

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Минстрой Российской Федерации впервые утвердил свод правил о строительном контроле.

СП 543.1325800.2024 определяет, как организовать и провести строительный контроль при возведении, капремонте, реконструкции объектов капитального строительства. Он уже действует. Его можно применять и для особо опасных, технически сложных, уникальных и линейных объектов (есть исключение).

[Приказ Минстроя Российской Федерации от 27.12.2024 N 950/пр "Об утверждении свода правил "Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства" \(вместе с "СП 543.1325800.2024. Свод правил..." \) {КонсультантПлюс}](#)

В документе описали задачи и обязанности ответственных за контроль, содержание работ на каждом этапе. Привели перечни контролируемых операций и исполнительной документации (ИД) по видам работ.

Ниже представлены основные тезисы свода правил о строительном контроле.

Основные задачи и функциональные обязанности лиц, осуществляющих строительный контроль

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство (далее - подрядчик);
- застройщиком (техническим заказчиком) либо привлекаемыми им по договору индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Функции строительного контроля осуществляют работники подрядчика и заказчика, на которых в установленном порядке возложена обязанность по осуществлению такого контроля.

Строительный контроль не может проводиться одними и теми же работниками от имени лица, осуществляющего строительство, и застройщика (технического заказчика).

Функции подрядчика при выполнении строительного контроля

Лицо, осуществляющее строительство, при проведении строительного контроля выполняет:

- входной контроль проектной и рабочей документации, предоставленной застройщиком (техническим заказчиком);
- проверку наличия действующего разрешения на строительство;
- приемку совместно с застройщиком (техническим заказчиком) и освидетельствование геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства (приемочный контроль);
- входной контроль применяемых строительных материалов, изделий, конструкций, полуфабрикатов и

оборудования в необходимом объеме согласно утвержденной проектной документации, документам по стандартизации, положениям договора с застройщиком (техническим заказчиком), включая ведение журнала входного контроля и контроля качества получаемых деталей, материалов, изделий, конструкций и оборудования (см. приложение Г) и иной исполнительной документации (в том числе в электронном виде) по результатам входного контроля (в соответствии с [ГОСТ 24297](#) и другими документами по стандартизации);

- проверку соблюдения правил складирования и хранения применяемой продукции;
- операционный контроль в ходе выполнения строительно-монтажных работ в полном объеме согласно утвержденной проектной документации, документам по стандартизации, положениям договора с застройщиком (техническим заказчиком), включая записи в соответствующем разделе общего журнала работ;
- контроль качества готовой строительной продукции (видов, этапов работ, законченного строительством объекта) - приемочный контроль в полном объеме согласно утвержденной проектной документации, документам по стандартизации, положениям договора с застройщиком (техническим заказчиком) по завершении строительно-монтажных работ;
- освидетельствование работ в полном объеме, в том числе скрытых (перечень скрытых работ, подлежащих освидетельствованию, устанавливается в действующих документах по стандартизации, проектной и рабочей документации);
- освидетельствование ответственных строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения в полном объеме (перечень конструкций, подлежащих освидетельствованию, устанавливается в действующих документах по стандартизации, проектной и рабочей документации);
- контроль наличия и правильности ведения исполнительной документации;
- испытания и пусконаладку систем инженерно-технического обеспечения и оборудования;
- комплексные испытания систем инженерно-технического обеспечения (в том числе систем пожарной безопасности) при приемке законченного строительством объекта застройщиком (техническим заказчиком);
- проверку соответствия выполняемых работ при строительстве объектов капитального строительства 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), рабочей документации, 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 Российской Федерации;
- проверку совместно с заказчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов;
- подтверждение соответствия параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям 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) путем подписания соответствующего акта после завершения

**Функции застройщика
при проведении
строительного контроля**

строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Застройщик (технический заказчик) осуществляет контроль полноты и соблюдения установленных сроков проведения строительного контроля, проводимого лицом, осуществляющим строительство.

