

Вопросы регулирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов (осуществление строительного контроля в процессе строительства, реконструкции и ремонта).

Как проводится строительный контроль	
<p>Что такое строительный контроль и в каких случаях его нужно проводить</p>	<p>Строительный контроль - это проверка выполняемых работ на соответствие проектной документации, результатам инженерных изысканий, обязательным требованиям и ограничениям. Его проводят при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства <a href="#">ч. 1 ст. 53 ГрК РФ {КонсультантПлюс}</a></p> <p><b>При проведении строительного контроля руководствуйтесь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ст. 53 ГрК РФ,</li> <li>• Положением о строительном контроле;</li> <li>• СП 48.13330.2019 (утв. Приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 861/пр);</li> <li>• Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов (утв. Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17.11.1993).</li> </ul> <p>Следует отличать строительный контроль, который является обязательным, от права заказчика по договору строительного подряда контролировать работы (<a href="#">п. 1 ст. 748</a> ГК РФ). <b>Если вы не проведете строительный контроль надлежащим образом, вас могут привлечь к административной ответственности по <a href="#">ст. 9.4</a> КоАП РФ, в том числе наложить крупный штраф или приостановить вашу деятельность.</b></p>
<p>Кто должен проводить строительный контроль</p>	<p>Строительный контроль проводит лицо, осуществляющее строительство. Им может быть застройщик или организация (предприниматель), заключившая договор стройподряда, то есть подрядчик <a href="#">ч. 2 ст. 53 ГрК РФ {КонсультантПлюс}</a></p> <p><a href="#">Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства" (вместе с "Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства")</a></p>

[{КонсультантПлюс}](#)

Если работы ведутся по договору стройподряда, строительный контроль проводит также застройщик (заказчик), технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или региональный оператор либо привлеченные ими предприниматель или организация. Застройщик или технический заказчик может привлекать разработчика проектной документации для проверки соответствия ей выполняемых работ

**По общему правилу тот, кто осуществляет строительный контроль, должен быть членом СРО.**

Для застройщика такая обязанность следует из того, что данный контроль относится к деятельности по строительству, реконструкции и капремонту объектов капитального строительства. Для ее осуществления застройщику в большинстве случаев требуется членство в СРО.

[ч. 3.1 ст. 52 ГрК РФ {КонсультантПлюс}](#)

[ч. 2 ст. 55.8 ГрК РФ {КонсультантПлюс}](#)

[Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 \(ред. от 14.11.2011\) "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства" {КонсультантПлюс}](#)

Технический заказчик, как правило, тоже должен являться членом СРО, в том числе при проведении им строительного контроля

[п. 22 ст. 1 ГрК РФ {КонсультантПлюс}](#)

[<Письмо> Минстроя России от 12.02.2021 N 5265-ТБ/02 <Об осуществлении строительного контроля саморегулируемыми организациями, выполняющими функции технического заказчика> {КонсультантПлюс}](#)

[<Письмо> Минстроя России от 05.04.2018 N 13789-ТБ/02 <О полномочиях саморегулируемых организаций> {КонсультантПлюс}](#)

[<Письмо> Минстроя России от 05.09.2017 N 31723-ТБ/02 <О требованиях к членам саморегулируемых](#)

[организаций> {КонсультантПлюс}](#)

По мнению Ростехнадзора, лица, которые осуществляют строительный контроль по договору с застройщиком или техническим заказчиком, не обязаны состоять в СРО. Строительный контроль не относится к видам деятельности, которые могут осуществлять лишь члены СРО

[<Письмо> Ростехнадзора от 21.03.2022 N 09-01-04/1764 "О членстве в саморегулируемой организации" {КонсультантПлюс}](#)

Если подрядчик (генеральный подрядчик) возводит объект, привлекать его для проведения строительного контроля нельзя. Это бы противоречило целям и задачам строительного контроля. Удостоверить факт надлежащего выполнения работ может только независимое лицо, не заинтересованное в их сдаче. Заказчик (застройщик) обязан либо лично осуществить строительный контроль, либо возложить данную обязанность на лицо, не выполнявшее работы по договору строительного подряда

[<Письмо> Минстроя России от 20.12.2018 N 55067-ОГ/08 <По вопросам строительного контроля> {КонсультантПлюс}](#)

**Справка.**

Верховный Суд Российской Федерации в своих решениях указал, что "строительный контроль, осуществляемый как подрядчиком, так и заказчиком, не может проводиться одним лицом, поскольку не соответствует целям и задачам строительного контроля заказчика, а также требованиям закона. Иной вывод приведет к нецелевому расходованию бюджетных средств"

[Определение Верховного Суда РФ от 07.11.2017 N 308-ЭС17-15816 по делу N А32-42596/2014 {КонсультантПлюс}](#)

[Определение Верховного Суда РФ от 30.01.2019 N 303-ЭС18-23826 по делу N А37-2770/2017 {КонсультантПлюс}](#)

[<Разъяснение> ФАС России "О правомерности выполнения строительно-монтажных работ и проведения строительного контроля одной организацией" {КонсультантПлюс}](#)

По решению Правительства РФ строительный контроль по объектам, строительство, реконструкцию, капремонт которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета в рамках определенных госпрограмм, проводит, например, Минстрой России или подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение

	<p><a href="#"><u>ч. 2.1 ст. 53 ГрК РФ {КонсультантПлюс}</u></a></p> <p><a href="#"><u>Постановление Правительства РФ от 12.09.2020 N 1413 (ред. от 20.01.2024) "Об установлении случая проведения строительного контроля в отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета" {КонсультантПлюс}</u></a></p> <p>Таким учреждением определено ФБУ "Федеральный центр строительного контроля", подведомственное Минстрою России</p> <p><a href="#"><u>Постановление Правительства РФ от 13.10.2022 N 1816 (ред. от 30.05.2024) "Об установлении случаев принятия Правительством Российской Федерации решений о проведении строительного контроля федеральными органами исполнительной власти или подведомственными им государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, указанными в части 2.1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации" {КонсультантПлюс}</u></a></p>
<p>Какие функции осуществляются во время строительного контроля</p>	<p><b>Подрядчик должен:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проверить качество продукции, предназначенной для строительства;</li> <li>• проверить, правильно ли складировается и хранится продукция;</li> <li>• проверить, соблюдаются ли требуемые последовательность и состав технологических операций при строительстве. Технологическая операция - это одно или несколько последовательных действий. Например, монтаж опалубки (деревянной формы для бетона) или сам процесс бетонирования;</li> <li>• участвовать в приемке законченных видов (этапов) работ.</li> </ul> <p><b>Заказчик должен</b> проконтролировать, все ли правильно проверил подрядчик (п. п. 1 - 3 перечня обязанностей подрядчика), а также провести иные мероприятия, предусмотренные законодательством РФ, договором.</p> <p><b>Стороны совместно:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• проводят освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения. До завершения освидетельствования скрытых работ последующие работы запрещаются;</li> <li>• проверяют соответствие построенного объекта проектной и рабочей документации, результатам инженерных изысканий, градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам.</li> </ul>

	<p>О дате и времени проведения совместных мероприятий подрядчик должен уведомить заказчика не позднее чем за три рабочих дня. Если заказчик был надлежаще уведомлен, но не явился, подрядчик вправе провести мероприятия без него.</p> <p><a href="#"><u>Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства" (вместе с "Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства")</u></a> {КонсультантПлюс}</p> <p><b>Что делать, если выявлены некачественные материалы</b></p> <p>Если выявлены материалы (изделия, оборудование), не соответствующие установленным требованиям, они отделяются от пригодных и маркируются. Работы, при которых они должны применяться, следует приостановить. О приостановке работ и ее причинах подрядчик извещает застройщика (заказчика).</p> <p>В отношении несоответствующих материалов (изделий, оборудования) принимается одно из решений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• заменить соответствующими;</li> <li>• доработать несоответствующие изделия;</li> <li>• применить несоответствующие материалы, изделия. Это решение может быть принято только после обязательного согласования с застройщиком (заказчиком), проектировщиком и компетентным органом государственного контроля (надзора).</li> </ul> <p><a href="#"><u>&lt;Письмо&gt; Минстра России от 15.05.2018 N 21549-ОГ/08 &lt;По вопросу применения нормативно-технической документации в строительстве&gt; {КонсультантПлюс}</u></a></p>
<p>В каких случаях нужно проводить повторный контроль</p>	<p>Повторный контроль может касаться</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• работ, которые влияют на безопасность объекта и которые нельзя будет проконтролировать после выполнения других работ;</li> <li>• безопасности строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение их недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей.</li> </ul> <p>Повторный контроль указанных работ, конструкций и участков сетей нужно провести, если другие работы начнутся более чем через шесть месяцев после окончания первичного контроля</p>

	<p>Кроме того, застройщик или технический заказчик может потребовать проведения повторного контроля указанных работ, конструкций и участков сетей, если по итогам первого контроля были выявлены недостатки.</p> <p><a href="#">ч. 5 ст. 53 ГрК РФ {КонсультантПлюс}</a></p> <p><a href="#">ч. 6 ст. 53 ГрК РФ {КонсультантПлюс}</a></p>
<p>Как оформить итоги контроля</p>	<p>Итоги контроля оформляются актами. Их нужно составлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>после контрольных мероприятий</b>, в том числе повторных. Также сведения о проведенных контрольных мероприятиях отражаются в общем журнале работ.</li> </ul> <p>Если по требованию застройщика или технического заказчика, обнаружившего недостатки, проводится повторный контроль определенных работ, конструкций, участков сетей, акты освидетельствования работ должны составляться только после устранения недостатков;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>после строительства</b> (реконструкции). В этом случае по общему правилу нужно подписать акт о соответствии объекта требованиям проектной документации</li> </ul> <p>Акты по итогам совместных контрольных мероприятий должны подписывать обе стороны. Если подрядчику пришлось проводить эти мероприятия одному, то в течение трех дней после их проведения он обязан направить другой стороне копию акта</p> <p>Документы строительного контроля должен подписывать главный инженер проекта, включенный в национальный реестр специалистов в области строительства. Это требование распространяется на работников юрлиц или ИП, для которых членство в СРО обязательно.</p> <p><a href="#">ч. 4-7 ст. 53 ГрК РФ {КонсультантПлюс}</a></p> <p><a href="#">&lt;Письмо&gt; Минстроя России от 18.09.2017 N 33473-ТБ/02 &lt;Об осуществлении строительного контроля&gt; {КонсультантПлюс}</a></p>