

Как провести строительный контроль

Строительный контроль - это проверка выполняемых работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на соответствие обязательным требованиям. Его должны проводить заказчик (сам или с привлечением третьих лиц) и подрядчик.

В некоторых случаях строительный контроль проводит лицо, уполномоченное Правительством РФ.

Проверяют, в частности, пригодность продукции для строительства, правильность выполнения отдельных работ (особенно скрытых), а также объект в целом после его постройки. В ряде случаев проводят повторный контроль, например если при первичном контроле были выявлены недостатки определенных работ.

По итогам контрольных мероприятий составляют акты.

Оглавление:

1. Что такое строительный контроль и в каких случаях его нужно проводить
2. Кто должен проводить строительный контроль
3. Что нужно проконтролировать
4. В каких случаях нужно проводить повторный контроль
5. Как оформить итоги контроля

1. Что такое строительный контроль и в каких случаях его нужно проводить

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 (ч. 1 ст. 53 ГрК РФ).

При проведении строительного контроля руководствуйтесь ст. 53 ГрК РФ, Положением о строительном контроле. Кроме того, рекомендуем учитывать СП 48.13330.2019 (утв. Приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 861/пр) и Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных

материалов (утв. Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17.11.1993).

Следует отличать строительный контроль, который является обязательным, от права заказчика по договору строительного подряда контролировать работы (п. 1 ст. 748 ГК РФ). Если вы не проведете строительный контроль надлежащим образом, вас могут привлечь к административной ответственности по ст. 9.4 КоАП РФ, в том числе наложить крупный штраф или приостановить вашу деятельность.

2. Кто должен проводить строительный контроль

Строительный контроль проводит лицо, осуществляющее строительство. Им может быть застройщик или организация (предприниматель), заключившая договор стройподряда, то есть подрядчик (ч. 3 ст. 52, ч. 2 ст. 53 ГК РФ, п. 3 Положения о проведении строительного контроля).

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 (ч. 2 ст. 53 ГК РФ, п. 3 Положения о проведении строительного контроля). Если вы заказчик и у вас нет сотрудников, которые могут квалифицированно провести строительный контроль, рекомендуем обратиться к специалистам и нанять, например, технического заказчика.

Технический заказчик должен являться членом СРО, в том числе при проведении им строительного контроля (п. 22 ст. 1 ГК РФ, Письма Минстроя России от 05.04.2018 N 13789-ТБ/02, от 17.01.2018 N 1104-ХМ/02, от 05.09.2017 N 31723-ТБ/02). По мнению Ростехнадзора, лица, которые осуществляют строительный контроль по договору с застройщиком или техническим заказчиком и при этом не выполняют иные работы, не обязаны состоять в СРО. Строительный

контроль не упоминается в перечне видов деятельности, которые могут осуществлять лишь члены СРО (ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ).

Помните: если подрядчик (генеральный подрядчик) возводил 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, Разъяснение ФАС России "О правомерности выполнения строительно-монтажных работ и проведения строительного контроля одной организацией").

По решению Правительства РФ строительный контроль по объектам, строительство, реконструкцию которых, например, планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета в рамках определенных госпрограмм, проводит Минстрой России или подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение (ч. 2.1 ст. 53 ГрК РФ, Постановление Правительства РФ от 12.09.2020 N 1413). Таким учреждением определено ФБУ "Федеральный центр строительного контроля", подведомственное Минстрою России (п. 1 Постановления Правительства РФ от 13.10.2022 N 1816).

3. Что нужно проконтролировать

Подрядчик должен (пп. "а" - "в", "д" п. 5 Положения о проведении строительного контроля):

- 1) проверить качество продукции, предназначенной для строительства;
- 2) проверить, правильно ли складировается и хранится продукция;
- 3) 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;

4) участвовать в приемке законченных видов (этапов) работ.

Заказчик должен проконтролировать, все ли правильно проверил подрядчик (п. п. 1 - 3 перечня обязанностей подрядчика), а также провести иные мероприятия, предусмотренные законодательством РФ, договором (пп. "а" - "в", "е" п. 6 Положения о проведении строительного контроля).

Стороны совместно (пп. "г", "е" п. 5, пп. "г", "д" п. 6 Положения о проведении строительного контроля):

- 1) 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 (ч. 4 ст. 53 ГрК РФ, п. 10 Положения о проведении строительного контроля);
- 2) проверяют соответствие построенного объекта проектной и рабочей документации, результатам инженерных изысканий, градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам.

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 (п. 11 Положения о проведении строительного контроля).

Что делать, если выявлены некачественные материалы

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).

В отношении несоответствующих материалов (изделий, оборудования) принимается одно из решений (Письмо Минстроя России от 15.05.2018 N 21549-ОГ/08):

- заменить соответствующими;
 - доработать несоответствующие изделия;
- применить несоответствующие материалы, изделия. Это решение может быть принято только после обязательного согласования с застройщиком (заказчиком), проектировщиком и компетентным органом государственного контроля (надзора).

4. В каких случаях нужно проводить повторный контроль

Повторный контроль может касаться (ч. 6 ст. 53 ГрК РФ):

- 1) работ, которые влияют на безопасность объекта и которые нельзя будет проконтролировать после выполнения других работ;
- 2) безопасности строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение их недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей.

Повторный контроль указанных работ, конструкций и участков сетей нужно провести, если другие работы начнутся более чем через шесть месяцев после окончания первичного контроля (ч. 6 ст. 53 ГрК РФ).

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 (ч. 5 ст. 53 ГрК РФ).

5. Как оформить итоги контроля

Итоги контроля оформляйте актами. Их нужно составлять:

- 1) после контрольных мероприятий, в том числе повторных. Также сведения о проведенных контрольных мероприятиях отражаются в общем журнале работ (ч. 4 - 7 ст. 53 ГрК РФ, п. 12 Положения о проведении строительного контроля).

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 (ч. 5 ст. 53 ГрК РФ);

- 2) после строительства (реконструкции). В этом случае по общему правилу нужно подписать акт о соответствии объекта требованиям проектной документации (ч. 7.1 ст. 53 ГрК РФ).

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 (п. 12 Положения о проведении строительного контроля).

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 (Письмо Минстроя России от 18.09.2017 N 33473-ТБ/02).