

An aerial photograph of a city construction site. In the foreground, several tall yellow tower cranes stand prominently. Below them, a large building is under construction, showing its concrete frame and some completed floors. The background is filled with a dense urban landscape of various high-rise apartment buildings and commercial structures. A green park area is visible between the construction site and the surrounding city. The overall scene depicts a busy urban development project.

Сергей Киселев

# Строительный КОНТРОЛЬ

# Сергей Киселев

# Строительный контроль

*<https://litres.ru/73923954>*

*SelfPub; 2026*

## Аннотация

Авторская книга про строительный контроль как процесс невероятно важный и тонкий, многогранный и разнонаправленный, про создание строительного объекта от этапа изысканий до эксплуатации, включающую в себя подробное описание как выполнять трудовые функции и аналитику частых нарушений на стройке.

# Содержание

...	6
Введение	8
Нормативно-правовая и техническая документация в строительном контроле	15
ГСН	29
АН	44
Строительный контроль заказчика и строительный контроль подрядчика	62
Журналы работ	92
ИРД	106
Контроль качества ИГДИ, ИГИ	119
Конец ознакомительного фрагмента.	133

# Сергей Киселев

## Строительный контроль

*Оглянитесь. Прямо сейчас, в эту секунду.*

*Стены, которые ограждают вас от ветра и холода. Дорога, что несет вас сквозь пространство. Мост, соединяющий разделяемые стихией берега. Даже устройство этого города, планировка улиц и высота потолков над головой — всё это не дар природы, а результат человеческой воли, воплощенной в матери.*

*Мы живем внутри чужого труда. Вся цивилизация, какой мы её знаем, — это застывшая энергия строителей. От простого гвоздя до небоскребов, от водопровода до энергосетей — всё вокруг создано руками тех, кто умеет превращать чертеж в реальность.*

*Но строительство — это не просто технический процесс укладки кирпича или заливки бетона. Это высшая форма социальной ответственности.*

*Каждое решение, принятое на стройплощадке сегодня, становится условием жизни завтра. От качества*

*работы, от честности инженеров и мастерства рабочих зависит не только эстетика пейзажа. От этого напрямую зависят безопасность и комфорт будущих поколений.*

*Ошибка в расчете нагрузки — это риск для жизни детей, которые будут ходить по этому мосту через сто лет. Некачественный материал — это холод и сырость в домах, где будут расти наши внуки. Халтура — это долг, который придется платить потомкам.*

*Строитель — это не просто профессия. Это хранитель будущего. Мы возводим не просто здания, мы создаем среду обитания человечества. И потому каждый забитый гвоздь, каждый подписанный акт и каждый залитый фундамент — это вклад в вечность, проверка нашей этики временем.*

*Пусть же это понимание сопровождает нас: мы строим не для себя, мы строим для тех, кто придет после. И пусть наши труды станут для них надежным укрытием, а не источником опасности.*



*Посвящается всем, кто строит на совесть.*

*Эта книга — о строительном контроле как о процессе. О пути, который начинается с изысканий и заканчивается эксплуатацией, но по сути не имеет финала, потому что качество остается с объектом навсегда. Меня зовут Сергей. Я прошел путь от геодезиста до инженера строительного контроля. За плечами — 20 лет работы на разных широтах, несколько образований, бесчисленное количество объектов и ежедневное погружение в дебри нормативной документации. Почему я взялся за эту книгу? Потому что за годы практики понял: знания, разбросанные по тысячам страниц ГОСТов и СП, нужно собирать воедино и дополнять. Потому что тема цифровизации пока не упростила нам жизнь настолько, насколько обещала. И потому что интерес к осознанному, грамотному*

*строительству сегодня огромен.*

# Введение

## Актуальность и статус профессии специалиста строительного контроля

Профессионал в области строительного контроля сегодня является ключевым звеном в обеспечении безопасности, надёжности и качества возводимых объектов. Вопреки упрощённому восприятию этой деятельности как формального «надзора», современный инженер строительного контроля — это квалифицированный эксперт. Он обладает глубокими знаниями нормативно-технической базы, опытом практической работы и навыками применения инструментов управления качеством на всех этапах жизненного цикла здания.

Основная задача специалиста — не поиск дефектов как самоцель, а их **предотвращение**, недопущение ситуаций, способных привести к авариям или снижению эксплуатационных характеристик объекта. Эффективный контроль предполагает своевременное выявление отступлений от проектной документации и технологических регламентов, что позволяет устранить риски до их реализации.

## **Исторический контекст и эволюция нормативного регулирования**

Институт строительного надзора имеет глубокие корни. Первые законодательные акты, регламентирующие ответственность за качество построек, появились в России ещё при Петре I. В советский период система технического надзора была формализована через ГОСТы и СНиПы, а в 1935 году были учреждены должности государственных контролёров с полномочиями приостанавливать работы.

Современный этап характеризуется переходом от понятия «технический надзор» к более широкому термину «строительный контроль». Это изменение, закреплённое в Градостроительном кодексе РФ, расширило функционал специалиста, включив в него не только проверку исполнительной документации, но и координацию взаимодействия между застройщиком, подрядчиком и проектировщиком, а также контроль лабораторных испытаний и экспертиз.

## **Профессиональный стандарт и квалификационные требования**

С 1 марта 2026 года профессия получила официальное закрепление в профессиональном стандарте «Специалист

**строительного контроля»** (приказ Минтруда России 558н от 12 сентября 2025 года). Документ определяет **пять обобщённых трудовых функций**, соответствующих различным уровням квалификации.

Первая функция (код А) — проведение строительного контроля лица, осуществляющего строительство. Это специалист подрядчика, уровень квалификации 6.

Вторая функция (код В) — проведение строительного контроля застройщика (технического заказчика). Уровень квалификации 6, должность — инженер СК заказчика.

Третья функция (код С) — проведение строительного контроля застройщика на особо опасных и технически сложных объектах. Уровень квалификации 7, должность — ведущий инженер или главный инженер проекта.

Четвёртая функция (код D) — приёмочный контроль лица, осуществляющего строительство. Уровень 6, должности — мастер, прораб.

Пятая функция (код E) — приёмочный контроль застройщика. Уровень 7, должность — главный инженер проекта (ГИП) или руководитель проекта.

Внедрение профессионального стандарта направлено на унификацию требований к компетенциям специалистов во всех регионах страны и служит основанием для допуска к работе на особо опасных и технически сложных объектах.

# Система независимой оценки квалификации (НОК) и Национальный реестр специалистов (НРС)

Важнейшим изменением в отрасли стало внедрение НОК. Согласно части 10 статьи 55.5–1 Градостроительного кодекса РФ, специалисты обязаны подтверждать свою квалификацию путём сдачи профессионального экзамена в Центрах оценки квалификаций (ЦОК).

Процедура НОК включает теоретическое тестирование (минимум 75 % правильных ответов) и практическую часть (решение задач). Свидетельство о квалификации действует от 3 до 5 лет, после чего требуется повторное подтверждение.

Сведения о прошедших оценку специалистах вносятся в Национальный реестр специалистов (НРС). С 1 марта 2026 года планируется объединение НРС с реестром саморегулируемых организаций (СРО), что позволит создать единую цифровую цепочку «Специалист Работодатель СРО». Это нововведение направлено на исключение практик фиктивного трудоустройства и повышение прозрачности кадрового состава строительных компаний.

Где проверить специалиста — НРС:  
[nrs.minstroyrf.ru](https://nrs.minstroyrf.ru) — Единый реестр СРО:  
[reestr.nostroy.ru](https://reestr.nostroy.ru)

## **Правовая ответственность и законодательная база (2025–2026 гг.)**

Деятельность специалиста СК регулируется актуализированной нормативной базой. В декабре 2025 года приняты поправки в Градостроительный кодекс, чётко закрепившие обязанность проведения контроля на соответствие работ рабочей документации.

Судебная практика 2025–2026 годов демонстрирует ужесточение ответственности за нарушения правил безопасности при ведении строительных работ (ст. 216 УК РФ). Ответственность наступает не только за непосредственное производство работ, но и за ненадлежащий контроль.

Административное регулирование также усиливается: внедряются автоматизированные системы фиксации нарушений, а штрафы для должностных и юридических лиц достигают значительных сумм. В связи с этим знание актуального законодательства и умение правильно оформлять документацию становятся критически важными для избежания правовых рисков.

## **Цифровизация отрасли и новые технологии**

Отрасль строительства находится в активной фазе циф-

ровой трансформации. Ключевые элементы новой инфраструктуры:

**Единый реестр требований (ЕРТ)** — государственный информационный ресурс, содержащий все обязательные требования в машиночитаемом формате. Полноценный переход на обязательную проверку проектов по ЕРТ запланирован на 1 марта 2027 года.

**ГИС «Стройкомплекс. РФ»** — единая информационная система, объединяющая реестры документов, разрешений и классификатор строительной информации.

**Электронный документооборот** — с 1 января 2026 года взаимодействие с органами госстройнадзора переведено в обязательный электронный формат (XML, IFC) с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП).

**Искусственный интеллект** — внедрение нейросетей для автоматической проверки проектной документации, анализа хода работ по данным дронов и поиска коллизий в BIM-моделях.

## **Цель и структура издания**

Настоящая книга предназначена для формирования у читателя комплексного представления о современной системе строительного контроля. Материал структурирован таким образом, чтобы охватить все аспекты деятельности спе-

циалиста: от нормативно-правового регулирования и квалификационных требований до практических алгоритмов действий в спорных ситуациях и работы с цифровыми инструментами.

Издание содержит актуальную информацию по состоянию на **второе полугодие 2026 года**, включая разъяснения нового профессионального стандарта, требования НОК и НРС, а также рекомендации по минимизации юридических и технических рисков. Цель автора — предоставить специалистам инструмент для повышения качества строительства при соблюдении всех законодательных норм и сохранении профессиональной репутации

# **Нормативно-правовая и техническая документация в строительном контроле**

## **Роль нормативной базы в работе инженера СК**

Для инженера строительного контроля документация — это не бюрократический формализм, а правовой и технологический фундамент каждого профессионального решения. В условиях динамичного обновления законодательства, вступления в силу новых сводов правил и цифровизации контроля способность оперативно ориентироваться в системе нормативно-правовых и технических актов становится ключевой компетенцией.

С 28 января 2025 года действует СП 543.1325800.2024 «Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» — первый специализированный свод правил, полностью посвящённый организации строительного контроля. Он разграничивает зоны ответственности подрядчика и заказчика, вводит единые перечни исполнительной документации и легализует применение цифровых технологий. Однако его требования опираются на мощный правовой фундамент, который инженер СК обязан знать и применять.

Ниже последовательно разбираются организационно-пра-

новые основы строительства, иерархия технических документов, нововведения профильных сводов правил, цифровые инструменты навигации и практические алгоритмы составления предписаний.

## **1. Организационно-правовые основы строительного контроля**

Строительный контроль существует не в вакууме: он жёстко встроен в систему государственного регулирования градостроительной деятельности. Инженер СК должен понимать правовую природу своих полномочий, основания для вмешательства в ход работ и границы ответственности.

