



Российская Федерация
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ ПО
СТРОИТЕЛЬНОМУ, ЖИЛИЩНОМУ И ДОРОЖНОМУ НАДЗОРУ

ПРИКАЗ

24 марта 2020 года

№ 28 о/д

Петрозаводск

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору регионального государственного строительного надзора

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" приказываю:

1. Утвердить прилагаемое руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору регионального государственного строительного надзора.
2. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель - Главный государственный
жилищный инспектор Республики Карелия

А.Э.Темнышев

**Руководство по соблюдению обязательных требований в рамках
осуществления Государственным комитетом Республики Карелия по
строительному, жилищному и дорожному надзору регионального
государственного строительного надзора**

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований, проверяемых Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору (далее - Комитет) при осуществлении регионального государственного строительного надзора, подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее - Федеральный закон N 294-ФЗ).

Данное Руководство разработано с целью предотвращения нарушений градостроительного законодательства при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в частях I и 1.1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), и содержит рекомендации по соблюдению обязательных требований.

Региональный государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с Федеральным законом N 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения проверок, установленных частью 5 статьи 54 ГрК РФ, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Карелия.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, техническим заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство, нарушений законодательства о градостроительной деятельности и проектной документации.

Согласно Положению о Государственном комитете Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору, утвержденному постановлением Правительства Республики Карелия от 23.10.2017 N 368-П Комитет является органом исполнительной власти Республики Карелия, исполняющим функцию по осуществлению регионального государственного строительного надзора на территории Республики Карелии.

Инспекция регионального строительного и дорожного надзора (далее - Инспекция) является структурным подразделением Комитета.

В соответствии с частью 2 статьи 8.2 Федерального закона N 294-ФЗ перечень нормативных актов, содержащих требования, соблюдение которых обязательно для лиц, осуществляющих строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, и соблюдение которых оценивается при проведении проверок в рамках осуществления регионального государственного строительного надзора, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления видов государственного контроля (надзора), отнесенных к компетенции Комитета.

утвержден приказом Комитета от 06.12.2017 № 96 о/д "Об утверждении перечней нормативных правовых актов, содержащих требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного строительного надзора и государственного надзора за обеспечением сохранности автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения". Который размещен на официальной странице Комитета в сети Интернет (<http://inspect.gov.karelia.ru/about/1915/>).

1. Рекомендации по соблюдению обязательных требований, подлежащих исполнению застройщиком, техническим заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство

1.1. Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, является проверка:

- соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ проектной документации (с учетом изменений, внесенных в проектную документацию в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ), в том числе требованиям энергетической эффективности (за исключением объектов капитального строительства, на которые требования энергетической эффективности не распространяются) и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов:

- наличия разрешения на строительство;

- выполнения требований, установленных частями 2, 3 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, не указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, является проверка наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, проверка соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок.

2. Осуществление регионального государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации

2.1. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, проверки проводятся органом государственного строительного надзора в соответствии с программой проверок, а

также в случае получения извещений, указанных в части 6 статьи 52 и части 3 статьи 53 ГрК РФ, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Осуществление государственного строительного надзора начинается с даты обращения застройщика (технического заказчика) в государственный орган, осуществляющий региональный строительный надзор, с извещением о начале строительства.

В случае, если в соответствии с ГрК РФ 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 органы государственного строительного надзора 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.

До представления полного пакета документов (за исключением документов, предусмотренных пунктами 1 и 5 части 5 статьи 52 ГрК РФ) региональный государственный строительный надзор не осуществляется.

Получение извещения о начале строительства со всеми документами является основанием для разработки уполномоченным должностным лицом Инспекции программы проведения проверок и осуществления соответствующей процедуры в соответствии с ней.

Проведение проверок строительства (реконструкции) объекта капитального строительства производится в соответствии с утвержденной программой проведения проверок.

В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 54 ГрК РФ проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения проверок, таким образом, все проверки фактически являются внеплановыми.

2.2. Застройщик (технический заказчик), лицо, осуществляющее строительство, обязаны осуществлять строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией (с учетом изменений, внесенных в проектную документацию в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 ГрК РФ).

Все измененные проектные решения могут быть реализованы только после надлежащего изменения утвержденной проектной документации.

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 сентября 2019 г. № 34072-ДВ/08 «О порядке подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, изменений требованиям, указанным в ч. 3.8 ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ» фактически установлен порядок принятия

решения об отечественности необходимости проведения повторной экспертизы проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации, в связи с внесением в нее изменений после прохождения такой экспертизы, в случае если эти изменения не влияют на несущую способность строительных конструкций.

Внесенные в процессе строительства (реконструкции) изменения в проектную документацию оценивает на соответствие требованиям безопасности главный инженер проекта (далее - ГИП), являющийся им по должности в организации - члене саморегулируемой организации, осуществляющей проектное сопровождение и утверждает технический заказчик. Сведения о специалисте по организации архитектурно-строительного проектирования – ГИПе, должны быть включены в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (в соответствии с требованиями, установленными ст. 55 ГрК РФ).

Здесь, в некотором смысле, роль экспертизы для застройщика играет ГИП и проектная организация. Происходит это не всегда, а когда выполняется одновременно 5 условий, установленных п.3.8 ст.49 ГрК, если такие изменения одновременно:

не затрагивают несущие строительные конструкции объекта, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;

не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;

не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;

соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;

соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

После утверждения изменений застройщику необходимо направить сведения об утверждении изменений в проектную документацию и принятии решения о непрохождении повторной экспертизы проектной документации в органы государственного строительного надзора, осуществляющие надзор за строительством (реконструкцией) объекта не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения таких изменений (ч. 5.2 ст. 52 ГрК РФ).