Застройщик (технический заказчик) в составе строительного контроля выполняет:

- проверку наличия отчетной документации по результатам инженерных изысканий, а также комплектности проектной документации;
- входной контроль рабочей документации на предмет ее комплектности;
- проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения лицом, осуществляющим строительство, входного контроля проектной и рабочей документации;
- приемку совместно с лицом, осуществляющим строительство, и освидетельствование геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства (приемочный контроль);
- верификацию входного контроля (в соответствии с [ГОСТ 24297](#)), проведенного лицом, осуществляющим строительство, а именно: выборочную проверку применяемых строительных материалов, изделий, конструкций, полуфабрикатов и оборудования, в том числе сплошную проверку наличия у лица, осуществляющего строительство, документов изготовителя о качестве применяемых им материалов, изделий, конструкций и оборудования, документированных результатов инструментального контроля или путем проведения инструментального контроля;
- контроль соблюдения лицом, осуществляющим строительство, правил складирования и хранения применяемых материалов, конструкций, изделий, полуфабрикатов и оборудования;
- верификацию операционного контроля в ходе выполнения строительно-монтажных работ, включая записи в соответствующем разделе общего журнала учета выполнения работ;
- контроль наличия и правильности ведения лицом, осуществляющим строительство, исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем, выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов;
- участие в освидетельствовании выполненных работ (в том числе скрытых), конструкций (в том числе ответственных), участков инженерных сетей, подписание актов, подтверждающих соответствие;
- верификацию контроля качества готовой строительной продукции - результатов строительно-монтажных работ (верификация приемочного контроля лица, осуществляющего строительство);
- проверку совместно с лицом, осуществляющим строительство, соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;
- подтверждение соответствия параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям 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) путем подписания соответствующего акта после завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- мероприятия по контролю за устранением недостатков (нарушений), выявленных в рамках строительного контроля и письменно оформленных в общем журнале работ и соответствующих актах, а также указанных в выданных

Организация строительного контроля



Состав и содержание работ по строительному контролю

Входной контроль	Операционный контроль	Приемочный контроль
Входной контроль полученной проектной и рабочей документации на предмет ее комплектности. В случае выявления несоответствий они оформляются в виде ведомости и передаются проектной организации для устранения в установленные договором сроки. Лицу, осуществляющему строительство, следует проанализировать всю представленную рабочую документацию и организационно-технологические решения, проверив при этом: • комплектность рабочей документации; • ее соответствие утвержденным решениям в составе проектной документации; • корректность оформления, состав и содержание в соответствии с ГОСТ Р 21.101; • наличие ссылок на действующие документы по стандартизации, в том числе на документы по стандартизации в части применяемых материалов, изделий, конструкций, оборудования, технологий; • наличие согласований и утверждений; • наличие требований к фактической точности контролируемых параметров; • наличие указаний о методах контроля и измерений, в том числе в виде ссылок на соответствующие документы по стандартизации на применяемые материалы, изделия, конструкции, оборудование, технологии, содержащие указания о методах контроля.	При операционном контроле лицо, осуществляющее строительство, проверяет: • соответствие выполняемых производственных операций документам по стандартизации и организационно-технологической документации, распространяющимся на данные производственные операции; • соблюдение технологических режимов, установленных организационно-технологической документацией; • соответствие показателей качества выполнения операций и их результатов требованиям проектной, рабочей и организационно-технологической документации, а также распространяющихся на данные технологические операции документов по стандартизации. Застройщик (технический заказчик) выполняет контроль за проведением лицом, осуществляющим строительство, операционного контроля. Результаты операционного контроля должны быть документированы в общем и специальных журналах, в которых ведется учет выполнения работ Для выполнения операционного контроля качества в составе организационно-технологической документации должны разрабатываться разделы, содержащие: • перечень операций или процессов,	При выполнении контроля качества готовой строительной продукции (приемочного контроля) застройщиком (техническим заказчиком) и подрядчиком осуществляется проверка соответствия готовых конструкций, элементов этих конструкций, смонтированного оборудования и готовых поверхностей требованиям проектной, рабочей, организационно-технологической документации, требованиям заключенного договора и документов по стандартизации. В процессе строительства должна осуществляться оценка соответствия проектной и рабочей документации: выполненных работ, которые в соответствии с принятой технологией производства становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ, а также законченных строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, в которых устранение дефектов, выявленных при проведении строительного контроля, невозможно без разборки или повреждения последующих конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения (скрытые работы).

