обязательных требований при осуществлении строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства в рамках осуществления  
регионального строительного надзора на территории Камчатского края

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Региональный государственный строительный надзор на территории Камчатского края осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора Камчатского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

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 (далее по тексту – госстройнадзор), в том числе, является проверка наличия разрешения на строительство объекта капитального строительства. В случае выявления факта строительства, реконструкции объекта капитального строительства без разрешения на строительство по результатам проведенной проверки органом госстройнадзора, лицо, нарушившее обязательные требования ст. 51 ГрК РФ подлежит привлечению к административной ответственности **по части 1 статьи 9.5** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее по тексту - КоАП РФ).

Согласно санкции указанной выше статьи КоАП РФ в виде наказания предусмотрено 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.

**Таким образом, начало работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства возможно только при наличии разрешения на строительство, если получение такого разрешения предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности.**

Из содержания **частей 2, 3, 3.1 статьи 52 ГрК РФ** следует, что работы по договорам о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации и (или) информационной модели (в случае,

если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями настоящего Кодекса).

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В силу положений п. 3 ч. 2 ст. 54 ГрК РФ, предметом государственного строительного надзора является проверка соблюдения участниками строительного процесса требований частей 2, 3, 3.1 статьи 52 ГрК РФ. Несоблюдение данного требования влечет административную ответственность по **части 1 статьи 9.5.1 КоАП РФ**, предусматривающую наложение административного штрафа в размере от сорока тысяч 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, в соответствии с требованиями ч. 5 ст. 52 ГрК РФ 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.

В указанном извещении указываются следующие сведения:

а) о застройщике и техническом заказчике (при наличии технического заказчика);

б) об объекте капитального строительства с указанием адреса (местоположения) объекта;

в) о разрешении на строительство;

г) о заключении экспертизы проектной документации, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии с требованиями статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (указание о применении типовой проектной документации или ее модификации, включенной в реестр типовой проектной документации);

д) о заключении государственной экологической экспертизы, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экологической экспертизе;

е) о дате начала и окончания строительства, реконструкции объекта капитального строительства и отдельных этапов строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в случае их выделения;

ж) об индивидуальных предпринимателях или юридических лицах, осуществляющих строительство, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком на основании договора, с указанием свидетельств о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и наименования саморегулируемых организаций, членами которых они являются (в случае выполнения видов работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требующих в соответствии с законодательством Российской Федерации получения свидетельства о допуске, выданного саморегулируемой организацией);

з) о документах, прилагаемых к извещению.

К указанному выше извещению 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 ч. 5 ст. 52 ГрК РФ. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

Направление извещения о начале строительства в адрес органа госстройнадзора является исключительной обязанностью застройщика объекта капитального строительства.

Нарушение сроков направления извещения о начале строительства влечет за собой административную ответственность, предусмотренную частью 2 статьи 9.5 КоАП РФ, согласно санкции которой предусмотрено административное наказание в виде административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

**С учетом изложенного, 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 следующих 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.

При этом, статьей 9.4 КоАП РФ в зависимости от квалификации правонарушения по 1 или 2 части указанной статьи, 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).

Санкцией данной статьи предусмотрено назначение наказания в виде предупреждения или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до четырех тысяч рублей; на должностных лиц либо лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, от двадцати тысяч до сорока тысяч рублей либо административное приостановление деятельности на срок до шестидесяти суток; на юридических лиц - от ста тысяч до шестисот тысяч рублей либо административное приостановление деятельности на срок до шестидесяти 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 в соответствии с требованием п.10 Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации, утвержденного приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 N 1129 (далее по тексту - РД-11-04-2006) 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 N 54.

В силу положений пунктов 11-14 РД-11-04-2006, при проведении проверки должностное лицо органа государственного строительного надзора осуществляет следующие действия:

а) рассматривает представленные застройщиком, техническим заказчиком, лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, для проведения проверки документы, связанные с выполнением работ (включая отдельные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения, инженерные системы и оборудование), применением строительных материалов (изделий), а также с осуществлением строительного контроля;

б) проводит визуальный осмотр выполненных работ (включая отдельные выполненные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения, инженерные системы и оборудование) и примененных строительных материалов (изделий) (далее - выполненные работы).

Должностное лицо органа государственного строительного надзора проверяет следующие документы, в том числе:

а) общий и специальный журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

б) исполнительную документацию, в том числе акты освидетельствования работ, строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, инженерных систем и оборудования, оказывающий влияние на безопасность, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также без разборки или повреждения строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, инженерных систем и оборудования;

в) акты об устранении нарушений (недостатков) применительно к выполненным работам, выявленных ранее при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора;

г) результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;

д) документы, подтверждающие проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов;

е) документы, предусмотренные нормативными правовыми актами, подтверждающие соблюдение требований законодательства Российской Федерации в области охраны окружающей среды, требований пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

ж) документы, подтверждающие исполнение постановлений по делам об административных правонарушениях, вынесенных органом государственного строительного надзора.

Должностное лицо органа государственного строительного надзора посредством визуального осмотра проверяет:

а) соблюдение требований технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации применительно к выполненным работам;

б) устранение нарушений (недостатков) применительно к выполненным работам, выявленных ранее при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора;

в) соблюдение запрета приступать к выполнению работ до составления акта об устранении нарушений (недостатков), выявленных при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора.

С учетом изложенного, не представление застройщиком, техническим заказчиком, лицом, осуществляющим строительство органу государственного строительного надзора документации, подлежащей проверке, воспрепятствование в допуске на территорию строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также не соблюдение требований, приведенных выше норм РД-11-04-2006, является не соблюдением обязательных требований.

При этом, статьей 19.4.1 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора). Правонарушение по данной статье влечет за собой ответственность в виде административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до двадцати тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года; на юридических лиц - от пяти тысяч до ста тысяч рублей.

5. Проводить строительный контроль и обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

При этом, положения, регулирующие проведение строительного контроля, определены статьей 53 ГрК РФ. Порядок проведения строительного контроля установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468.

6. Обеспечивать ведение исполнительной документации.

Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 N 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.

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

8. 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 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 предусмотрено назначение наказания в виде административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до сорока тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

**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. Санкцией данной статьи предусмотрено назначение наказания в виде административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

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

10. 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. Санкцией по данному правонарушению предусмотрено назначение наказания в виде административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

11. Обеспечение застройщиком или техническим консервации объекта капитального строительства при необходимости прекращения работ или их приостановления на срок более чем шесть месяцев. Порядок консервации установлен Правилами проведения консервации объекта капитального строительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2011 № 802.

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**

В соответствии с пунктом 25 РД 11-04-2006 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 надлежит направлять в адрес органа государственного строительного надзора 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, акта приемки законченного строительством (реконструкцией) объекта капитального строительства, а также обращения за выдачей Заключения о соответствии построенного/реконструированного объекта капитального строительства размещены на официальном сайте Инспекции ГСН Камчатского края по адресу: <https://www.kamgov.ru/instroy> разделе «Региональный госстройнадзор» / «Формы обращений и заявлений».

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 назначение наказания в виде наложения административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

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

Инспекция государственного строительного надзора Камчатского края рекомендует подконтрольным субъектам использовать настоящее руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении ими деятельности по строительству, реконструкции объектов капитального строительства для предотвращения риска причинения вреда и снижения уровня ущерба охраняемым законом ценностям вследствие нарушения обязательных требований, предупреждения нарушения обязательных требований, устранения существующих и потенциальных условий, причин и факторов, способных привести к нарушению обязательных требований и причинению вреда охраняемым законом ценностям, а также минимизации применения органом государственного строительного надзора мер административного воздействия .