### **1.1. Законодательный фундамент**

Вершину правовой пирамиды занимают федеральные законы:

**Градостроительный кодекс РФ (190-ФЗ)** — основной акт, регламентирующий отношения в области строительства, реконструкции, капитального ремонта. Именно он закрепляет: Обязанность застройщика или технического заказчика обеспечить строительный контроль (ст. 52, 53). Полномочия государственного строительного надзора (ст. 54). Порядок получения разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию (ст. 51, 55). Требования к проектной документации и экспертизе.

**Федеральный закон 384-ФЗ «Технический регла-**

**мент о безопасности зданий и сооружений»** — задаёт минимально необходимые требования к механической, пожарной, сейсмической и иной безопасности. Отступления от них не допускаются ни при каких обстоятельствах.

**Федеральный закон 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»** — устанавливает нормы, прямо влияющие на приёмку противопожарных систем и путей эвакуации.

**Земельный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ** (глава 37 «Подряд») определяют правовой режим земельного участка, договорные отношения между заказчиком и подрядчиком, гарантийные обязательства и ответственность за недостатки.

**Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ)** — содержит составы правонарушений в области строительства (ст. 9.4, 9.5, 9.5.1), которые напрямую связаны с качеством строительного контроля. Штрафы за отсутствие или ненадлежащее ведение исполнительной документации могут достигать сотен тысяч рублей.

Эти акты носят императивный характер и не требуют дополнительного подтверждения для применения. Инженер СК обязан знать их основные положения, относящиеся к его компетенции.

## **1.2. Подзаконные нормативные правовые акты**

Конкретные механизмы реализации законодательных

норм раскрываются в постановлениях Правительства РФ и приказах Минстроя России.

**Постановление Правительства РФ 468 от 21.03.2024 «О порядке проведения строительного контроля»** — детально регламентирует взаимодействие участников, состав контрольных мероприятий, порядок оформления результатов.

**Постановление Правительства РФ 87** (в актуальной редакции) — устанавливает состав разделов проектной документации и требования к их содержанию; на него опирается входной контроль РД.

**Приказ Минстроя России 1026/пр от 02.12.2022** — утверждает форму и порядок ведения общего журнала работ (ключевого документа строительного контроля).

**Приказ Минстроя России 344/пр от 16.05.2023** — определяет состав и порядок ведения исполнительной документации, включая акты освидетельствования скрытых работ.

Практическое значение: предписание инженера СК должно опираться не только на пункт СП, но и на соответствующий правовой акт, устанавливающий обязанность его соблюдения.

### **1.3. Разрешительная документация: фундамент законности строительства**

Ни один вид контроля не может считаться легитимным, если строительство ведётся без обязательной разрешитель-

ной документации. Инженер СК на старте проекта обязан проверить наличие:

Разрешения на строительство (или реконструкцию).

Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

Положительного заключения экспертизы проектной документации (если требуется).

Договора строительного подряда с чётко прописанными условиями о строительном контроле.

Приказов о назначении ответственных лиц.

Отсутствие любого из этих документов является основанием для приостановки работ.

#### **1.4. Договорная и организационная основа**

Права и обязанности инженера СК во многом определяются договором. В договоре подряда должны быть зафиксированы:

Объём передаваемых функций строительного контроля (технический заказчик может передать их специализированной организации).

Перечни нормативных документов, обязательных для применения на объекте.

Порядок взаимодействия при выявлении нарушений.

Таким образом, правовая база строительного контроля трёхуровневая: **закон** (обязанность), **подзаконный акт** (механизм), **договор** (конкретизация). Игнорирование любого уровня делает контроль уязвимым с юридической точки зрения.

## 2. Иерархия нормативно-технических документов (НТД)

Если правовые акты отвечают на вопрос «кто и на каком основании контролирует», то нормативно-технические документы — на вопрос «как правильно строить». Их система строго иерархична и обязательна к учёту инженером СК.

**2.1. Своды правил (СП) — ядро технической базы**  
**СП 543.1325800.2024** — основной документ по организации строительного контроля (подробно рассмотрен в разделе 3).

**СП 48.13330.2019** «Организация строительства» (с Изменением 2 от 22.05.2025) — действует в части, не противоречащей СП 543. **Важно:** подраздел 9.1 «Строительный контроль» исключён из него, поэтому ссылаться на пункты 9.1.1, 9.1.28, 9.1.35 и др. неправомерно.

**СП 70.13330.2012** «Несущие и ограждающие конструкции» (с Изменением 7 от 04.03.2025) — содержит допуски и методы контроля качества бетонных, металлических и каменных конструкций.

**СП 71.13330.2017** «Изоляционные и отделочные покрытия» (с Изменением 3 от 01.02.2026).

**СП 73.13330.2016** «Внутренние санитарно-технические системы».

**СП 60.13330.2020** «Отопление, вентиляция и кондицио-

нирование».

**СП 30.13330.2020** «Внутренний водопровод и канализация зданий».

**СП 485.1311500.2020** «Автоматические установки пожаротушения».

**СП 471.1325800.2019** «Информационное моделирование» — требования к контролю качества с применением цифровых моделей (BIM).

Своды правил, включённые в перечень, утверждённый Правительством РФ (Постановление 985 от 28.05.2021), становятся обязательными при выполнении соответствующих видов работ, если на них есть ссылка в проектной документации или договоре.

## **2.2. Национальные и межгосударственные стандарты (ГОСТ Р, ГОСТ)**

Определяют методы испытаний, технические характеристики материалов, формы документации. Применяются в части, на которую есть прямые ссылки в технических регламентах, сводах правил или проектной документации. Например, **ГОСТ 24297-2013** «Верификация закупленной продукции» регламентирует входной контроль материалов.

## **2.3. Стандарты организаций (СТО НОСТРОЙ, СТО НОПРИЗ)**

Носят рекомендательный характер, если только их обязательность не закреплена договором или рабочей документацией. Могут использоваться для детализации требований, но

не подменяют собой СП или ГОСТы.

## **2.4. Проектная и рабочая документация (РД)**

Для конкретного объекта имеют высший технический приоритет среди всех НТД, если прошли экспертизу и утверждены в установленном порядке. Любое отступление от РД без согласования автора проекта и заказчика является нарушением.

# **3. СП 543.1325800.2024: ключевые новации для инженера СК**

## **3.1. Разграничение зон ответственности**

СП 543 впервые чётко разделил функции строительного контроля между двумя субъектами:

**Инженер СК подрядчика** отвечает за входной контроль РД и материалов, операционный контроль технологии, оформление актов скрытых работ и протоколов испытаний.

**Инженер СК заказчика** верифицирует результаты контроля подрядчика, проводит выборочный операционный контроль, участвует в приёмочном освидетельствовании и контролирует испытания.

Одно и то же лицо не может выполнять функции СК подрядчика и заказчика на одном объекте (п. 5.1 СП 543). Это принципиально исключает конфликт интересов.

## **3.2. Структурированные виды контроля**

Документ систематизирует контроль по этапам:

**Входной контроль** (Раздел 5) — проверка документации и поступающих материалов, обязательное ведение журнала входного контроля.

**Операционный контроль** (Раздел 6) — контроль технологических параметров в процессе работ, фиксация отклонений, выдача предписаний. Допускается применение лазерного сканирования, аэрофотосъёмки.

**Приёмочный контроль** (Раздел 7) — освидетельствование скрытых работ и ответственных конструкций, оформление актов.

**Испытания и опробование** (Раздел 8) — контроль работоспособности систем, оформление протоколов.

### **3.3. Единый перечень исполнительной документации**

Приложение В к СП 543 впервые содержит унифицированный перечень ИД по видам работ, распределённый по этапам контроля. Это устраняет разночтения между заказчиком и подрядчиком и даёт инженеру СК чёткий список того, что должно быть оформлено на каждом этапе. Отсутствие любого из перечисленных документов — основание для отказа в приёмке.

### **3.4. BIM в строительном контроле**

Пункт 4.8 СП 543 ссылается на СП 471.1325800.2019, открывая возможность применения информационного моделирования: автоматическую сверку моделей, визуализацию отклонений, формирование электронных актов. Однако ис-

пользование BIM должно быть предусмотрено заданием на проектирование, договором и организационно-технологической документацией.

## **4. Реестр требований к строительству (ЕРТ)**

Реестр требований Минстроя России — централизованный электронный ресурс, консолидирующий все обязательные требования из законов, техрегламентов и СП.

### **Почему инженеру СК важно работать с Реестром:**

**Актуальность:** автоматически исключены отменённые и изменённые нормы, гарантируется соответствие действующему законодательству на дату проверки.

**Юридическая сила:** предписание, основанное на данных Реестра, сложнее оспорить в суде.

**Экономия времени:** структурированный поиск по видам работ позволяет быстро формировать контрольные чек-листы.

Реестр доступен на официальном портале Минстроя России [minstroyrf.gov.ru](http://minstroyrf.gov.ru).

## **5. Цифровые инструменты: работа с информационно-поисковыми системами (ИПС)**

Современный инженер СК обязан владеть цифровыми

инструментами навигации по нормативной базе.

**«Техэксперт: Строительство» ([builds.cntd.ru](http://builds.cntd.ru))** — обеспечивает глубокую перекрёстную связь документов, наглядную индикацию статуса, удобное копирование точных формулировок требований. Идеален для подготовки предписаний.

**«Кодекс» / «Стройэксперт» ([docs.cntd.ru](http://docs.cntd.ru))** — даёт доступ к официальным публикациям, полезен для проверки статуса и сравнения редакций. Для юридически значимых действий предпочтительна коммерческая версия.

**«КонсультантПлюс», «Гарант»** — сильный юридический уклон; незаменимы при толковании норм, поиске судебной практики, разрешении спорных ситуаций с подрядчиком.

### **Правила эффективной работы:**

Никогда не используйте документ без проверки его статуса и даты введения.

В предписании указывайте не только пункт, но и полное название документа с указанием редакции.

Настройте персональные рассылки об изменениях ключевых для вас СП и ГОСТов.

Ведите локальный реестр применяемых на объекте норм.

Помните: ИПС — инструмент навигации, а официальный источник права — публикация на [pravo.gov.ru](http://pravo.gov.ru) или в «Российской газете».

## **6. Практика применения: от нормы к предписанию**

### **6.1. Алгоритм составления предписания с учётом правовой и технической базы**

**Фиксация факта:** описать отклонение с привязкой к осям, отметкам, объёмам; приложить фото или схему.

**Идентификация нарушенной нормы:** проверить статус документа в ИПС или Реестре. Определить приоритет: сначала проверяем соответствие РД (проекту), затем СП 543, затем отраслевым СП и ГОСТам. Помнить, что добровольный СП обязателен только при наличии ссылки в договоре или проекте.

**Формулировка требования:** дать точную ссылку с цитатой (например, «п. 6.2.3 СП 543.1325800.2024 требует»), указать срок устранения и способ подтверждения.

**Согласование и регистрация:** предписание направляется подрядчику, фиксируется в общем журнале работ. При отказе в подписи — составляется акт с участием незаинтересованных лиц.

