

В.Л. Курбатов, В.И. Римшин, М.В. Дайронас

Учебное пособие

**КОНТРОЛЬ И НАДЗОР В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

Под редакцией члена-корреспондента Российской академии
архитектуры
и строительных наук, доктора технических наук, профессора В.И.
Римшина

Минеральные Воды
2023

УДК 69.009
ББК 38.2
К 83

Р е ц е н з е н т ы:

Ерофеев В.Т., член-корреспондент РААСН, декан архитектурно-строительного факультета ФГБОУ ВПО Мордовского Государственного Университета им. Н.П. Огарева.

Шубин И.Л., доктор технических наук, профессор, директор научно-исследовательского института строительной физики РААСН.

Рощина С.И., доктор технических наук, профессор.

Курбатов В.Л., Римшин В.И., Дайронас М.В.

Контроль и надзор в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве: Учебное пособие/ Курбатов В.Л., Римшин В.И., Шумилова Е.Ю.; под ред. В.И. Римшина. – М.-В.: 2016. – 200 с.: ил.

Данное учебное пособие предназначено для руководителей и специалистов строительных организаций, жилищно-коммунального хозяйства, контролирующих органов. В нем изложены виды контроля за обеспечением безопасности и качества, правовая регламентация контрольно-надзорной деятельности, общие правила проведения проверок, виды государственных контролирующих органов их взаимодействие с прокуратурой и иными государственными органами, проведение проверок в рамках контроля со стороны СРО., предмет, пределы осуществление государственного строительного надзора, жилищного надзора и порядка проведения проверок, переход к новому Перечню Национальных стандартов обязательного и добровольного применения, стратегия поведения во время проведения контрольно-надзорных мероприятий, порядок обжалования постановлений и предписаний, виды ответственности и судебная практика.

Для бакалавров, магистров вузов, обучающихся по Государственному образовательному стандарту третьего поколения направление подготовки «Строительство».

ISBN № 978-5-90-32-13-38-2

Введение

Градостроительный кодекс РФ к полномочиям органов государственной власти РФ и ее субъектов относит осуществление в пределах их компетенции государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, при капитальном ремонте объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. Имеются в виду объекты, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо эта документация является типовой проектной документацией или ее модификацией.

Задачей государственного градостроительного надзора является предупреждение, выявление и пресечение нарушений соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Порядок и организация осуществления градостроительного надзора регламентируется Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденным Правительством РФ 1 февраля 2008 г.

Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять государственный строительный надзор, является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору. Указанный надзор Служба осуществляет при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи, объектов обороны и безопасности, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. В содержание государственного строительного надзора входит проверка соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

При отсутствии технических регламентов проводится проверка соответствия выполняемых работ требованиям строительных норм и правил, федеральных норм и правил в области использования атомной энергии, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных актов РФ, нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, обязательные для исполнения при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными на то органами исполнительной власти субъектов РФ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если при этом предусмотрено осуществление такого надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственно посещать объекты капитального строительства, подпадающие под этот надзор, давать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений застройщику или подрядчику. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Указанным должностным лицам дано право составлять протоколы об административных правонарушениях и применять меры по обеспечению производства по этим правонарушениям.

От государственного строительного надзора следует отличать строительный контроль, который проводится 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. Данный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а в определенных случаях — застройщиком или заказчиком.

Государственная жилищная инспекция Российской Федерации. Положение о ней утверждено Постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670

Правительством РФ 26 сентября 1994 г. Она состоит из Главной государственной жилищной инспекции и ее органов в субъектах РФ. Одной из главных задач государственной жилищной инспекции является контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, использованием и сохранностью жилищного фонда.

Главная государственная жилищная инспекция координирует и организует работу государственной жилищной инспекции по контролю за использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда; анализирует отчетные, статистические и другие данные и материалы. На их основе она разрабатывает предложения по совершенствованию контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве. Она также разрабатывает нормативно-методическую документацию по вопросам деятельности государственной жилищной инспекции; осуществляет контроль за разработкой,

совершенствованием и изданием ведомственных нормативных документов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и участвует в их разработке.

Органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий; за техническим состоянием указанных фонда и общего имущества, инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту и обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг; за санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического надзора и за осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества к сезонной эксплуатации; за рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе топливно-энергетических ресурсов и воды.

Контроль осуществляется также по вопросам соблюдения нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами См.: «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501., правил пользования жилыми помещениями См.: Правила пользования жилыми помещениями. Утв. постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. (ред. от 13.09.2022) // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546. и придомовыми территориями, порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, перевода их в нежилые помещения и т.д.

