

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, СООТНОШЕНИЕ С ПОНЯТИЕМ СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

Строительство (создание зданий, строений, сооружений), реконструкция объектов капитального строительства (изменение параметров объекта капитального строительства, его частей), а также их капитальный ремонт представляют собой сложный, длительный процесс, который регулируется Градостроительным кодексом РФ (далее - ГрК РФ), другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ (ст. 52 ГрК РФ).

При этом необходимо отметить, что указанная правовая база регулярно изменяется.

Это касается, в частности, вопроса осуществления контроля за соблюдением норм и требований в ходе строительства.

Соотношение понятий "технический надзор" и "строительный контроль"

Прежде чем говорить о том, взаимосвязаны ли данные понятия по своей сути, а также о том, каким образом произошла их трансформация, необходимо обратить внимание на тот факт, что в настоящее время термин "технический надзор" на практике не применяется, а также не упоминается в действующем законодательстве.

Если обратиться к нормативной базе, то первоначально в Постановлении Госстроя СССР от 02.02.1988 N 16 "Об утверждении Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре" (не применяется с 25.06.2020 (п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.06.2020 N 857, п. 245 Приложения N 2 к данному Постановлению)) использовался термин "технический надзор заказчика-застройщика за строительством". По сфере регулирования он охватывал в том числе строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства. Основными задачами технического надзора являлись, в частности, контроль за соблюдением проектных решений, сроков строительства и требований нормативных документов (п. 6.2 Положения).

01.01.2005 Постановлением Госстроя России от 19.04.2004 N 70 "О строительных нормах и правилах "Организация строительства" были введены в действие СНиП 12-01-2004 "Организация строительства", которые имели исключительно рекомендательный характер. В п. 6.3 указанного документа в изначальной редакции также было предусмотрено выполнение технического надзора застройщика (заказчика) за строительством.

Но в ст. 53 ГрК РФ, принятого 29.12.2004, предусмотрено выполнение строительного контроля, при этом термин "технический надзор" уже не упоминается.

В связи с этим СНиП 12-01-2004 были актуализированы, Приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 861/пр был утвержден СП 48.13330.2019 "СНиП 12-01-2004. Организация строительства".

В п. 9.1 раздела "Обеспечение качества готовой строительной продукции (строительный контроль, надзор, научно-техническое сопровождение изысканий, проектирования, строительства)" указано, что участники строительства, а именно: лицо, осуществляющее строительство, застройщик (технический заказчик), обязаны осуществлять строительный контроль, предусмотренный ГрК РФ. А проектировщик осуществляет авторский надзор (п. 9.2).

Если исходить из п. 1 ст. 53 ГрК РФ, то строительный контроль проводится в следующих целях: проверка соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному

использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Отдельное положение ст. 53 ГрК РФ регулирует проведение контроля за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются соответствующие акты освидетельствования (п. 4 ст. 53 ГрК РФ).

В рамках вопроса о соотношении технического надзора и строительного контроля интересна позиция Минрегиона РФ, сформулированная в письме от 24.05.2011 N 13425-ИП/08 "О строительном контроле", в котором, в частности, указано, что в действующем законодательстве РФ о градостроительной деятельности понятие "технический надзор" отсутствует.

Таким образом, если проводить аналогии между терминами и теми функциями, которые в них заложены законодательно, то становится очевидным, что они не являются синонимами, так как полномочия лица, осуществляющего строительный контроль, значительно шире, выполняемый в рамках строительного контроля комплекс проверочных мероприятий нацелен в первую очередь на соблюдение градостроительного законодательства при осуществлении строительства в целом. Технический надзор в результате этого стал составной частью, важным структурным элементом строительного контроля.

Порядок осуществления строительного контроля

Как следует из п. 8 ст. 53 ГрК РФ, порядок проведения строительного контроля устанавливается Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 было утверждено Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - Положение).

Данный порядок достаточно четко регламентирован. Но необходимо обратить внимание на тот факт, что в связи с изменениями, внесенными в ГрК РФ, некоторые нормы Положения, например, содержащие перечень лиц, которые проводят строительный контроль, не соответствуют ГрК РФ.

Согласно п. 2 ст. 53 ГрК РФ строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;

- застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом - в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда;

- лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации - по инициативе застройщика или технического заказчика.

Как следует из Положения, контрольные мероприятия, которые осуществляются при выполнении строительного контроля подрядчиком либо заказчиком, различны и перечислены в п. п. 5 и 6 Положения соответственно. Также нужно обратить внимание на тот факт, что контрольные мероприятия могут выполняться указанными лицами как по отдельности, так и совместно.

Порядок оформления итогов проведенных контрольных мероприятий предусмотрен п. 7 ст. 53 ГрК РФ. Замечания о недостатках выполнения работ должны быть оформлены в письменной форме.

В п. 12 Положения конкретизировано, что проведение контрольного мероприятия и его результаты фиксируются путем составления акта. Сведения о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах отражаются в общем журнале работ с приложением к нему соответствующих актов.

Выявленные недостатки подлежат обязательному устранению, о чем также составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство (п. 7 ст. 53 ГрК РФ).

Подводя итог сказанному, нужно отметить, что строительный контроль представляет собой основополагающую процедуру, которая в обязательном порядке должна осуществляться в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и обеспечивать безопасность дальнейшей их эксплуатации и качественный результат работ.