### **6.2. Типичные ошибки и их предотвращение**

**Ссылка на отменённый документ** — всегда проверяйте статус через ИПС.

**Смешение обязательных и добровольных норм** — чётко разделяйте в формулировках «обязан в силу СП/зако-

на» и «рекомендовано проектом».

**Игнорирование локальной базы** — начинайте проверку с изучения РД, ППР, ТК, а затем сверяйте с общими нормами.

**Копирование шаблонов без адаптации** — каждое предписание должно содержать уникальную привязку к месту и точную ссылку.

**Отсутствие отслеживания изменений НТД в ходе строительства** — ведите журнал изменений, фиксируйте даты перехода на новые редакции и уведомляйте подрядчика.

## **7. Итоговый чек-лист правовой и технической готовности инженера СК**

Перед началом работ на объекте инженер строительного контроля обязан убедиться:

Разрешение на строительство и ГПЗУ получены.

Договор подряда и задание на проектирование включают разделы о строительном контроле.

Назначены ответственные лица (приказы по объекту).

Определён перечень обязательных СП, ГОСТов и учтён Реестр требований.

Настроен доступ к актуальным ИПС, организовано отслеживание изменений.

Разработаны или адаптированы чек-листы входного, опе-

рационального и приёмочного контроля на основе СП 543.

Формы исполнительной документации соответствуют Приказам Минстроя 1026/пр и 344/пр, а также Приложению В СП 543.

Только при выполнении этих условий строительный контроль будет не формальной процедурой, а реальным инструментом обеспечения качества и правовой защиты всех участников строительства.

# ГСН

**Государственный строительный надзор** является важнейшим элементом системы обеспечения безопасности и качества в строительстве. В отличие от строительного контроля, который ведут непосредственные участники строительства (подрядчик и заказчик), ГСН представляет собой внешний административный надзор, осуществляемый государством для защиты публичных интересов. Цель инспектора ГСН, согласно актуальной редакции статьи 54 ГрК РФ, конкретна: проверить, соответствуют ли реально выполняемые работы и применяемые материалы утверждённой проектной документации.

## 1. Нормативно-правовая основа ГСН

Деятельность органов ГСН регламентируется развитой системой нормативных актов. Её ядро составляют:

**Градостроительный кодекс РФ (статья 54)** — определяет предмет надзора, объекты, подлежащие надзору, и полномочия надзорных органов.

**Федеральный закон 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»** — устанавливает общие принципы и

порядок осуществления государственного контроля (надзора).

**Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 1087** (в ред. от 23.09.2025) — утверждает Положение о федеральном государственном строительном надзоре, определяет структуру и полномочия федеральных органов.

**Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 2161** (в ред. от 15.10.2025) — устанавливает общие требования к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора.

**Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 1129 (РД-11-04-2006)** — детально прописывает порядок проведения проверок и выдачи заключений о соответствии (ЗОС).

## 2. Органы, осуществляющие ГСН

В Российской Федерации функции ГСН распределены между федеральным и региональным уровнями:

**Федеральный государственный строительный надзор** осуществляет **Ростехнадзор** (Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору) и его территориальные органы — в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, перечень которых установлен законодательством.

**Региональный государственный строительный надзор** осуществляется органами исполнительной власти субъекта.

ектов РФ (министерствами, комитетами, инспекциями Госстройнадзора) в отношении всех иных объектов, подлежащих надзору. Например, в Москве это Мосгосстройнадзор, в Санкт-Петербурге — Служба государственного строительного надзора и экспертизы.

Застройщик должен на старте проекта чётко определить, какой именно орган осуществляет надзор за его объектом, так как все последующие извещения, заявления и обращения направляются именно в этот орган.

### **3. Предмет надзора и объекты, подлежащие надзору**

Государственный строительный надзор осуществляется не на всех объектах, а строго в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 54 ГрК РФ:

При строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьёй 49 ГрК РФ.

При реконструкции объектов капитального строительства, затрагивающей конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности, если проектная документация на реконструкцию подлежит экспертизе.

Предметом надзора является проверка соблюдения:

Соответствия выполняемых работ и применяемых материалов в процессе строительства, а также результатов таких

работ требованиям утверждённой проектной документации.

Требований технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов.

Инспектор ГСН оценивает, что строят, из чего строят и как строят — всё это должно совпадать с утверждённым проектом и обязательными нормами.

## **4. Циклы взаимодействия с ГСН в процессе строительства**

Взаимодействие с органом ГСН проходит через несколько последовательных этапов, охватывающих весь жизненный цикл проекта.

### **4.1. Извещение о начале строительства**

Первый и обязательный шаг — направление застройщиком или техническим заказчиком извещения о начале строительства (реконструкции). Без этого извещения орган ГСН не будет осуществлять надзор, и в дальнейшем застройщик не сможет получить заключение о соответствии — а значит, и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. К извещению прилагаются копии разрешения на строительство, проектной документации и положительного заключения экспертизы.

## 4.2. Формирование программы проверок

После получения извещения орган ГСН формирует **программу проверок** — документ, определяющий перечень контрольных мероприятий на весь период строительства.

Программа проверок формируется не позднее чем через 10 рабочих дней после получения извещения о начале работ и должна содержать: календарный график проверок, перечень этапов работ, подлежащих проверке, виды контрольных (надзорных) мероприятий и сроки их проведения. Застройщик (технический заказчик) обязан довести до сведения лица, осуществляющего строительство (генподрядчика), информацию обо всех проверках, предусмотренных программой.

Программа проверок является своего рода «дорожной картой» взаимодействия с ГСН на весь период строительства — игнорирование её требований неизбежно ведёт к конфликтам с надзорным органом.

## 4.3. Виды контрольных (надзорных) мероприятий

Орган ГСН проводит мероприятия в нескольких формах:  
**Инспекционный визит** — непродолжительная провер-

ка (до 1 рабочего дня) конкретного факта или участка работ.

**Выездная проверка** — комплексная проверка соответствия выполняемых работ и применяемых материалов проектной документации; срок — не более 10 рабочих дней.

**Профилактический визит** — беседа инспектора с контролируемым лицом по месту осуществления деятельности либо с использованием видео-конференц-связи или мобильного приложения «Инспектор». Обязательный профилактический визит проводится по поручению Президента РФ, Председателя Правительства РФ или высшего должностного лица субъекта РФ.

**Рейдовый осмотр** — осмотр территории объекта и строительной площадки без взаимодействия с контролируемым лицом.

С 2025 года постановлением Правительства РФ 1588 законодательно закреплены дистанционные форматы взаимодействия: все перечисленные мероприятия могут осуществляться с использованием видео-конференц-связи, мобильного приложения «Инспектор» и средств дистанционного взаимодействия. Фото- и видеofиксация в рамках обязательного профилактического визита и выездной проверки осуществляется исключительно через мобильное приложение «Инспектор».

## 4.4. Порядок проведения проверок и их периодичность

Перед началом проверки должностное лицо органа ГСН уведомляет застройщика или технического заказчика о проведении проверки не позднее чем за 3 рабочих дня до её начала — посредством телефонной, факсимильной или электронной связи.

Количество проверок за период строительства определяется программой проверок. Проверки бывают двух типов:

**Плановые** — проводятся в соответствии с утверждённой программой проверок.

**Внеплановые** — проводятся при поступлении информации о нарушениях, создающих угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также в целях проверки исполнения ранее выданных предписаний.

По результатам каждой проверки составляется **акт проверки**, который подписывается всеми участниками. При выявлении нарушений оформляется **предписание** об устранении нарушений с указанием конкретных сроков.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать орган ГСН об изменении сроков окончания работ, подлежащих проверке и указанных в программе проверок, по форме приложения 4 к РД-11-04-2006.

## 4.5. Завершение строительства и итоговая проверка

По окончании строительства или реконструкции застройщик направляет в орган ГСН **извещение об окончании строительства**. В течение 7 рабочих дней после получения извещения должностное лицо органа ГСН назначает **итоговую выездную проверку**.

Итоговая проверка является комплексной и охватывает оценку:

Полноты и правильности оформления исполнительной документации (актов освидетельствования скрытых работ, ответственных конструкций, инженерных сетей).

Соответствия выполненных работ проектной документации.

Результатов всех ранее проведённых проверок.

Устранения ранее выявленных нарушений по предписаниям.

Результат итоговой проверки оформляется **актом итоговой проверки**, который является основанием для обращения за заключением о соответствии.

## 5. Заключение о соответствии (ЗОС) — финальный рубеж

**Заключение о соответствии (ЗОС)** — официальный документ органа ГСН, удостоверяющий, что построенный или реконструированный объект капитального строительства соответствует проектной документации, требованиям технических регламентов и нормам безопасности. Без ЗОС невозможно получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и зарегистрировать права собственности на построенное здание.

**Ключевые документы для получения ЗОС (2026 год):**

Извещение об окончании строительства / реконструкции;

Акт итоговой проверки (составляется инспектором);

Исполнительная документация: акты освидетельствования скрытых работ, ответственных конструкций, инженерных сетей;

Общий и специальные журналы работ, журнал авторского надзора;

Технический план объекта (в электронной форме);

Положительные заключения экспертиз (проект, инженерные изыскания);

Разрешение на строительство;

Документы о соответствии материалов (сертификаты,

паспорта качества).

Срок выдачи ЗОС — до 5 рабочих дней после завершения итоговой проверки, при условии отсутствия неустранённых нарушений. С 2026 года процедура полностью автоматизирована, заявление подаётся через портал Госуслуг или региональный портал.

Основанием для отказа в выдаче ЗОС являются:

Неустранённые нарушения, зафиксированные в акте итоговой проверки;

Отсутствие или ненадлежащее оформление исполнительной документации;

Несоответствие выполненных работ утверждённой проектной документации.

## **6. Практические рекомендации по взаимодействию с ГСН**

**Начинайте взаимодействие своевременно.** Извещение о начале строительства должно быть направлено в орган ГСН до фактического начала работ. Затягивание этого шага создаёт риск, что надзор не будет осуществляться вовсе, а ЗОС окажется недостижимым.

**Работайте с программой проверок.** Доведите программу до сведения всех ответственных лиц (прорабы, начальники участков, инженеры СК подрядчика и заказчика). Сверяйте график работ с запланированными проверками,

чтобы не допустить ситуации, когда инспектор прибывает, а работы на проверяемом этапе ещё не завершены или, наоборот, уже закрыты без освидетельствования.

**Готовьте исполнительную документацию синхронно с производством работ.** Это исключает необходимость аврального восстановления документов перед итоговой проверкой. Инженер СК заказчика должен еженедельно контролировать комплектность ИД.

**Реагируйте на предписания в срок.** Неустранённое предписание — одна из наиболее частых причин отказа в выдаче ЗОС. Каждое предписание должно быть снято с официальным уведомлением органа ГСН об устранении.

**Используйте дистанционные форматы.** С 2025 года законодательно закреплена возможность проведения профилактических визитов, осмотров и даже выездных проверок с использованием видео-конференц-связи и мобильного приложения «Инспектор». Это ускоряет коммуникацию и снижает издержки на организацию очных встреч.

