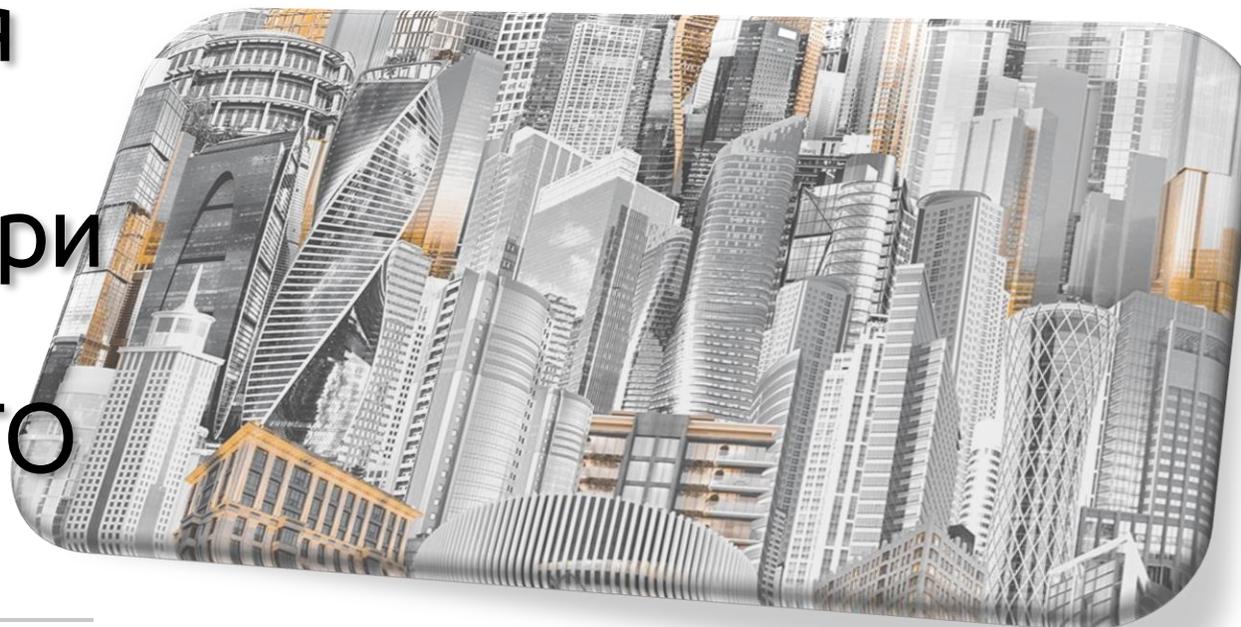


Особенности
взаимодействия
участников
строительства при
осуществлении
**СТРОИТЕЛЬНОГО
КОНТРОЛЯ**



АВТОР



ГУБИНА
ВИКТОРИЯ

Частная юридическая практика в области бизнес-юриспруденции с 1998 года (портфолио проектов по запросу).

Заместитель руководителя Комитета по законодательству Национального объединения технологических и ценовых аудиторов.

Постоянный лектор на организуемых НО ТЦА при содействии ТПП РФ мероприятиях для банков и застройщиков (портфолио докладов по запросу).

Автор ряда бизнес-семинаров для субъектов МСП по вопросам производственной деятельности и участия в «госзакупках».

Автор научных публикаций в журнале «Имущественные отношения в РФ» (<http://www.iovrf.ru/>)

VITA.VERTO@GMAIL.COM

+7 (999) 719 00 77

@antislider

ТЕРМИНОЛОГИЯ



- физическое или юридическое лицо
- **ОБЕСПЕЧИВАЮЩЕЕ**
- на собственном земельном участке или земельному участку иного правообладателя:

- (1) строительство,
 - (2) реконструкцию,
 - (3) капитальный ремонт,
 - (4) снос ОКСа,
 - (5) выполнение ИИ,
 - (6) подготовку ПД
- (см. п. 16 ст. 1 ГрК РФ)

ЗАСТРОЙЩИК

ЗАСТРОЙЩИК вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, **ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАКАЗЧИКУ**

