

Методические рекомендации по порядку проведения осмотров зданий и сооружений, в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности.

1. Осмотры, проводимые органами местного самоуправления, в соответствии с частью 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с положениями ч. 7) ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) градостроительная деятельность на территории Российской Федерации осуществляется с соблюдением требований технических регламентов.

Согласно ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с положения ч. 1, 7 статьи 39 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и

сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) ввод в эксплуатацию объекта входит в систему обязательной оценки соответствия зданий и сооружений (п. 7) ч. 1 ст. 39 Закона № 384-ФЗ).

При этом, оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки и утилизации (сноса) в формах, указанных в пунктах 2-4 (осуществление государственного строительного надзора, проведение экспертизы проектной документации) и 7 части 1 настоящей статьи (ввод в эксплуатацию), осуществляется в соответствии с правилами и в сроки, которые установлены законодательством о градостроительной деятельности (ч. 7 ст. 39 Закона № 384-ФЗ).

В этой связи ч. 5 ст. 55 Градостроительного кодекса установлено, что орган, выдавший разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **обязан обеспечить** проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, **осмотр объекта капитального строительства** и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства **осуществляется проверка соответствия такого объекта:**

- требованиям, указанным в разрешении на строительство;
- требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- а также разрешенному использованию земельного участка;

- ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;
- требованиям проектной документации;
- в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Документ, подтверждающий такой осмотр, и содержащий информацию о проверке, установленных в ч. 5 ст. 55 Градостроительного кодекса сведений, сопровождать фотоматериалами, достаточными для общей оценки соответствия построенного, реконструированного объекта при его вводе в эксплуатацию.

Акт осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства, проводимого органом местного самоуправления (указать уполномоченный орган), в соответствии с частью 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации

(Наименование уполномоченного органа местного самоуправления, реквизиты документов, которым орган местного самоуправления уполномочен проводить осмотр)

**АКТ ОСМОТРА
объекта капитального строительства**

(указать наименование и почтовый или строительный адрес объекта капитального строительства)

" _____ " _____ 20__ г. N _____

(место составления)

Мною (нами),

ФИО, должность

В период с "___" ч "___" мин "___" _____ 20__ г. по "___" ч "___" мин "___" _____ 20__ г. проведен осмотр объекта капитального строительства по адресу:

(указать наименование и почтовый или строительный адрес объекта капитального строительства)

Осмотр проведен в
присутствии

ФИО, должность

По результатам осмотра установлено следующее:

Приложения:
документы,
фотоматериалы

Подписи лиц, присутствовавших при проведении осмотра:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подписи должностных лиц, проводивших осмотр:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

2. Осмотры, проводимые органами местного самоуправления согласно пункту 7) части 1, пункту 8) части 3 ст. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

К полномочиям органов местного самоуправления поселений и городских округов в области градостроительной деятельности относится проведение осмотров зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Согласно положениям ч. 10, 11 статьи 55_24 Градостроительного кодекса такие осмотры органы местного самоуправления проводят в случае поступления в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения зданий, сооружений заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновении угрозы разрушения зданий, сооружений, за исключением случаев, если при эксплуатации зданий, сооружений осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами.

Особенности эксплуатации отдельных видов зданий, сооружений могут устанавливаться федеральными законами.

Эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства. Порядок организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Осмотр зданий, сооружений проводится в соответствии с Порядком проведения такого осмотра, установленного представительным органом поселения, городского округа.

По результату осмотра органы местного самоуправления направляют лицам, ответственным за эксплуатацию зданий, сооружений, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений.

В соответствии с положениями ст. 36 Закона № 384-ФЗ безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения (ч. 1).

Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 2).

Эксплуатация зданий и сооружений должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям оснащённости зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений (ч. 3).

Согласно ч. 1, 2, 9 ст. 55_25 Градостроительного кодекса в случае, если иное не предусмотрено федеральным законом, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения

или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо (ч. 1).

В случае, если число собственников здания, сооружения составляет два и более, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения принимаются по соглашению всех таких собственников. В случае, если число собственников здания, сооружения превышает пять, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, в том числе о привлечении на основании договора физического или юридического лица в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, принимаются на общем собрании таких собственников (ч. 2).

Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования (ч. 9).

Положения, определяющие порядок приостановления и прекращения эксплуатации зданий, сооружений определены в ст. 55_26 Градостроительного кодекса, согласно которым если иное не предусмотрено федеральным законом, в случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, проектной документации

эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (ч. 1).

Эксплуатация зданий, сооружений прекращается после их вывода из эксплуатации в случае, если это предусмотрено федеральными законами, а также в случае случайной гибели, сноса зданий, сооружений (ч. 2).

Законодательством предусмотрена такая мера административной ответственности, как административное приостановление деятельности (ст. 3.12 КоАП РФ), если имеются угрозы жизни и здоровью. Административное приостановление деятельности назначается судом. Исключения установлены в иных федеральных законах, например, в статье 12 Федерального закона от 21.12.94 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности" . В ст. 12 указано, что при выявлении нарушений требований пожарной безопасности, создающих угрозу возникновения пожарной опасности людей на подведомственных организациях, ведомственная пожарная охрана имеет право приостановить полностью или частично работу организации или отдельного производства, производственного участка, агрегата, эксплуатацию здания, сооружения, помещения или проведения отдельных видов работ.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016 года утвержден свод правил СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения, введен в действие с 25 февраля 2017 года. Положения настоящего свода правил направлены на обеспечение выполнения требований ко всем видам эксплуатационной безопасности зданий (сооружений), строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения.

(указать наименование и почтовый адрес здания, сооружения)

Осмотр проведен в присутствии
собственника (собственников), либо
лица (лиц), уполномоченных
собственником (собственниками)

ФИО, документы, подтверждающие права
собственности, иное

По результатам осмотра установлено следующее:

По результатам осмотра даны рекомендации о мерах по устранению
выявленных нарушений:

Приложения:
документы,
фотоматериал
ы, экспертизы

Подписи лиц, присутствовавших при проведении осмотра:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подписи должностных лиц, проводивших осмотр:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)