В случае, если изменение влияет на пространственную прочность и устойчивость здания (затрагивает несущие конструкции объекта), потребуется повторная экспертиза проекта.

2.3. Застройщик (технический заказчик) и лицо, осуществляющее строительство, обязаны осуществлять строительный контроль в течение всего процесса

строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии со ст. 53 ГрК РФ и Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. N 468.

Работы по договорам о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком (далее - 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 ст. 52 ГрК РФ. 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 (ч. 2 ст. 52 ГрК РФ).

Выдаваемые государственным органом, осуществляющим региональный строительный надзор, предписания об устранении нарушений, выявленных при проведении программных и внеплановых проверок, должны быть устранены лицом, которому выдано предписание, в указанный срок. Об исполнении предписания Инспекция уведомляется извещением об устранении нарушений.

Застройщиком или 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), в государственный орган, осуществляющий региональный строительный надзор, направляется извещение об окончании строительства объекта капитального строительства. Указанное извещение является основанием для проведения проверки законченного строительством объекта (итоговой проверки).

2.4. Проведение проверки законченного строительством объекта капитального строительства производится аналогично проведению программной выездной проверки со следующими особенностями:

1) визуальному осмотру подлежит построенный, реконструированный объект капитального строительства в полном объеме (включая отдельные выполненные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения, инженерные системы и оборудование и примененные строительные материалы (изделия));

2) проверке подлежат все акты (предписания, извещения) об устранении нарушений (недостатков), выявленных при осуществлении государственного строительного надзора и проведении строительного контроля.

Акт, составленный по итогам проверки законченного строительством объекта капитального строительства (при отсутствии сведений о выявлении нарушений или о невыполнении всего объема работ, предусмотренного проектной документацией),

является основанием для обращения застройщика или технического заказчика за выдачей заключения о соответствии.

Заключение о соответствии выдается, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства не были допущены нарушения соответствия выполняемых работ обязательным требованиям либо такие нарушения были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии принимается, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства были допущены нарушения соответствия выполненным работ обязательным требованиям и такие нарушения не были устранены до даты принятия решения.

Принятие государственным органом, осуществляющим региональный строительный надзор, решения об отказе в выдаче заключения о соответствии не препятствует повторному обращению застройщика или технического заказчика за выдачей заключения о соответствии после устранения причин, послуживших основанием для принятия Инспекцией указанного решения.

2.5. По результатам проведенной проверки при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, могут быть приняты следующие решения:

-) о выдаче техническому заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении нарушений обязательных требований, которые обязаны исполнить предписание в указанный в предписании срок. Неисполнение предписания в установленный срок влечет ответственность, предусмотренную частью 6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

-) о привлечении технического заказчика, застройщика, подрядчика (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) к административной ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Административная ответственность за нарушение обязательных требований, подлежащих обязательному исполнению при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства, предусмотрена статьями 6.3, 8.1, 9.4, 9.5, 9.5.1 (в части административных правонарушений, совершенных лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства), частью 3 статьи 9.16, частью 1 статьи 19.4, статьей 19.4.1, статьей 19.7, частями 1, 2, 6, 6.1 и 9 статьи 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

По результатам проведенной проверки может быть принято решение передать такие материалы в правоохранительные органы с целью решения вопроса о привлечении виновных лиц к уголовной ответственности.

Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на срок устранения выявленных нарушений осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Осуществление регионального государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1.1 статьи 54 ГрК РФ

3.1. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, а также в отношении таких объектов капитального строительства, работы по строительству, реконструкции которых завершены (за исключением случая, если по завершении указанных работ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), государственный строительный надзор осуществляется в форме выездной проверки только при наличии оснований, предусмотренных подпунктом "б" пункта 2, подпунктом "б" или "в" пункта 3 части 5 статьи 54 ГрК РФ, либо на основании обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о нарушении при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, установленных правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, установленных ГрК РФ, другими федеральными законами.

По результатам проведенной проверки при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, в случае если по результатам такой проверки выявлен факт осуществления строительства или реконструкции объекта капитального строительства без разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача такого разрешения) или факт несоответствия объекта капитального строительства требованиям, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, факт несоответствия объекта капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, орган государственного строительного надзора в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения такого объекта капитального строительства или в случае нахождения объекта капитального строительства на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих соответствующий факт.

По результатам проведенной проверки при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в части 1.1 статьи 54 ГрК РФ, также может быть принято решение о привлечении к административной ответственности в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного строительного надзора

4.1.В рамках осуществления регионального государственного строительного надзора Инспекцией выявлен ряд наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований при строительстве, проверка соблюдения которых является предметом регионального государственного строительного надзора:

- осуществление строительства, реконструкции без полученного в установленном законом порядке разрешения на строительство;
- несвоевременное направление извещения о начале строительства;
- отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации;
- отступления от проектной документации лицом, осуществляющим строительство;
- ненадлежащее осуществление строительного контроля;
- неисполнение предписания об устранении нарушений;
- эксплуатация объектов капитального строительства без полученного в установленном законом порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Учитывая виды и специфику приведенных нарушений, причинами их совершения являются, в том числе низкий уровень квалификации и дисциплинированности лиц, осуществляющих строительство, применение в ходе строительства строительных материалов, не соответствующих показателям, предусмотренным проектом, недостаточно эффективный строительный контроль.

В целях профилактики нарушений обязательных требований рекомендуется неукоснительно соблюдать требования градостроительного законодательства и проектной документации, оформлять акты скрытых работ непосредственно при проведении работ, обеспечивать присутствие ответственных лиц при проведении таких работ, включать в должностные инструкции ответственных лиц обязанности по организации проведения конкретных мероприятий по обеспечению соблюдения пожарной безопасности, экологических и санитарно-эпидемиологических требований, регулярно проводить обучение инженерно-технического персонала, задействованного при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.