VS

ЛИЦО
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАСТРОЙЩИК

ОБЕСПЕЧИВАЕТ соблюдение:

- ПД,
- технических регламентов,
- техники безопасности

НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- за качество выполненных работ
 - и их соответствие требованиям ПД и (или) информационной модели
- (см. ч. 3 ст. 52 ГрК РФ)

ОБЯЗАН извещать органы госстройнадзора о каждой аварийной ситуации на объекте

(см. ч. 3 ст. 53 ГрК РФ)

ИП/ЮЛ, заключившие договор строительного подряда



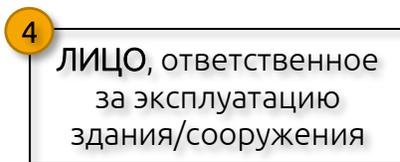
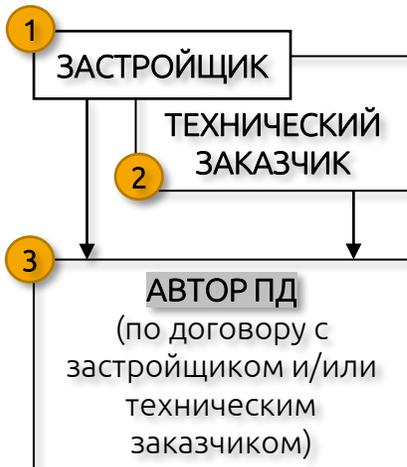
1. Особенности организации проведения строительного контроля



Обязанности по осуществлению строительного контроля возлагаются на:

ЛИЦО, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

В СЛУЧАЕ строительства на основании договора подряда, в круг лиц осуществляющих СК включаются:



7 Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства или подведомственные ему государственные (бюджетные или автономные) учреждения

при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов полностью или частично за счет средств федерального бюджета

8 Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере транспорта или подведомственные ему государственные (бюджетные или автономные) учреждения

при строительстве объектов транспортной инфраструктуры, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета



Письмо Минстроя от 18.09.2017 № 33473-ТБ/02
«О подписании документов при проведении строительного контроля»
(под авторством правового департамента Минстроя)

ЛОГИКА ЮРИСТОВ МИНСТРОЯ:

- п. 2 ч. 5 ст. 55-1 ГрК РФ определено, что компетенция по проведению строительного контроля отнесена к должностным обязанностям специалиста по организации строительства, сведения о котором включены в национальный реестр;
- в силу ч. 1 ст. 55.5-1 ГрК РФ, специалист по организации строительства должен находиться в должности ГИПа или ГАПа;
- «С учетом изложенного, в соответствии с пунктом 12 Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468, оформляемые в процессе проведения строительного контроля документы с 1 июля 2017 года подписываются только специалистами по организации строительства, сведения о которых включены в соответствующий национальный реестр специалистов и которые, в соответствии с частью 1 статьи 55.5-1 Кодекса, занимают должность главного инженера проекта. При этом данное требование распространяется только на подписантов - работников юридического лица или индивидуального предпринимателя, членство которых в саморегулируемой организации, в соответствии с Кодексом, является обязательным»...

