

**Руководство по соблюдению обязательных требований  
в рамках осуществления регионального государственного строительного надзора  
на территории Сахалинской области**

Проведение мероприятий, связанных с непосредственным осуществлением регионального государственного строительного надзора в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, осуществляется государственной инспекцией строительного надзора Сахалинской области.

Государственная инспекция строительного надзора Сахалинской области (далее – Государственная инспекция) руководствуется Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Федеральным законом от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Региональный государственный строительный надзор осуществляется в случаях, определенных ч. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и обусловлен необходимостью обязательного проведения экспертизы проектной документации на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Все случаи, когда проведение экспертизы проектной документации является обязательным, указаны в ст. 49 ГрК РФ и зависят от параметров строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, вида деятельности, которая планируется в указанном объекте, а также от источника финансирования строительных работ (работ по реконструкции).

Получение заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (далее заключение о соответствии) является обязательным для ввода объекта в эксплуатацию после завершения работ (ст. 55 ГрК РФ).

Осуществление регионального государственного строительного надзора начинается с даты обращения застройщика (технического заказчика) в государственный орган, осуществляющий региональный строительный надзор с извещением о начале строительства (ч. 5 ст. 52 ГрК РФ).

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 уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- копия разрешения на строительство;
- проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 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 региональный государственный строительный надзор не осуществляется.

Получение извещения о начале строительства со всеми документами является основанием для разработки уполномоченным должностным лицом Государственной инспекции программы проведения проверок.

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

Застройщик или технический заказчик обязан довести до сведения лица, осуществляющего строительство, сведения о проверках, предусмотренных программой проведения проверок, а также сообщать обо всех случаях переноса сроков завершения работ, подлежащих проверке при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства.

Застройщик (технический заказчик), лицо, осуществляющее строительство, обязаны осуществлять строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Все измененные проектные решения, могут быть реализованы только после надлежащего изменения утвержденной проектной документации, в том числе с учетом положений п. 44 Порядка организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N2 145, о повторном направлении проектной документации (ее измененной части) для проведения экспертизы при внесении в технические решения изменений, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

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, утвержденного 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.

Выполнение работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства по договорам строительного подряда обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов).

Выдаваемые Государственной инспекцией предписания об устранении нарушений,

выявленных при проведении проверок, должны быть устранены лицом, которому выдано предписание, в указанный в срок. Об исполнении предписания Государственная 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 Государственную инспекцию направляется извещение об окончании строительства объекта капитального строительства. Указанное извещение является основанием для проведения проверки законченного строительством объекта (итоговой проверки).

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

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

Государственная инспекция в течение 7 рабочих дней после получения обращения застройщика или технического заказчика о выдаче заключения о соответствии принимает решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения. 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 выполненных 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.