Органы государственной жилищной инспекции наделены полномочиями, которые позволяют им проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов; давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда, общего имущества и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений. При обнаружении грубого нарушения жилищного законодательства, правил и нормативов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда, общего имущества они дают представления об аннулировании или приостановлении лицензии на осуществление деятельности юридическими и физическими лицами и т.д.

Минрегион России по вопросам своей компетенции осуществляет государственный контроль за соблюдением органами государственной власти субъектов РФ законодательства о градостроительной деятельности, включая контроль за соответствием нормативных правовых актов

субъектов РФ законодательству о градостроительной деятельности; за соблюдением сроков приведения нормативных актов субъектов РФ в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ, процедур для подготовки и утверждения схем территориального планирования субъектов РФ, документации по планировке территорий, установленных законодательством о градостроительной деятельности.

На него возложен контроль и надзор за исполнением нормативных актов органов государственной власти субъектов РФ, принимаемых ими по вопросам переданных им полномочий в области государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, государственной экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, за полнотой и качеством осуществления названной экспертизы, а также за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

В сфере ЖКХ определенными функциями контроля обладает Федеральная служба по тарифам. Она, в частности, осуществляет государственный контроль за обоснованностью установления и изменения предельных индексов изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса; тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса — производителей товаров и услуг в сфере водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов; тарифов на подключение создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системе коммунальной инфраструктуры; тарифов организаций коммунального комплекса на подключение; надбавок к ценам (тарифам) для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса. Она осуществляет также государственный контроль за обоснованностью установления и изменения органами регулирования субъектов РФ предельных индексов, устанавливаемых по муниципальным образованиям.

Названный государственный контроль осуществляется посредством проведения контрольных мероприятий, которые позволяют оценить законность и обоснованность решений органов регулирования субъектов РФ и местного самоуправления.

В учебном пособии представлены современные разработки научно-методических советов ассоциации строительных вузов по направлению подготовки «Строительство» для бакалавров, специалистов и магистров, ряда ведущих строительных и технических вузов, а так же организаций осуществляющих контроль и надзор в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве.

Данное учебное пособие признано облегчить бакалаврам, студентам и

магистрам, обучающимся по строительным специальностям овладение учебным материалом, изучаемым в рамках технических дисциплин, а так же при подготовке экспертов,осуществляющих надзорные функции по контролю и надзору в строительстве, а так же при проведении реконструкции и капитальном ремонте многоквартирных жилых зданий, модернизации промышленных предприятий и сооружений.

Авторы приносят глубокую благодарность рецензентам: декану архитектурно-строительного факультета ФГБОУ ВПО Мордовского Государственного Университета им. Н.П. Огарева чл. корр. РААСН, д-ру техн. наук, проф. В.Т. Ерофееву и директору научно-исследовательского института строительной физики РААСН, д-ру техн. наук, проф. И.Л. Шубину, а так же, д-ру техн. наук, проф. С.И. Рошиной, за ценные рекомендации, связанные с улучшением качества учебного пособия.

Авторы: Владимир Леонидович Курбатов, доктор экономических наук, кандидат технических наук, профессор, Заслуженный строитель РФ. Директор Северо-Кавказского филиала ФГБОУ ВО Белгородского Государственного технологического университета им. Б.Г. Шухова.

Владимир Иванович Римшин, член-корреспондент РААСН, доктор технических наук, профессор, Заслуженный строитель РФ, Заместитель Генерального директора по научной работе АО «Научно-исследовательского, проектно-конструкторского и технологического института ВНИИ железобетон».

Евгения Юрьевна Шумилова, кандидат экономических наук, зам. директора по КПК Северо-Кавказского филиала ФГБОУ ВО Белгородского Государственного технологического университета им. Б.Г. Шухова.