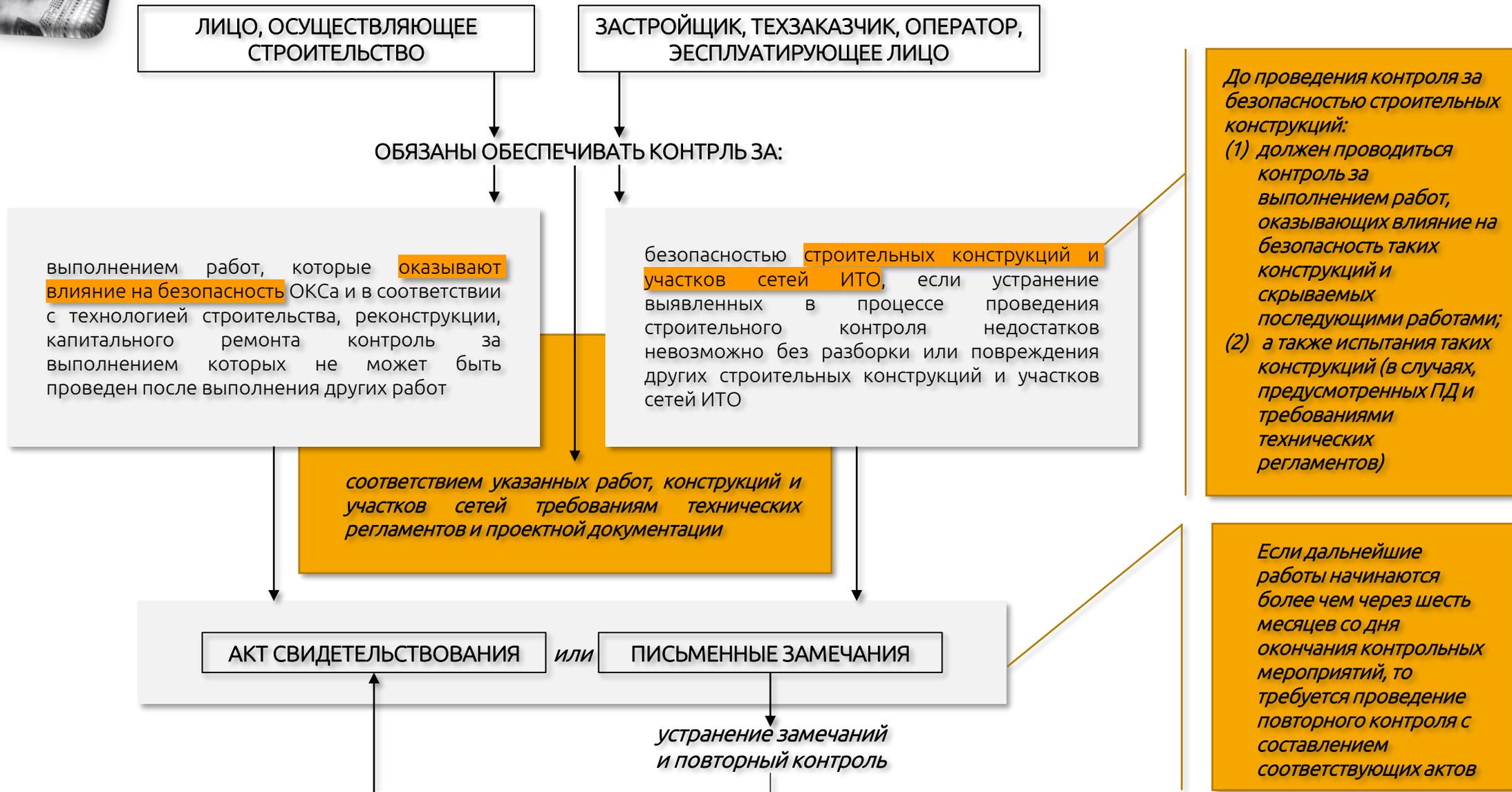


2. Функции и ответственность участников строительства при проведении строительного контроля



ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

(как это определено ч.ч. 4, 5, 6 ст. 53 ГрК РФ)





ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

(как это определено постановлением Правительства РФ № 468)

Обязанности ПОДРЯДЧИКА¹ в ходе строительного контроля (см. п. 5 Положения о стройконтроле)

- (1) проверка качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для строительства объекта капитального строительства;
- (2) проверка соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;
- (3) проверка соблюдения последовательности и состава технологических операций при осуществлении строительства объекта капитального строительства;
- (4) совместно с заказчиком освидетельствование работ, скрываемых последующими работами (скрытые работы), и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- (5) приемка законченных видов (этапов) работ;
- (6) проверка совместно с заказчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов

¹Согласно п. 3 Положения о стройконтроле, под подрядчиком следует понимать лицо, осуществляющее строительство

Обязанности ЗАКАЗЧИКА² в ходе строительного контроля (см. п. 6 Положения о стройконтроле)