## **7. Типичные ошибки и их последствия**

Ошибки, допускаемые застройщиком, техническим заказчиком или лицом, осуществляющим строительство, при взаимодействии с органом государственного строительного надзора, могут привести к серьёзным административным, финансовым и временным последствиям. Ниже перечисле-

ны наиболее распространённые просчёты и их потенциальные результаты.

**Ошибка 1. Не направлено извещение о начале строительства.** Если застройщик или технический заказчик не уведомил орган ГСН о старте работ в установленном порядке, надзорные мероприятия не инициируются. Фактически объект выпадает из поля государственного контроля. Прямым следствием становится невозможность получения заключения о соответствии (ЗОС), а значит — и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Восстановить легитимность после завершения строительства крайне сложно и часто требует судебного вмешательства.

**Ошибка 2. Несвоевременное извещение об изменении сроков выполнения работ, подлежащих проверке.** Согласно РД-11-04-2006, лицо, осуществляющее строительство, обязано уведомлять надзорный орган об изменении сроков окончания работ, указанных в программе проверок. Если этого не сделать, инспектор может прибыть на объект в момент, когда запланированный этап ещё не завершён или, наоборот, уже скрыт последующими конструкциями. Итогом становится срыв проверки, составление акта о невозможности её проведения и предписание с требованием обеспечить доступ. При систематических срывах программа проверок может быть скорректирована с ужесточением контроля.

**Ошибка 3. Исполнительная документация не готова**

**к итоговой проверке.** Итоговая проверка ГСН охватывает весь комплекс завершённых работ и требует предъявления полного пакета исполнительной документации: актов освидетельствования скрытых работ, ответственных конструкций, исполнительных схем, протоколов испытаний. Отсутствие или ненадлежащее оформление этих документов расценивается как несоответствие выполненных работ требованиям проектной документации. Результат — отказ в выдаче ЗОС до тех пор, пока замечания не будут устранены, а исполнительная документация не приведена в порядок.

**Ошибка 4. Не устранены ранее выданные предписания.** Любое предписание, выданное органом ГСН по итогам плановой или внеплановой проверки, должно быть выполнено в указанный срок с письменным уведомлением надзорного органа. Наличие неустранённых замечаний на момент итоговой проверки является безусловным основанием для отрицательного акта и последующего отказа в выдаче ЗОС. Откладывание устранения «на потом» приводит к тому, что замечания накапливаются, сроки срываются, а итоговая проверка заканчивается выдачей нового предписания вместо ЗОС.

**Ошибка 5. Работы, подлежащие освидетельствованию, закрыты без вызова инспектора.** Скрытые работы и ответственные конструкции должны предъявляться представителю ГСН в соответствии с программой проверок. Если строители закрыли их без вызова инспектора, это рас-

ценивается как воспрепятствование государственному надзору. Последствием становится требование вскрытия конструкций для освидетельствования, что влечёт за собой прямые затраты на демонтаж и повторное выполнение работ, а также срыв сроков строительства.

**Ошибка 6. Отсутствие взаимодействия между подрядчиком и заказчиком по вопросам ГСН.** Нередко инженер строительного контроля заказчика не доводит до подрядчика программу проверок или требования инспектора. В результате подрядчик продолжает работы по своему графику, а инспектор фиксирует несоответствия. Слабое информационное взаимодействие создаёт риск системных ошибок и напряжённые отношения с надзорным органом.

Минимизация этих ошибок достигается регулярным мониторингом исполнения программы проверок, своевременным извещением органов ГСН, синхронным ведением исполнительной документации и оперативным устранением замечаний по предписаниям.

## **8. Контрольные точки для инженера строительного контроля**

Инженер СК — ключевое звено в подготовке к проверкам ГСН. Его обязанности в этом контексте:

Следить, чтобы извещение о начале строительства было направлено вовремя.

Контролировать соответствие выполняемых работ проектной документации, прошедшей экспертизу.

Обеспечивать ежедневное и своевременное оформление общего и специальных журналов работ.

Вести реестр исполнительной документации, сверяя его с Приложением В СП 543.1325800.2024.

Проверять устранение замечаний по предписаниям ГСН в установленные сроки.

Перед итоговой проверкой проводить внутренний аудит полноты исполнительной документации.

Государственный строительный надзор — это не внешняя угроза и не бюрократический барьер. Это системный механизм, который, при грамотной организации взаимодействия с ним, работает на общий результат — безопасный, качественный и юридически безупречный объект капитального строительства. Задача инженера СК и застройщика — не противостоять ГСН, а выстроить прозрачное и предсказуемое взаимодействие, основанное на знании нормативной базы и безусловном соблюдении обязательных требований.

# АН

Авторский надзор занимает особое место в системе контроля качества строительства. Если строительный контроль (СК) со стороны подрядчика и заказчика обеспечивает соблюдение технологии и проектных решений непосредственно на площадке, а государственный строительный надзор (ГСН) проверяет соответствие обязательным требованиям безопасности, то авторский надзор — это мост между замыслом проектировщика и его физическим воплощением. Его главная миссия — гарантировать, что объект построен именно так, как задумано в проекте, и что любые вынужденные отступления от проектных решений согласованы и задокументированы.

## **1. Нормативно-правовая основа авторского надзора**

Деятельность по авторскому надзору базируется на следующих нормативных документах (актуальная редакция на апрель 2026 года):

**Федеральный закон 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»** — в пункте 3 части 2 статьи 2 даёт легальное определение: авторский

надзор — это контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации. Статья 41 этого же закона относит авторский надзор к формам добровольной оценки соответствия зданий и сооружений.

**Градостроительный кодекс РФ** — хотя напрямую термин «авторский надзор» в ГрК РФ не раскрывается, он рассматривается как составная часть строительного контроля, который проводится в процессе строительства с целью проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (ст. 53 ГрК РФ).

**СП 246.1325800.2023 «Положение об авторском надзоре при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства»** (утверждён приказом Минстроя России от 09.01.2024 5/пр, введён в действие с 10 февраля 2024 года) — основной документ, детально регламентирующий организацию и порядок проведения авторского надзора. Он распространяется на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, включая особо опасные, технически сложные и уникальные объекты.

**СП 48.13330.2019 «Организация строительства»** — содержит общие положения об организации авторского надзора как элемента системы контроля качества на стройплощадке.

**Важное разъяснение Минстроя России:** в письме от

30.09.2025 27210-ОГ/08 ведомство подтвердило, что авторский надзор остаётся добровольной формой контроля — его обязательность возникает исключительно при наличии соответствующего условия в договоре или прямого указания в законодательстве для отдельных категорий объектов.

## **2. Определение, цели и задачи авторского надзора**

Согласно пункту 3.1 СП 246.1325800.2023, авторский надзор — это контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением требований проектной документации при строительстве.

### **Цели авторского надзора:**

Обеспечение точного соответствия выполняемых строительно-монтажных работ решениям, заложенным в утверждённой проектной и разработанной на её основе рабочей документации.

Своевременное выявление отклонений от проекта и их оперативное устранение.

Предотвращение самовольного изменения проектных решений, способного повлиять на безопасность и эксплуатационные характеристики объекта.

Защита авторского замысла и интеллектуальных прав проектировщика.

### **Основные задачи авторского надзора в ходе строи-**

## **тельство:**

Контроль соответствия выполняемых работ проектной документации, включая применённые материалы, конструкции и оборудование.

Консультирование подрядчика и заказчика по вопросам реализации проектных решений, включая разъяснение деталей узлов и спецификаций.

Согласование технически обоснованных отступлений от проекта, инициированных подрядчиком или заказчиком по объективным причинам (замена материалов-аналогов, корректировка узлов по месту).

Документальная фиксация всех выявленных замечаний в журнале авторского надзора и контроль их устранения.

Участие в освидетельствовании скрытых работ и приёмке ответственных конструкций (в случаях, предусмотренных договором).

## **Основные задачи авторского надзора при завершении строительства:**

Контрольная проверка полноты и качества реализации всех проектных решений перед предъявлением объекта итоговой комиссии.

Подтверждение устранения всех ранее выявленных замечаний.

Подготовка итогового отчёта или справки о результатах авторского надзора для предъявления в составе исполнительной документации приёмной комиссии.

### 3. Когда авторский надзор обязателен, а когда — доброволен

По общему правилу, авторский надзор является добровольной формой контроля. Однако в ряде случаев он становится фактически обязательным:

**Прямое указание закона.** Для объектов культурного наследия проведение авторского надзора обязательно в силу Федерального закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Также авторский надзор может быть предусмотрен специальными нормами для особо опасных и технически сложных объектов.

**Условие договора строительного подряда.** Если заказчик включил в договор подряда или задание на проектирование условие об обязательном авторском надзоре, проектировщик не вправе от него отказаться (в рамках заключённого контракта).

**Требование положительного заключения экспертизы.** В отдельных случаях экспертиза проектной документации может содержать рекомендацию или требование об обязательном авторском надзоре на этапе строительства.

Во всех остальных случаях заказчик самостоятельно принимает решение о необходимости привлечения проектировщика для надзора. Практика показывает, что на сложных и

дорогостоящих объектах отказ от авторского надзора существенно повышает риск ошибок и последующих судебных споров.

## **4. Договорная основа авторского надзора**

Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является договор (контракт) на осуществление авторского надзора. Он заключается между застройщиком (техническим заказчиком) и проектной организацией — разработчиком проектной документации.

Если проектная документация разрабатывалась несколькими юридическими лицами (например, архитектурная часть — одно бюро, конструктивная — другое, инженерные системы — третье), каждая из этих организаций вправе осуществлять авторский надзор по своему разделу. Это соответствует требованиям пункта 3 части 2 статьи 2 Федерального закона 384-ФЗ.

В ситуации, когда проектировщик является структурным подразделением самого заказчика или подрядчика (внутренний проектный отдел), договор может не заключаться — вместо него издаётся организационно-распорядительный документ (приказ руководителя) о назначении специалистов, уполномоченных на ведение авторского надзора.

**Существенные условия договора на авторский над-**

## **зор:**

Перечень объектов и видов работ, в отношении которых осуществляется надзор.

Календарный план-график посещений объекта специалистами авторского надзора (может быть привязан к этапам работ).

Состав группы специалистов с указанием их квалификации, полномочий и порядка замены.

Права и обязанности сторон, включая право доступа специалистов на объект и в места производства работ.

Порядок фиксации замечаний (ведение журнала авторского надзора) и сроки их устранения подрядчиком.

Условия оплаты услуг (как правило, ежемесячно или поэтапно на основании подписанных актов сдачи-приёмки).

Срок действия договора (обычно от начала строительства до подписания акта приёмки объекта).

## **5. Права и обязанности сторон**

**Специалисты, осуществляющие авторский надзор, имеют право:**

Беспрепятственного доступа на строительную площадку и в места производства строительно-монтажных работ в течение всего периода строительства.

Ознакомления с технической и исполнительной документацией (общий и специальные журналы работ, акты освиде-

тельствования скрытых работ, протоколы испытаний).