Оглавление

Введение	3
Глава I. Предмет, содержание и формы строительного контроля	8
1.1. Общие сведения	8
1.2. Контрольные мероприятия, осуществляемые генеральным подрядчиком	9
1.3. Контрольные мероприятия, осуществляемые застройщиком	10
1.4. Формы осуществления строительного контроля	11
1.5. Входной контроль проектной документации	12
1.6. Проверка комплектности проектной документации	13
1.7. Проверка соответствия проектным осевым размерам геодезической основы	20
1.8. Проверка наличия согласований и утверждений	21
1.9. Проверка наличия ссылок на нормативные документы на материалы и изделия	23
1.10. Проверка соответствия границ стройплощадки на стройгенплане установленным сервитутам	25
1.11. Проверка наличия требований к фактической точности контролируемых параметров	26
1.12. Проверка наличия указаний о методах контроля и измерений	27
1.13. Приемка геодезической разбивочной основы	28
1.14. Авторский надзор за строительством	30
1.15. Входной контроль поступающих строительных материалов, изделий и конструкций	34
1.16. Входной контроль поступающих на строительную площадку материалов, изделий и конструкций: правила маркировки и оформления документов о качестве	44
1.17. Операционный контроль: проверка соблюдения технологических параметров, промежуточная приемка, приемка скрытых работ	53
1.18. Метрологическое обеспечение строительства	59
1.19. Основной метод контроля грунтоуплотнительных работ и средства измерений	61
1.20. Основные методы контроля бетонных работ и перечень средств измерения	61
1.21. Контроль арматурных и сварных работ	64
1.22. Контроль качества выполнения каменных работ	65
1.23. Контроль выполнения работ при изготовлении металлических конструкций и изделий	66
1.24. Контроль выполнения гидроизоляционных, отделочных и асфальтобетонных покрытий	66
1.25. Средства контроля геометрических параметров	67

1.26. Правила контроля и оценки прочности бетона	67
Глава II. Внедрение системы менеджмента качества в строительных организациях	Ошибка! Закладка не определена.
2.1. Модель системы менеджмента качества	Ошибка! Закладка не определена.
2.2. Основные действия руководства организации при разработке и внедрении СМК	Ошибка! Закладка не определена.
Глава III. Органы надзора градостроительной деятельности	88
3.1. Полномочия органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности	88
3.2. Государственный строительный надзор	90
3.3 Государственный жилищный надзор	96
3.4 Характеристика «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»	102
3.5 Характеристика «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений»	105
3.6 Надзор со стороны проверяющих органов	105
3.7 Основные документы, регламентирующие ГСН:	106
3.8 Перечень поводов для проведения внеплановых проверок, предъявляемые документы	113
3.9 Осуществление строительного контроля, его разновидности	115
Глава IV. Ответственность за нарушения требований нового национального стандарта ГОСТ 18105-2010	124
4.1. Виды административной ответственности	124
4.2. Ответственность за правонарушения в области охраны окружающей среды и природопользования	127
4.3 Случаи привлечения к ответственности	129
4.4. Важные изменения в законодательстве в сфере строительства. Поправки в ГрК РФ	135
4.5 Новая система ответственности за возмещение вреда	142
4.6 Расследование случаев причинения вреда	152
4.7 Дисциплинарная ответственность	154
4.8 Имущественная ответственность	155
4.9 Административная ответственность	159
4.10 Технические регламенты	160
4.11 Требования проектной документации	161
4.12 Область деятельности, в рамках которой предусматривается административная ответственность по ст. 9.4 КоАП РФ	163
4.13 Как изменились административные наказания в ст. 9.4 КоАП РФ	165
4.14 Полномочия органов Госстройнадзора на возбуждение дел об административных правонарушениях по другим статьям КоАП РФ	167

4.15 Административная ответственность должностных лиц органов государственного контроля (надзора)	168
Глава V. Правовые аспекты.....	170
5.1 Судебная практика по спорам о разрешениях на строительство	170
5.2 Органы, уполномоченные выдавать разрешения на строительство	173
5.3 Ограничения, связанные с объектами культурного наследия	174
5.4 Документы, необходимые для получения разрешения	175
5.5 Отказ в выдаче разрешения и его обжалование.....	179
5.6 Случаи, не требующие разрешения на строительство	180
5.7 Ответственность за самовольное строительство	181
5.8 Правовые проблемы организации работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства.....	183
5.9 Снос зданий.....	190
5.10 Основные положения Закона о контрактной системе закупок	192
5.11 Контрактная служба	193
5.12 Единая информационная система	194
5.13 Планирование, обоснование и нормирование закупок	195
5.14 Планы-графики	196
5.15 Идентификационный код закупки	197
5.16 Нормирование в сфере закупок	197
5.17 Требования к участникам закупок	201
5.18 Обеспечение заявок	201
5.19 Госконтракт.....	201
5.20 Отмена определения поставщика.....	202
Глава VI. Государственный контроль (надзор) в ЖКХ в современных условиях	203
Приложение	247
Список литературы.....	247