- (1) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;
- (2) проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов;
- (3) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;
- (4) совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- (5) проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;
- (6) иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором

²Согласно п. 3 Положения о стройконтроле, под заказчиком следует понимать: (1) застройщика, (2) заказчика, (3) организацию, осуществлявшую подготовку ПД и привлечённую заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации)

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

(как это определено постановлением СНиП 12-01-2004 "Организация строительства")



Лицо, осуществляющее строительство

Застройщик/заказчик

Автор ПД

Контроль качества строительства выполняется исполнителем работ и включает в себя:

- входной контроль ПД;
- приемку вынесенной в натуру геодезической разбивочной основы;
- входной контроль применяемых материалов, изделий;
- операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций, а именно:
 - (1) соответствие последовательности и состава выполняемых технологических операций технологической и нормативной документации, распространяющейся на данные технологические операции;
 - (2) соблюдение технологических режимов, установленных технологическими картами и регламентами;
 - (3) соответствие показателей качества выполнения операций и их результатов требованиям проектной и технологической документации;
- оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ

(см. п.п. 6.1, 6.2)

Технический надзор застройщика за строительством выполняет:

- проверку наличия у исполнителя работ документов о качестве (сертификатов в установленных случаях) на применяемые им материалы, изделия и оборудование, документированных результатов входного контроля и лабораторных испытаний;
- контроль соблюдения исполнителем работ правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования; при выявлении нарушений этих правил представитель технадзора может запретить применение неправильно складированных и хранящихся материалов;
- контроль соответствия выполняемого исполнителем работ операционного контроля;
- контроль наличия и правильности ведения исполнителем работ исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов;
- контроль за устранением дефектов в ПД, выявленных в процессе строительства, документированный возврат дефектной документации проектировщику, контроль и документированная приемка исправленной документации, передача ее исполнителю работ;
- контроль исполнения исполнителем работ предписаний органов государственного надзора и местного самоуправления;
- извещение органов государственного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте строительства;
- контроль соответствия объемов и сроков выполнения работ условиям договора и календарному плану строительства;
- оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия выполненных работ, конструкций, участков инженерных сетей, подписание двухсторонних актов, подтверждающих соответствие; контроль за выполнением исполнителем работ требования о недопустимости выполнения последующих работ до подписания указанных актов;
- заключительную оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия законченного строительством объекта требованиям законодательства, проектной и нормативной документации

(см. п. 6.3)

Авторский надзор архитектора осуществляется автором-архитектором в инициативном порядке независимо от решения застройщика и наличия договора на авторский надзор по объекту.

Территориальный орган по архитектуре и градостроительству по заявлению автора, удостоверившись в его авторстве, может выдать застройщику распоряжение об обеспечении допуска автора на объект строительства, возможности внесения им записей в журнал авторского надзора. Претензии автора-архитектора по реализации архитектурных проектных решений могут рассматриваться органом по градостроительству и архитектуре, решение которого является обязательным для застройщика

(см. п. 6.6)



ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ ХОДА СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