Внесения записей в журнал авторского надзора о выявленных нарушениях и отступлениях от проектных решений с указанием сроков их устранения.

Требования от подрядчика приостановки работ, выполняемых с грубыми нарушениями проекта, до принятия соответствующего решения заказчиком.

Внесения через заказчика предложений о привлечении должностных лиц к ответственности за систематические или грубые нарушения.

### **Специалисты авторского надзора обязаны:**

Посещать объект в соответствии с согласованным графиком, а также по вызовам заказчика в случае необходимости оперативного решения вопросов.

Вести журнал авторского надзора с подробной фиксацией всех обнаруженных отклонений от проектной документации.

Участвовать в освидетельствовании скрытых работ и приёмке ответственных конструкций (в объёмах, предусмотренных договором).

Предоставлять заказчику оперативные консультации по вопросам реализации проектных решений.

Своевременно информировать заказчика о выявленных дефектах и нарушениях, которые могут повлиять на безопасность и надёжность объекта.

### **Заказчик (застройщик, технический заказчик) обя-**

### **зан:**

Обеспечить специалистам авторского надзора беспрепятственный доступ на объект и создать условия для работы (помещение, доступ к документации, средства связи).

Своевременно информировать проектировщика обо всех изменениях, вносимых в проектную документацию в процессе строительства.

Обеспечить подрядчику получение копий всех указаний и замечаний, внесённых в журнал авторского надзора, и контроль их исполнения.

**Подрядчик (лицо, осуществляющее строительство) обязан:**

Обеспечить доступ специалистов авторского надзора на объект и в места производства работ.

Предоставлять по запросу необходимую исполнительную документацию (акты, протоколы испытаний, паспорта на материалы).

Выполнять требования, зафиксированные в журнале авторского надзора, в установленные сроки и уведомлять об их устранении.

## **6. Журнал авторского надзора**

Центральным документом, фиксирующим весь процесс авторского надзора, является журнал авторского надзора. Его форма и порядок ведения установлены СП

### **Требования к оформлению:**

Журнал должен быть пронумерован, прошнурован, оформлен всеми подписями на титульном листе и скреплён печатью заказчика. Оформление ведётся в соответствии с требованиями к текстовой документации (по аналогии с ГОСТ 2.105).

### **Состав журнала включает следующие обязательные листы:**

Титульный лист (наименование объекта, шифр проекта, заказчик, проектировщик, подрядчик).

Перечень подрядных организаций, участвующих в строительстве.

Список специалистов, уполномоченных на ведение авторского надзора, с указанием проектной организации, должности, контактных данных и реквизитов документа о полномочиях.

Регистрационный лист посещения объекта специалистами авторского надзора (фиксируются даты приезда и отъезда).

Учётный лист (основной раздел), в который вносятся записи о выявленных отступлениях от проектной документации, их оценка, сроки устранения и отметки о выполнении.

### **Порядок ведения записей в учётном листе:**

Каждая запись должна содержать:

Дату обнаружения нарушения или проведения консульта-

ции.

Описание выявленного отклонения от проектной документации (с привязкой к конкретному листу проекта, узлу, чертежу).

Оценку характера дефекта (критический, значительный, малозначительный).

Причину появления дефекта (по возможности).

Конкретный срок устранения, согласованный с подрядчиком и заказчиком.

Подписи представителя авторского надзора, подрядчика и заказчика.

При отказе подрядчика или заказчика от подписания записи в журнале специалист авторского надзора делает об этом соответствующую отметку, и запись считается действительной.

Журнал авторского надзора хранится на объекте и предъявляется по требованию инспектора ГСН при проверках. По завершении строительства он включается в состав исполнительной документации, передаваемой заказчику.

## **7. Цикл взаимодействия в процессе авторского надзора**

Взаимодействие участников строительства с проектировщиком, осуществляющим авторский надзор, выстраивается по следующему алгоритму, охватывающему все этапы реа-

лизации проекта.

## **Этап 1. Заключение договора и подготовительный период.**

Заказчик заключает договор на авторский надзор с проектной организацией (или издаёт приказ при внутреннем проектировании). Стороны согласовывают график посещений и формируют группу специалистов. Подрядчик уведомляется о том, что на объекте будет вестись авторский надзор, и о лицах, уполномоченных на его осуществление. Журнал авторского надзора оформляется, брошюруется и передаётся на объект заказчиком.

## **Этап 2. Проведение надзора в ходе строительства.**

Специалисты авторского надзора посещают объект согласно утверждённому графику, а также по вызовам заказчика при возникновении нештатных ситуаций. В ходе каждого визита выполняются следующие действия:

Визуальный и (при необходимости) инструментальный осмотр выполняемых работ на предмет соответствия проектной документации.

Сверка применяемых материалов, конструкций и оборудования со спецификациями проекта.

Проверка записей в общем и специальных журналах работ.

Консультирование представителей подрядчика и заказчика по проектным решениям.

## **Этап 3. Фиксация замечаний и контроль их устра-**

**нения.**

Все обнаруженные отклонения незамедлительно вносятся в учётный лист журнала авторского надзора с указанием срока устранения. Подрядчик, получив выписку из журнала, обязан устранить замечания в установленный срок и уведомить об этом заказчика и проектировщика.

#### **Этап 4. Участие в освидетельствовании скрытых работ и ответственных конструкций.**

В случаях, предусмотренных договором, специалисты авторского надзора принимают участие в освидетельствовании скрытых работ и приёмке ответственных конструкций. Их подпись в актах освидетельствования подтверждает, что работы выполнены в соответствии с проектной документацией.

#### **Этап 5. Завершение строительства и подготовка итоговой документации.**

По окончании строительства проектировщик подготавливает итоговый отчёт или справку о результатах авторского надзора, в которой указываются: общее количество посещений объекта, перечень выявленных замечаний и статус их устранения, заключение о соответствии выполненных работ проектной документации. Эта справка прилагается к исполнительной документации и предъявляется приёмочной комиссии.

## **8. Типичные ошибки при организации авторского надзора и их последствия**

### **Ошибка 1. Отсутствие договора на авторский надзор при его фактической необходимости.**

Нередко заказчик пытается сэкономить, отказываясь от заключения договора авторского надзора на сложном объекте. Когда в ходе строительства возникают отклонения от проекта, некому зафиксировать их и оценить последствия. Результат: построенный объект может не соответствовать проекту, что влечёт отказ в выдаче ЗОС органами ГСН, а в дальнейшем — судебные споры с подрядчиком о качестве работ.

### **Ошибка 2. Формальное ведение журнала авторского надзора.**

Вместо подробного описания выявленных дефектов с привязкой к конкретному листу проекта и указанием сроков устранения в журнал вносятся формальные записи: «Посетил объект. Замечаний нет». При возникновении судебного спора такой журнал теряет доказательственную ценность, поскольку не позволяет установить, что именно проверялось и какие дефекты могли быть пропущены.

### **Ошибка 3. Отсутствие контроля за устранением замечаний.**

Специалист авторского надзора фиксирует замечание в журнале, но не проверяет его устранение при следующем по-

сещении. Замечания накапливаются, подрядчик их игнорирует, заказчик не информирован. К моменту итоговой проверки ГСН накапливается критическая масса неустранённых отступлений от проекта, что приводит к отказу в выдаче ЗОС.

#### **Ошибка 4. Несогласованная замена материалов и конструкций.**

Подрядчик по своей инициативе заменяет предусмотренные проектом материалы на аналоги без согласования с проектировщиком. Если авторский надзор не осуществляется или осуществляется формально, замена остаётся незамеченной. Впоследствии применение непредусмотренных проектом материалов может повлиять на несущую способность конструкций или пожарную безопасность.

#### **Ошибка 5. Подмена авторского надзора строительным контролем.**

Заказчик ошибочно полагает, что инженер строительного контроля полностью заменяет авторский надзор. Это не так: СК проверяет соблюдение технологии и обязательных норм, а авторский надзор — соответствие выполняемых работ конкретному проекту. Эти функции дополняют друг друга, но не взаимозаменяемы.

#### **Ошибка 6. Слабое взаимодействие между проектировщиком, заказчиком и подрядчиком.**

Специалисты авторского надзора приезжают на объект, не имея актуальной информации о ходе работ. Заказчик не

предоставляет им изменённые листы проекта, подрядчик не извещает о готовности скрытых работ. В результате визит специалиста авторского надзора оказывается бесполезным — он не может проверить то, что уже закрыто последующими конструкциями.

## **9. Контрольные точки для инженера строительного контроля**

Инженер СК не подменяет авторский надзор, но активно взаимодействует с его специалистами и использует результаты их работы. В его обязанности входит:

При входном контроле проектной документации удостовериться, что в договоре подряда или задании на проектирование определены условия авторского надзора.

Проконтролировать, что журнал авторского надзора оформлен (прошит, пронумерован, скреплён печатью заказчика) и передан на объект до начала строительства.

Своевременно информировать заказчика о необходимости вызова специалистов авторского надзора при возникновении отклонений от проекта, требующих согласования.

Обеспечить учёт записей из журнала авторского надзора при составлении реестра замечаний строительного контроля и планов их устранения.

Проверять своевременность устранения подрядчиком замечаний, внесённых специалистами авторского надзора, и

фиксировать статус устранения в журнале СК.

Перед итоговой проверкой ГСН сверить, что итоговая справка (отчёт) авторского надзора оформлена и включена в состав исполнительной документации.

## **10. Итоговый чек-лист готовности авторского надзора на объекте**

Перед началом строительства инженер СК должен убедиться:

Договор на осуществление авторского надзора заключён (или издан приказ при внутреннем проектировании).

Согласован и утверждён график посещений объекта специалистами авторского надзора.

Сформирована группа специалистов; реквизиты документов о полномочиях внесены в журнал авторского надзора.

Журнал авторского надзора оформлен, прошнурован, пронумерован и передан на объект.

Подрядчик письменно уведомлен об условиях авторского надзора, о лицах, уполномоченных на его ведение, и о порядке доступа на площадку.

В процессе строительства инженер СК должен отслеживать:

Соблюдение графика посещений специалистами авторского надзора.

Полноту и конкретность записей в журнале авторского

надзора.

Своевременность устранения подрядчиком замечаний, зафиксированных в журнале.

Наличие подписей уполномоченных лиц под записями в журнале.

При завершении строительства инженер СК должен проверить:

Все замечания авторского надзора устранены и закрыты в журнале.

Итоговая справка (отчёт) о результатах авторского надзора подготовлена проектировщиком и подписана сторонами.

Журнал авторского надзора и итоговая справка включены в состав исполнительной документации.

Авторский надзор — это интеллектуальная гарантия того, что построенный объект является точным материальным воплощением проектного замысла. При грамотной организации взаимодействия всех участников он становится не формальной процедурой, а реальным инструментом предотвращения дорогостоящих ошибок и судебных споров.

# **Строительный контроль заказчика и строительный контроль подрядчика**

Строительный контроль — обязательная функция всех участников строительства, однако её содержание, цели и правовая природа существенно различаются в зависимости от того, кто её осуществляет. Ключевой принцип, закреплённый в современной нормативной базе и последовательно реализованный в СП 543.1325800.2024, — это независимость контроля: строительный контроль заказчика и строительный контроль подрядчика не могут выполняться одними и теми же лицами или организациями. Это не формальное ограничение, а фундаментальная гарантия объективности, исключающая конфликт интересов.

Строительный контроль разделён на два самостоятельных направления: контроль подрядчика (лица, осуществляющего строительство) — это «аудит изнутри», оперативное управление качеством в процессе производства работ; контроль заказчика (застройщика или технического заказчика) — это «аудит извне», проверка того, насколько качественно и добросовестно подрядчик выполняет свои функции, включая собственный строительный контроль. Ниже детально разбираются оба направления с акцентом на нормативную базу,

правовой статус, цели, задачи, зоны ответственности и практические алгоритмы взаимодействия.

## **Строительный контроль заказчика**

### **1. Нормативно-правовая основа строительного контроля заказчика**

Деятельность по строительному контролю заказчика опирается на следующую нормативную базу (актуальная редакция на апрель 2026 года):

**Градостроительный кодекс РФ** — статья 53 прямо возлагает обязанность проведения строительного контроля на застройщика (технического заказчика) наряду с лицом, осуществляющим строительство. Пункт 22 статьи 1 и часть 2 статьи 53 ГрК РФ определяют строительный контроль как функцию технического заказчика, которая может выполняться только членом СРО (за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 и 2.2 статьи 52 Кодекса).

**Постановление Правительства РФ 468 от 21.06.2010** (в редакции от 06.05.2024) — утверждает Положение о проведении строительного контроля, регламентируя, в чём именно заключается строительный контроль застройщика и строительный контроль подрядчика.

**СП 543.1325800.2024 «Строительный контроль»** — основной технический документ, который окончательно закрепил распределение «зон ответственности» между контролёрами подрядчика и заказчика, сделав невозможным подмену одной функции другой.

**Гражданский кодекс РФ** — статья 748 закрепляет право заказчика осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования материалов заказчика.

**Федеральный закон 309-ФЗ от 31.07.2025** — устранил коллизии по обязательному членству в СРО, установив, что вне зависимости от того, кто является заказчиком, профессиональный контролёр обязан иметь допуск СРО.

**Профессиональный стандарт «Специалист строительного контроля»** (утверждён Приказом Минтруда России от 12.09.2025 558н, действует с 1 марта 2026 года) — устанавливает квалификационные требования к специалистам строительного контроля, включая обобщённую трудовую функцию «Проведение строительного контроля застройщика (технического заказчика)».

## **2. Определение, цели и задачи строительного контроля заказчика**

Строительный контроль заказчика — это комплекс проверочных мероприятий, осуществляемых застройщиком (техническим заказчиком) либо привлекаемой им по договору организацией, направленный на верификацию (подтверждение достоверности) результатов контроля, проведённого подрядчиком, и оценку соответствия выполняемых работ, применяемых материалов и исполнительной документации требованиям проектной документации и технических регламентов.

Основной акцент контроля заказчика — не дублирование контрольных функций подрядчика, а их проверка и выборочная перепроверка. Обязанностью заказчика является осуществление строительного контроля с учётом проведения соответствующих контрольных мероприятий в отношении работы подрядчика — наряду, но никак не вместо подрядчика.

### **Цели строительного контроля заказчика:**

Обеспечение независимой и объективной оценки качества выполняемых работ.

Защита интересов застройщика (инвестора) путём своевременного выявления отклонений, дефектов и нарушений.

Обеспечение соответствия построенного объекта проект-

ной документации, прошедшей экспертизу, и требованиям технических регламентов.

Подтверждение достоверности исполнительной документации, оформляемой подрядчиком.

**Основные задачи строительного контроля заказчика:**

**Верификация входного контроля** — проверка полноты и качества выполнения подрядчиком входного контроля проектной и рабочей документации, а также строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования. Заказчик не подменяет подрядчика при входном контроле материалов, а выборочно перепроверяет его результаты.

**Верификация операционного контроля** — выборочная проверка соблюдения подрядчиком технологических процессов, оценка правильности ведения общего и специальных журналов работ, контроль своевременности оформления актов освидетельствования скрытых работ.

**Верификация приёмочного контроля** — подтверждение того, что подрядчик надлежащим образом выполнил освидетельствование скрытых работ, ответственных конструкций и этапов строительства, а оформленная им исполнительная документация достоверна и полна. Согласно пункту 5.4 СП 543.1325800.2024, полноту и соблюдение лицом, осуществляющим строительство, сроков контроля проверяет именно застройщик (технический заказчик).

**Контроль устранения замечаний** — отслеживание ис-

полнения подрядчиком предписаний, выданных как самим заказчиком, так и органами государственного строительного надзора, а также специалистами авторского надзора.

**Участие в итоговой приёмке объекта** — комплексная проверка готовности объекта к вводу в эксплуатацию, оценка полноты и качества исполнительной документации, участие в работе приёмочной комиссии.

### **3. Правовой статус: обязательное членство в СРО**

Нормативный фундамент правового статуса контролёра заказчика опирается на статью 52 ГрК РФ. Строительный контроль от лица застройщика классифицируется как вид деятельности, оказывающий влияние на безопасность объектов капитального строительства. Следовательно, организация, принимающая на себя эти обязательства, в обязательном порядке должна состоять в профильной СРО.

Федеральный закон 309-ФЗ от 31.07.2025 устранил ранее существовавшие коллизии: теперь вне зависимости от того, кто является заказчиком, профессиональный контролёр обязан иметь допуск СРО. Это требование распространяется как на штатных сотрудников заказчика, так и на привлекаемые по договору организации.

Лицо, осуществляющее строительный контроль от имени заказчика, несёт гражданско-правовую ответственность пе-

ред заказчиком за ненадлежащее качество оказанных услуг, а саморегулируемая организация несёт субсидиарную ответственность из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

## 4. Формы организации строительного контроля заказчика

Заказчик может организовать строительный контроль одним из следующих способов:

**Собственными силами** — при наличии в штате квалифицированных специалистов, соответствующих требованиям профессионального стандарта, и действующего членства в СРО. В этом случае издаётся приказ о назначении ответственных лиц с указанием их полномочий.

**С привлечением технического заказчика** — функции строительного контроля передаются специализированной организации (техническому заказчику) по договору. Технический заказчик, в свою очередь, обязан быть членом СРО.

**С привлечением разработчика проектной документации** — застройщик или технический заказчик может привлекать проектировщика для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (часть 2 статьи 53 ГрК РФ).

## **5. Права и обязанности заказчика при осуществлении строительного контроля**

**Заказчик (его представитель по строительному контролю) имеет право:**

Беспрепятственного доступа на строительную площадку и в места производства работ в течение всего периода строительства.

Ознакомления с полным объёмом технической и исполнительной документации (общий и специальные журналы работ, акты освидетельствования скрытых работ, протоколы испытаний, паспорта и сертификаты на материалы).

Выдачи предписаний об устранении выявленных нарушений с указанием конкретных сроков.

Требования от подрядчика приостановки работ, выполняемых с нарушениями, угрожающими безопасности объекта.

Отказа в приёмке работ, выполненных с отступлениями от проектной документации или обязательных требований, до устранения замечаний.

Инициирования проведения дополнительных испытаний и экспертиз в случае сомнений в качестве применяемых материалов или выполненных работ.

**Заказчик (его представитель) обязан:**

Проводить строительный контроль на всех этапах строительства в соответствии с программой контроля.

Осуществлять верификацию результатов входного, операционного и приёмочного контроля, выполненного подрядчиком.

Своевременно фиксировать результаты проверок в общем журнале работ (Раздел 4 «Сведения о строительном контроле»).

Извещать подрядчика о выявленных недостатках работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Контролировать своевременность устранения подрядчиком выявленных замечаний.

Обеспечить формирование и хранение полного комплекта исполнительной документации.

## **6. Типичные ошибки заказчика при организации строительного контроля**

**Формальный подход к строительному контролю.** Заказчик ограничивается подписанием актов освидетельствования скрытых работ без реальной проверки соответствия выполненных работ проекту. Контроль сводится к присутствию на объекте, а не к активной верификации. Последствие — системные дефекты остаются невыявленными до итоговой проверки ГСН, что влечёт отказ в выдаче ЗОС.

**Отсутствие квалифицированных специалистов и допуска СРО.** Заказчик назначает ответственным за стро-

ительный контроль сотрудника без профильной квалификации либо привлекает организацию, не имеющую членства в СРО. Это прямое нарушение законодательства, которое может повлечь административную ответственность по статье 9.4 КоАП РФ.

**Совмещение функций заказчика и подрядчика.** Наиболее грубое нарушение — когда строительный контроль от имени заказчика осуществляет та же организация или те же работники, которые выполняют строительные работы. Закон прямо запрещает это: соответствующие контрольные мероприятия в отношении подрядчика не могут осуществляться самим подрядчиком.

**Отсутствие программы строительного контроля.** Заказчик не разрабатывает программу строительного контроля, действуя ситуативно и бессистемно. В результате часть видов работ остаётся непроверенной, а при возникновении спора с подрядчиком заказчик не может документально подтвердить факт надлежащего контроля.

**Игнорирование верификации входного контроля подрядчика.** Заказчик полагается исключительно на результаты входного контроля материалов, выполненного подрядчиком, не проводя выборочную перепроверку. Это создаёт риск применения некачественных или несоответствующих проекту материалов.

## **7. Контрольные точки для инженера СК заказчика**

Разработана и утверждена программа строительного контроля, охватывающая все этапы и виды работ.

Назначены ответственные лица с квалификацией, соответствующей профессиональному стандарту «Специалист строительного контроля».

Обеспечено членство в СРО (для организации, осуществляющей СК заказчика).

Входной контроль проектной документации выполнен до начала работ.

Верификация входного контроля материалов подрядчика проводится систематически, результаты фиксируются.

Операционный контроль осуществляется с выборочной инструментальной проверкой; замечания оформляются предписаниями с конкретными сроками устранения.

Раздел 4 общего журнала работ (Сведения о строительном контроле) заполняется регулярно и полно.

Все предписания отслеживаются до полного закрытия.

Приёмочный контроль этапов работ проводится с обязательной проверкой полноты исполнительной документации.

Перед итоговой проверкой ГСН выполняется внутренний аудит комплекта ИД.

# **Техническое задание на строительный контроль**

## **1. Назначение и правовая основа технического задания**

Техническое задание (ТЗ) на строительный контроль — это документ, определяющий цели, объёмы, содержание и порядок осуществления строительного контроля применительно к конкретному объекту капитального строительства. ТЗ является неотъемлемой частью договора на оказание услуг по строительному контролю и служит ориентиром как для заказчика, так и для привлекаемой организации.

Необходимость разработки ТЗ прямо предусмотрена СП 543.1325800.2024, который содержит примеры технического задания и программы работ по строительному контролю. ТЗ конкретизирует общие требования нормативных документов и адаптирует их к специфике конкретного объекта — его конструктивным особенностям, стадийности строительства, применяемым технологиям и материалам.

## 2. Структура и содержание технического задания

Техническое задание на строительный контроль должно включать следующие обязательные разделы:

**Раздел 1. Общие сведения об объекте.** Наименование объекта капитального строительства, его адрес (местоположение), технико-экономические показатели (площадь, этажность, протяжённость для линейных объектов), шифр проекта, реквизиты разрешения на строительство и положительного заключения экспертизы проектной документации.

**Раздел 2. Цели и задачи строительного контроля.** Формулируются конкретные цели СК применительно к объекту: обеспечение соответствия выполняемых работ проектной документации, контроль соблюдения требований технических регламентов, подтверждение достоверности исполнительной документации, обеспечение своевременного выявления и устранения дефектов.

**Раздел 3. Объёмы и виды контроля.** Перечень видов работ, подлежащих обязательному строительному контролю (общестроительные, специальные, инженерные системы). Указывается распределение видов контроля: входной, операционный, приёмочный. Конкретизируются методы контроля (визуальный, измерительный, инструментальный, лабораторный).

**Раздел 4. Состав и содержание работ по строительному контролю.** Детализируются контрольные мероприятия по каждому этапу:

Входной контроль: проверка РД, проверка геодезической разбивочной основы, контроль поступающих материалов и оборудования с указанием нормативных документов (ГОСТ, СП), на соответствие которым проверяется продукция.

Операционный контроль: перечень технологических операций, подлежащих проверке, с указанием контролируемых параметров, допустимых отклонений и методов измерений.

Приёмочный контроль: перечень скрытых работ и ответственных конструкций, подлежащих освидетельствованию, с указанием форм актов.

Испытания и опробование: перечень инженерных систем, подлежащих испытаниям, с указанием методик.

**Раздел 5. Требования к исполнительной документации.** Состав и формы ИД, подлежащей оформлению в процессе строительного контроля, включая ссылки на Приложение В СП 543.1325800.2024, содержащее унифицированный перечень исполнительной документации по 105 видам работ.

**Раздел 6. Требования к квалификации персонала.** Требования к образованию, опыту работы, знанию нормативных документов и наличию квалификационных удостоверений у специалистов, привлекаемых к строительному контролю. С 1 марта 2026 года требования к квалификации определяются профессиональным стандартом «Специалист

строительного контроля».

### **Раздел 7. Порядок взаимодействия и отчётности.**

Регламент взаимодействия между заказчиком, подрядчиком и специалистами СК: периодичность предоставления отчётов, формы предписаний, порядок фиксации замечаний, сроки устранения, порядок информирования о выявленных нарушениях.

**Раздел 8. Сроки и этапы выполнения работ.** Календарный план-график осуществления строительного контроля, привязанный к этапам строительства и срокам выполнения отдельных видов работ.

## **3. Техническое задание и программа строительного контроля: разграничение**

Техническое задание не следует путать с программой строительного контроля. ТЗ — это документ, определяющий «что именно» и «в каком объёме» подлежит контролю, а программа строительного контроля — это оперативный документ, конкретизирующий «как, когда и кем» этот контроль будет осуществляться. ТЗ утверждается на стадии заключения договора, программа разрабатывается после начала работ и может корректироваться по мере их выполнения.

# Строительный контроль подрядчика

## 1. Нормативно-правовая основа строительного контроля подрядчика

Строительный контроль подрядчика (лица, осуществляющего строительство) базируется на следующей нормативной основе:

**Градостроительный кодекс РФ (статья 53)** — возлагает обязанность проведения строительного контроля на лицо, осуществляющее строительство. Подрядчик обязан подтверждать соответствие работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям ГПЗУ.

**Постановление Правительства РФ 468 от 21.06.2010** — пункты 5 и 6 Положения регламентируют, в чём именно заключается строительный контроль подрядчика.

**СП 543.1325800.2024** — детализирует состав работ подрядчика по строительному контролю, включая проверку наличия действующего разрешения на строительство, контроль правильности ведения исполнительной документации и оценку рабочей документации при входном контроле.

**СП 48.13330.2019 «Организация строительства»** —

применяется в части, не противоречащей СП 543 (подраздел 9.1 «Строительный контроль» исключён из него с 22 мая 2025 года).

**Профессиональный стандарт «Специалист строительного контроля»** — включает обобщённую трудовую функцию «Проведение строительного контроля лица, осуществляющего строительство» с детализацией по входному, операционному и приёмочному контролю.

**Гражданский кодекс РФ (статья 748)** — закрепляет обязанность подрядчика исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

## **2. Определение, цели и задачи строительного контроля подрядчика**

Строительный контроль подрядчика — это встроенная в производственный процесс система управления качеством, посредством которой лицо, осуществляющее строительство, подтверждает, что выполняемые им работы, применяемые материалы, конструкции и оборудование соответствуют проектной документации, требованиям технических регламентов и иным обязательным нормам.

Если контроль заказчика — это «аудит извне», то кон-

троль подрядчика — это «аудит изнутри», направленный на оперативное управление качеством в процессе производства работ. Подрядчик несёт первичную ответственность за качество строительства, и его строительный контроль является первым и основным рубежом обеспечения этого качества.

### **Цели строительного контроля подрядчика:**

Обеспечение точного соблюдения проектных решений и требований нормативных документов непосредственно в процессе выполнения работ.

Своевременное выявление и устранение дефектов до их закрытия последующими конструкциями.

Формирование достоверной исполнительной документации, подтверждающей качество работ.

Предотвращение аварийных ситуаций, связанных с нарушением технологии строительства.

### **Основные задачи строительного контроля подрядчика:**

**Входной контроль проектной и рабочей документации** — проверка комплектности и достаточности представленной заказчиком РД, оценка её на предмет возможности выполнения работ с заданным качеством, выявление противоречий и несоответствий между различными разделами проекта.

**Входной контроль материалов и оборудования** — проверка соответствия поступающих на строительную площадку материалов, изделий, конструкций и оборудования

требованиям проектной документации, ГОСТ и ТУ; проверка наличия и подлинности паспортов качества, сертификатов соответствия; проведение входного инструментального контроля (измерения, испытания) в объёмах, предусмотренных ППР.

**Приёмка геодезической разбивочной основы** — совместно с заказчиком освидетельствование геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства.

**Операционный контроль** — систематическая проверка соблюдения технологии выполнения работ, контроль геометрических параметров конструкций, соблюдения допусков, контроль режимов сварки, твердения бетона и других технологических параметров. Ведение общего и специальных журналов работ.

**Приёмочный контроль** — освидетельствование скрытых работ и ответственных конструкций с оформлением соответствующих актов, проведение испытаний и опробования инженерных систем, подготовка исполнительной документации к предъявлению заказчику и органам ГСН.

**Контроль соблюдения требований охраны труда** при выполнении работ по строительному контролю — данное требование также отражено в СП 543.1325800.2024.

### **3. Правовой статус: особенности членства в СРО для специалистов подрядчика**

В отличие от контроля заказчика, лицо, привлечённое подрядчиком для осуществления строительного контроля, не обязано быть членом саморегулируемой организации в сфере строительства. Это объясняется правовой природой производственного контроля: генеральный подрядчик, подписывая контракт, берёт на себя всю полноту ответственности за объект, и его членство в СРО с соответствующим компенсационным фондом является главной гарантией для заказчика. Услуги, которые подрядчик заказывает для проверки качества своих же работ (лаборатории, инженеры-контролёры), относятся к сфере производственного подряда и дополнительного членства в СРО не требуют.

При этом привлекать к строительному контролю подрядчика ту же организацию, которая выполняет функции строительного контроля заказчика, категорически запрещено — это противоречило бы целям и задачам строительного контроля.

## **4. Обязанности подрядчика в рамках строительного контроля**

Обязанностью подрядчика является осуществление непосредственно строительного контроля — проверка собственных работ и материалов на соответствие проекту и обязательным нормам. Согласно СП 543.1325800.2024, подрядчик обязан:

Проверять наличие действующего разрешения на строительство до начала работ.

Осуществлять входной контроль проектной и рабочей документации, оценивая её достаточность и непротиворечивость.

Проводить входной (в том числе инструментальный) контроль строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования с оформлением журнала входного контроля.

Выполнять операционный контроль в ходе производства строительного-монтажных работ.

Вести исполнительную документацию (общий и специальные журналы работ, акты освидетельствования скрытых работ, исполнительные схемы).

Осуществлять приёмочный контроль результатов выполнения отдельных видов и этапов работ.

Незамедлительно уведомлять заказчика о выявленных недостатках, нарушениях, несоответствиях и аварийных си-

туациях.

Исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, не противоречащие условиям договора и не являющиеся вмешательством в оперативно-хозяйственную деятельность.

## **5. Типичные ошибки подрядчика при осуществлении строительного контроля**

**Подмена строительного контроля формальным документооборотом.** Подрядчик оформляет акты освидетельствования скрытых работ и записи в журналах без реальной проверки качества. На бумаге всё соответствует нормам, фактически — допущены отклонения. Наиболее опасная форма этой ошибки — оформление актов «задним числом» без освидетельствования работ до их закрытия.

**Отсутствие инструментального входного контроля материалов.** Подрядчик ограничивается проверкой наличия паспортов и сертификатов, не проводя фактических измерений и испытаний поступающих материалов (геометрические размеры, прочностные характеристики и т. д.). В результате в дело идут материалы, формально соответствующие документам, но фактически не отвечающие требованиям проекта.

**Отсутствие системного операционного контроля.** Контроль технологии осуществляется эпизодически, «на

глаз», без применения измерительных приборов. Прораб полагается на опыт рабочих, а не на систематическую проверку параметров. Это ведёт к накоплению отклонений, которые выявляются только на стадии приёмочного контроля, когда исправление уже требует значительных затрат.

**Несвоевременное ведение исполнительной документации.** Журналы работ заполняются с отставанием, акты освидетельствования скрытых работ оформляются постфактум, исполнительные схемы не вычерчиваются своевременно. При проверке ГСН или заказчика отсутствие актуальной ИД рассматривается как грубое нарушение.

**Игнорирование предписаний заказчика и авторского надзора.** Подрядчик получает предписание об устранении замечания, но не исполняет его в установленный срок или исполняет формально, без уведомления заказчика о закрытии. Накапливающиеся неисполненные предписания создают критическую массу нарушений, которая выявляется на итоговой проверке ГСН.

## **6. Контрольные точки для инженера СК подрядчика**

До начала работ: проверено наличие действующего разрешения на строительство; выполнен входной контроль проектной и рабочей документации (замечания зафиксированы, запрошены разъяснения).

Совместно с заказчиком: освидетельствована геодезическая разбивочная основа.

Входной контроль материалов: проверены паспорта, сертификаты, выполнены инструментальные измерения; оформлен журнал входного контроля.

Операционный контроль: технологические параметры фиксируются ежедневно; отклонения документируются и анализируются.

Исполнительная документация: общий и специальные журналы работ заполняются ежедневно; акты освидетельствования скрытых работ оформляются до закрытия работ.

