



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 24 декабря 2021 № 389

г. Саратов

**Об утверждении руководства
по соблюдению обязательных требований**

В целях исполнения Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31 июля 2021 года № 248-ФЗ, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного строительного надзора на территории Саратовской области, согласно приложению.

2. Признать утратившим силу приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 30 декабря 2019 года № 498 «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного строительного надзора».

2. В соответствии с пунктом 1.3 Положения о порядке официального опубликования законов области, правовых актов Губернатора области, Правительства области и иных органов исполнительной власти области, утвержденного постановлением Правительства Саратовской области от 11 сентября 2014 года N 530-П, направить настоящий приказ в министерство информации и печати Саратовской области на опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра по государственному строительному надзору министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области Бутылкина М.А.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр

П.В. Мигачёв

Приложение № 1
к приказу министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Саратовской области
от 24 декабря 2021 г. № 389

Руководство
по соблюдению обязательных требований в сфере регионального
государственного строительного надзора
на территории Саратовской области

1. Общие положения

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного строительного надзора на территории Саратовской области (далее – руководство) разработано в соответствии со статьей 46 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и предлагается к использованию застройщиками, техническими заказчиками, лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случаях установленных частями 1 и 2 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - контролируемое лицо).

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства области (далее - министерство) является органом исполнительной власти области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора на территории Саратовской области при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением объектов, указанных в пункте 5.1 части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и объектов расположенных на территории двух и более субъектов Российской Федерации, и случаев, предусмотренных частью 3.3 статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Региональный государственный строительный надзор осуществляет министерством в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 года № 2161 «Об утверждении общих

требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2021 года № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

2. Начало строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В соответствии с частями 1-2 статьи 52 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

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 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 (далее - КоАП РФ). Санкция по указанной статье предусматривает для юридических лиц штраф 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 в случае наличия разрешения на строительство, если получение такого разрешения предусмотрено градостроительным законодательством.

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 для юридических лиц в размере от ста тысяч рублей 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 государственного строительного надзора соответствующего извещения.

3. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

- 1) осуществлять 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 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). Санкция данной статьи предусматривает штраф для юридических лиц 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 осуществляется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;

4) обеспечивать проведение строительного контроля. Положения, регулирующие проведение строительного контроля, определены статьей 53 ГрК РФ. Порядок проведения строительного контроля установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 года № 468.

5) 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 утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 года № 1128. Форма и порядок ведения общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ утверждены приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 года № 7.

6) извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

7) 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 субъекта РФ в виде штрафа на юридических лиц от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или административное приостановление их 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 субъекта РФ, недостатков при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства. Санкцией по данному правонарушению является штраф на юридических лиц от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток.

8) извещать орган государственного строительного надзора об изменении сроков окончания работ, подлежащих проверке, указанных в программе проведения проверок;

9) 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 на юридических лиц от ста тысяч 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 года № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 52 ГрК РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными

предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

Предметом государственного строительного надзора 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 лицом, являющимся членом 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).

4. Завершение строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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 (далее - заключение о соответствии).

Заключение о соответствии выдается застройщику в течение 10 рабочих дней.

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.

Несоблюдение данного требования влечет административную ответственность по статье 19.7 КоАП РФ, предусматривающую для

юридических лиц наказание в виде предупреждения или штрафа в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

5. Эксплуатация

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 государственного 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, санкция которой предусматривает штраф 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 в эксплуатацию.