ЖУРНАЛ ОБЩИХ РАБОТ	«Сведения о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах отражаются в общем журнале работ с приложением к нему соответствующих актов.»	<i>п. 12 Порядка проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (утв. постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468)</i>
АКТ	<ul style="list-style-type: none"> • «Проведение контрольного мероприятия и его результаты фиксируются путем составления акта»; • «Акты, составленные по результатам контрольных мероприятий, проводимых совместно подрядчиком и заказчиком, составляются в 2 экземплярах и подписываются их представителями»; • «В случае, предусмотренном а. 2 п. 11 настоящего Положения, подрядчик в течение 3 дней после завершения контрольного мероприятия обязан направить заказчику 1 копию акта, составленного по результатам контрольного мероприятия» 	
АКТ ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ работ, конструкций, участков сетей ИТО	<p>По результатам проведения контроля за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность ОКСа, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, • безопасностью строительных конструкций и участков сетей ИТО, если устранение выявленных недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей ИТО, • соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации – составляются акты освидетельствования указанных работ, безопасности указанных конструкций, участков сетей ИТО 	<i>ч. 4 ст. 53 ГрК РФ, п. 6.2.1 и приложение «В» СНиП 12-01-2004 "Организация строительства"</i>
ПРОТОКОЛ ИСПЫТАНИЙ	«К процедуре оценки соответствия отдельных конструкций, ярусов конструкций (этажей) исполнитель работ должен представить акты освидетельствования всех скрытых работ, входящих в состав этих конструкций, геодезические исполнительные схемы, а также протоколы испытаний конструкций в случаях, предусмотренных проектной документацией и (или) договором строительного подряда»	<i>ч. 4 ст. 53 ГрК РФ, п. 6.2.2 и приложение «Г» СНиП 12-01-2004 "Организация строительства"</i>
АКТ ИСПЫТАНИЯ участков сетей ИТО и смонтированного оборудования	«Испытания участков инженерных сетей и смонтированного инженерного оборудования выполняются согласно требованиям соответствующих нормативных документов и оформляются актами установленной ими формы»	<i>п. 6.2.3 СНиП 12-01-2004 "Организация строительства"</i>
ЗАМЕЧАНИЯ	«Замечания представителей технического надзора застройщика (заказчика) и авторского надзора документируются. Факты устранения дефектов по замечаниям этих представителей документируются с их участием»	<i>п. 6.5 СНиП 12-01-2004 "Организация строительства"</i>

Функции и ответственность участников строительства при проведении строительного контроля



«Введение законодателем нормы (см. ст. 53 ГрК РФ), возлагающей обязанность осуществлять контроль и надзор за соответствием выполняемых строительных работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка не только на лиц, осуществляющих строительство, но и на заказчика (застройщика), обусловлено необходимостью обеспечить безопасность градостроительной деятельности...»

Определение Конституционного Суда РФ от 24.02.2011 № 213-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "Центр ЭКОММАШ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктов 1, 2 и 4 статьи 748 Гражданского кодекса Российской Федерации"

В силу ч. 4 ст. 53 ГрК РФ факт проведения строительного контроля за работами, оказывающими влияние на безопасность ОКСа, за безопасностью строительных конструкций и участков сетей ИТО фиксируется посредством составления актов освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей ИТО. Отсутствие актов освидетельствования говорит о ненадлежащем проведении строительного контроля и образует состав административного правонарушения по ст. 9.4 КоАП РФ

См. Постановление Федерального АС Северо-Кавказского округа от 02.04.2010 по делу № А63-23244/2008-С6-39

Согласно ч. 2 ст. 53 ГрК РФ строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае заключения договора строительного подряда, контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым лицами. При этом заключение договора с техническим заказчиком не освобождает застройщика от ответственности за ненадлежащее осуществление строительного контроля

См. Постановление Федерального АС Московского округа от 20.12.2013 по делу № Ф05-14651/13 по делу А40-169148/2012



Статья 9.4. Нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий)

1. **Нарушение требований** технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий либо нарушение установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до дня вступления в силу технических регламентов обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте объектов капитального строительства, в том числе при применении строительных материалов (изделий), -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до трехсот тысяч рублей.

2. Действия, предусмотренные ч. 1 настоящей статьи,

- которые повлекли **отступление от проектных значений** параметров зданий и сооружений, затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства и (или) их частей или безопасность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения,

- либо которые повлекли **причинение вреда** жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений,

- либо которые **создали угрозу причинения вреда** жизни или здоровью граждан, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до тридцати пяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от тридцати пяти тысяч до сорока тысяч рублей либо административное приостановление деятельности на срок до шестидесяти суток; на юридических лиц - от трехсот тысяч до шестисот тысяч рублей либо административное приостановление деятельности на срок до шестидесяти суток.

3. **Повторное** совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 настоящей статьи, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати пяти тысяч до сорока пяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей либо административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от семисот тысяч до одного миллиона рублей либо административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток