**О строительном контроле и организации строительства**

​

Статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка проводится строительный контроль.

Согласно пункту 3 Положения о порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 г. № 468, строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство (подрядчиком), а также застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (заказчик).

Под строительным контролем понимается контроль за выполнением работ, строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, оказывающих влияние на безопасность объекта, и контроль за которыми не может быть проведен после выполнения других работ или устранение недостатков которых не может быть проведено без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. При осуществлении строительного контроля для лиц его осуществляющих устанавливается обязанность письменного оформления актов, составляемых по результатам строительного контроля, а также замечаний застройщика (заказчика), привлекаемых им для осуществления строительного контроля лиц. Также согласно СНиП 12-01-2004 лицо, осуществляющее строительство, в том числе капитальный ремонт, проводит контроль за качеством строительства, выполняя следующие действия:

- входной контроль проектной документации, предоставленной застройщиком (заказчиком);

- приемку вынесенной в натуру геодезической разбивочной основы;

- входной контроль применяемых материалов, изделий;

- операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций;

- оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными после начала выполнения последующих работ.

Статья 749 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет право заказчика на привлечение специалиста либо организации к контролю и надзору за выполнением работ. Если заказчик не обладает специальными познаниями либо по иным причинам не желает в полном объеме выполнять функцию заказчика по контролю и надзору за строительством, то осуществление этой функции и принятие от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком он вправе доверить третьему лицу – специалисту: инженеру или инженерной организации. Необходимо отметить, что в случае привлечения профессиональной организации для осуществления строительного контроля, она должна соответствовать требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим данные виды работ, оказание услуг.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации дано определение такому физическому лицу, действующему на профессиональной основе, или юридическому лицу, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливать задания на выполнение указанных видов работ, предоставлять лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждать проектную документацию, подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществлять иные функции, предусмотренные градостроительным законодательством, – технический заказчик. При этом застройщику также оставлено право осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

В соответствии с пунктом 32 Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденным приказом Минрегиона России от 30.12.2009 г. № 624 (далее – Перечень), для выполнения работ по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, такая организация (индивидуальный предприниматель) обязана иметь свидетельство о допуске на данный вид работ, выданное саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.

Если работы по осуществлению строительного контроля выполняются заказчиком или застройщиком лично (при наличии необходимых специалистов в штате организации), т. е. силами заказчика или застройщика, вступление в саморегулируемую организацию и получение свидетельства о допуске для выполнения работ по осуществлению строительного контроля не требуется, за исключением случаев, когда работы выполняются на объектах использования атомной энергии (пункт 34 Перечня).

Отдельно хотелось бы обратить внимание на такой вид работы как «организация строительства» (пункт 33 Перечня).

Согласно пункту 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. При этом пунктом 3.1 данной статьи установлено, что в случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее – работы по организации строительства) включены в указанный в части 4 статьи 55.8 перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

Вид работ «организация строительства» включает в себя вопросы, связанные с обеспечением выполнения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, осуществляемых в рамках разрешения на строительство. Таким образом, подрядчику, который координирует весь процесс выполнения работ по строительству, реконструкции или капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимо получить свидетельство о допуске к работам по организации строительства независимо от того, привлекает он субподрядчиков или выполняет все работы самостоятельно.

Согласно пункту 1.1 статьи 55.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, имеющие свидетельство о допуске к работам по организации строительства, вправе выполнять указанные работы при условии, если стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства по одному договору не превышает планируемую стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, исходя из размера которой членом саморегулируемой организации был внесен взнос в компенсационный фонд саморегулируемой организации в соответствии с пунктом 7 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для выполнения работ по строительству объекта капитального строительства, стоимость которого составляет более десяти миллионов рублей, члену саморегулируемой организации требуется внести взнос в компенсационный фонд в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По мнению Национального объединения строителей, в случае, если индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеет свидетельство о допуске к работам по организации строительства, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, стоимость которого по одному договору не превышает десять миллионов рублей, и планирует осуществлять организацию работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, стоимость которого по одному договору будет превышать десять миллионов рублей и более, то такой организации (индивидуальному предпринимателю) необходимо внести взнос в компенсационный фонд в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации и получить соответствующее свидетельство о допуске к таким работам взамен ранее выданному.