В процессе входного контроля строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования подрядчик выполняет: • проверку наличия и содержания сопроводительных документов изготовителя, подтверждающих качество материалов, изделий, полуфабрикатов и оборудования (документов изготовителя о качестве); • проверку внешнего вида продукции (материалов, конструкций, изделий, оборудования), состояния поверхности, маркировки, отсутствия критических дефектов и повреждений, не соответствующих требованиям документов по стандартизации; • контрольные измерения и испытания (при необходимости) по показателям качества в соответствии с требованиями документов по стандартизации. Застройщик (технический заказчик) проводит проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов. Результаты входного контроля должны быть документированы в журналах входного контроля и протоколах испытаний, предоставляемых лицом, осуществляющим инструментальный контроль, оформляемых согласно документам по стандартизации на отдельный вид испытаний.	которые подлежат проверке по показателям качества; • чертежи конструкций с указанием допускаемых отклонений в размерах, требуемой точности измерений, параметров стандартных образцов, а также применяемых материалов; • указание мест выполнения контроля, периодичность, методы, перечисление исполнителей, средства измерений и формы записи результатов.	
---	--	--

"ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.06.2020 N 282-ст) {КонсультантПлюс}

Лицо, осуществляющее строительство, по факту выполнения строительно-монтажных работ (в том числе скрытых), проведения испытаний инженерных систем и сетей осуществляет формирование и комплектацию исполнительной документации для подтверждения фактически выполненных работ проектным параметрам в соответствии с действующими сводами правил и другими документами по стандартизации. Исполнительная документация передается застройщику (техническому заказчику).

Исполнительная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и отображающую фактическое исполнение функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в проектной документации, рабочей документации, и включает:

- акт освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства;
- акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты освидетельствования строительных конструкций, устранение недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения (ответственных конструкций);
- акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- замечания застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, предусмотренные
- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектной организацией изменений, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ на основании распорядительного документа (приказа), подтверждающего полномочия лиц;
- исполнительные геодезические схемы (чертежи), выполненные на основании рабочей документации, фиксирующие фактическое местоположение законченных конструктивных элементов, частей зданий и сооружений и участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- исполнительные схемы (чертежи) результатов работ и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения, отражающие выполненные отступления от проектной документации и согласованные с лицом, осуществляющим подготовку проектной документации;
- акты испытания технических устройств и опробования систем инженерно-технического обеспечения;
- результаты экспертиз, обследований, инструментального контроля и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие проведение контроля качества и входного контроля применяемых строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования;
- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Требования к составлению и порядку ведения исполнительной документации устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, а также утвержденной проектной документацией. В случае ведения исполнительной документации в электронном виде необходимо соблюдать требования [ГОСТ Р 70108](#).

В процессе строительства оригинал исполнительной документации хранится лицом, осуществляющим строительство.

"ГОСТ Р 70108-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 19.05.2022 N 337-ст) {КонсультантПлюс}

Таким образом, строительный контроль представляет собой процедуру, которая в обязательном порядке должна проводиться в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и обеспечивать безопасность дальнейшей их эксплуатации и качественный результат работ.

Статья: Строительный контроль: правовое регулирование, соотношение с понятием строительного надзора, порядок осуществления (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2025) {КонсультантПлюс}