Замечания заказчика и авторского надзора: фиксируются в журналах и устраняются в установленные сроки.

Приёмочный контроль: каждый этап работ освидетельствуется с оформлением полного комплекта ИД.

## **Разграничение зон ответственности и взаимодействие**

### **1. Принципиальное разграничение функций**

СП 543.1325800.2024, опираясь на Постановление Правительства РФ 468, чётко разграничил функции строительного контроля. Разницу между контролем подрядчика и кон-

тролем заказчика можно свести к следующим ключевым позициям.

**Сущность контроля.** Строительный контроль подрядчика — это производственный контроль собственных работ, «аудит изнутри». Строительный контроль заказчика — верификация контроля, выполненного подрядчиком, «аудит извне».

**Направленность и основные виды контроля.** Подрядчик выполняет входной контроль документации и материалов, операционный контроль технологических процессов и приёмочный контроль результатов работ. Заказчик верифицирует все эти виды контроля: проверяет полноту и качество входного контроля подрядчика, выборочно контролирует соблюдение технологии и подтверждает достоверность приёмочной документации.

**Исполнители.** Со стороны подрядчика строительный контроль проводят его штатные специалисты либо привлечённые лица, для которых членство в СРО не требуется. Со стороны заказчика — штатные специалисты застройщика или технический заказчик, при этом организация-контролёр обязана быть членом СРО.

**Оформляемые документы.** Подрядчик оформляет акты освидетельствования скрытых работ и ответственных конструкций, ведёт общий и специальные журналы работ, исполнительные схемы и протоколы испытаний. Заказчик фиксирует результаты своих проверок в виде предписаний,

записей в Разделе 4 общего журнала работ, актов верификации и заключений по итогам приёмочного контроля.

**Ответственность.** Подрядчик несёт первичную ответственность за качество выполненных работ перед заказчиком. Заказчик, в свою очередь, отвечает перед застройщиком за надлежащее осуществление строительного контроля.

Ряд контрольных мероприятий выполняется совместно подрядчиком и застройщиком. В первую очередь это освидетельствование геодезической разбивочной основы, освидетельствование скрытых работ и ответственных конструкций, а также приёмочный контроль готовой строительной продукции.

## **2. Практические принципы взаимодействия**

Для эффективного взаимодействия СК заказчика и СК подрядчика необходимо придерживаться следующих принципов:

**Чёткое распределение функций на старте.** До начала строительства должны быть согласованы: программа строительного контроля заказчика и программа строительного контроля подрядчика, регламент взаимодействия (порядок предъявления работ, сроки проверки, формат предписаний), перечень скрытых работ и ответственных конструкций с указанием, кто и в какие сроки участвует в освидетельствовании.

**Синхронизация контрольных процедур.** Подрядчик должен заблаговременно уведомлять заказчика о готовности к освидетельствованию. Заказчик должен проводить проверку в согласованные сроки, не задерживая производство работ.

**Документальная фиксация всех взаимодействий.** Замечания заказчика должны оформляться письменно (предписания, записи в Разделе 4 общего журнала). Подрядчик должен письменно уведомлять заказчика об устранении замечаний с приложением подтверждающих документов.

**Недопустимость дублирования функций.** Заказчик не должен подменять подрядчика в выполнении его контрольных функций. Если заказчик систематически выполняет работу за подрядчика (например, самостоятельно оформляет акты), это свидетельствует о неэффективности контроля с обеих сторон и создаёт риски при сдаче объекта.

### **3. Конфликт интересов: категорический запрет совмещения**

Ключевая правовая позиция, закреплённая в пункте 5.1 СП 543.1325800.2024 и последовательно отстаиваемая Минстроем России (письма от 29.01.2020 2390-ТБ/02, от 20.12.2018 55067-ОГ/08): строительный контроль не могут проводить одни и те же работники от имени подрядчика и заказчика.

Достоверно засвидетельствовать факт надлежащего выполнения работ в отношении конструкций и участков инженерных сетей, подлежащих закрытию, их соответствие установленным требованиям может только независимое и незаинтересованное в сдаче работ лицо. Застройщик должен либо лично осуществлять строительный контроль, либо возложить данную обязанность на лицо, не выполнявшее работы по договору строительного подряда.

## **Итоговые чек-листы готовности строительного контроля на объекте**

### **Чек-лист для инженера СК заказчика (перед началом строительства)**

Договор на осуществление строительного контроля заключён (или издан приказ при выполнении собственными силами).

Организация, осуществляющая СК заказчика, имеет действующее членство в СРО.

Разработано и утверждено техническое задание на строительный контроль.

Разработана и утверждена программа строительного контроля.

Назначены ответственные лица, соответствующие требованиям профессионального стандарта «Специалист строительного контроля».

Определён регламент взаимодействия с подрядчиком (порядок уведомлений, освидетельствования, выдачи предписаний).

Сформированы чек-листы контроля по видам работ.

**Чек-лист для инженера СК подрядчика (перед началом строительства)**

Назначены ответственные лица за строительный контроль (приказом по организации).

Разработан и утверждён ППР, включающий раздел о строительном контроле.

Выполнен входной контроль проектной и рабочей документации (замечания зафиксированы).

Проверено наличие действующего разрешения на строительство.

Совместно с заказчиком освидетельствована геодезическая разбивочная основа.

Заведены и оформлены общий и специальные журналы работ.

Определён график входного контроля материалов с указанием объёмов инструментальных проверок.

Специалисты СК подрядчика ознакомлены с программой проверок ГСН и графиком авторского надзора.

**Чек-лист текущего взаимодействия (в процессе строительства)**

Заказчик регулярно проводит верификацию входного, операционного и приёмочного контроля подрядчика.

Результаты проверок заказчика фиксируются в Разделе 4 общего журнала работ.

Предписания заказчика оформляются с конкретными сроками устранения и контролируются до полного закрытия.

Подрядчик ежедневно ведёт общий и специальные журналы работ, своевременно оформляет акты освидетельствования скрытых работ.

Заказчик и подрядчик проводят еженедельную сверку статуса замечаний и исполнительной документации.

При выявлении грубых нарушений заказчик незамедлительно информирует застройщика и (при необходимости) орган ГСН.

Грамотно выстроенное взаимодействие строительного контроля заказчика и строительного контроля подрядчика — это не противостояние, а единая система, в которой каждый участник выполняет свою чётко определённую функцию. Заказчик контролирует подрядчика, подрядчик контролирует себя, а вместе они обеспечивают тот уровень качества и безопасности, который требует закон и ожидает конечный потребитель строительной продукции.

# Журналы работ

## 1. Назначение и правовая основа

Журналы работ являются первичными производственными документами, фиксирующими технологическую последовательность, сроки, качество выполнения и условия производства строительно-монтажных работ. Их ведение — обязательное требование законодательства, а не рекомендация.

**Нормативная база (актуальная на апрель 2026 года):**

Градостроительный кодекс РФ (статьи 52, 53, 54, 55) — устанавливает обязанность ведения исполнительной документации, полномочия государственного строительного надзора и основания для выдачи заключения о соответствии;

Постановление Правительства РФ 468 от 21.03.2024 «О порядке проведения строительного контроля» — регламентирует взаимодействие участников контроля;

СП 543.1325800.2024 «Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» (утверждён Приказом Минстроя России 950/пр от 27.12.2024, введён в действие с

28.01.2025) — основной документ, устанавливающий виды контроля и требования к документации;

Приказ Минстроя России 1026/пр от 02.12.2022 «Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала работ» — утверждает актуальную форму общего журнала, действует с 01.09.2023 до 01.09.2029;

Приказ Минстроя России 344/пр от 16.05.2023 «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации» — устанавливает состав и порядок оформления исполнительной документации, включая акты освидетельствования скрытых работ;

СП 48.13330.2019 «Организация строительства» (с Изменением 2 от 21.04.2025) — применяется в части организации производства работ, за исключением исключённого раздела 9.1;

ГОСТ 24297-2013 «Верификация закупленной продукции. Организация проведения и методы контроля» — применяется для ведения журнала входного контроля продукции.

**Важно:** С 1 сентября 2023 года утратили силу РД-11-02-2006 и РД-11-05-2007. Использование их форм в исполнительной документации после этой даты является основанием для отказа в приёмке работ и выдаче заключения о соответствии (ЗОО). Исключение составляют журналы, зарегистрированные в органах ГСН до 01.09.2023 по старым формам — их допускается вести до окончания или до завер-

шения строительства объекта.

## **2. Виды журналов работ и их назначение**

**2.1. Общий журнал работ** Общий журнал работ — сводный документ, отражающий последовательность, сроки и условия выполнения всех работ на объекте. Является основанием для формирования реестра исполнительной документации и подготовки к сдаче объекта.

**Структура общего журнала (согласно Приказу 1026/пр):** Общий журнал состоит из шести обязательных разделов:

**Раздел 1. Список инженерно-технического персонала, занятого на строительстве объекта.** Заполняется до начала работ: указываются ФИО, должности, реквизиты документов о полномочиях, данные о членстве в СРО и номера записей в НРС для лиц, обязанных иметь такую запись. Все подписи должны быть расшифрованы.

**Раздел 2. Перечень специальных журналов и актов.** Фиксируются реквизиты всех специальных журналов (входного контроля, сварочных работ, бетонных работ и др.), а также номера и даты актов освидетельствования скрытых работ, актов испытаний. Обеспечивает прослеживаемость всей исполнительной документации.

**Раздел 3. Сведения о выполнении работ.** Заполняется ежедневно, в день выполнения работ. Каждая запись

должна содержать: дату; наименование работ; привязку к осям, отметкам, этажам, помещениям; краткое описание методов выполнения; применяемые материалы (марка, производитель, номер сопроводительного документа); ФИО и должности ответственных лиц; подписи.

**Раздел 4. Сведения о строительном контроле.** Фиксируются даты и результаты проверок, выданные предписания, акты об устранении замечаний. Заполняется уполномоченным представителем лица, осуществляющего строительный контроль.

**Раздел 5. Сведения об исполнительной документации.** Реестр всех оформленных актов, схем, протоколов с указанием шифров, дат, ответственных лиц. Обеспечивает оперативный контроль комплектности ИД.

**Раздел 6. Сведения о государственном строительном надзоре.** Заполняется при проведении проверок органом ГСН: даты, номера предписаний, результаты. Заполняется уполномоченным представителем органа ГСН.

**Пример корректной записи в Раздел 3:** «15.04.2026. Устройство монолитных железобетонных стен подвала в осях А—В/1–3, отм. -2.700. Установка арматурных каркасов по чертежу 12-КЖ. Арматура класса А500С, партия 45–24, паспорт ПС-567 от 10.04.2026. Бетонирование не производилось. Ответственный: прораб Иванов А.А. (подпись)»

**Типовые нарушения и способы их предотвращения:**

**Несвоевременное заполнение Раздела 3 (отставание на 3–10 дней)** — наиболее распространённое нарушение. Причина: большая загрузка прораба, отсутствие ежедневного контроля. Мера предотвращения: ввести правило, что мастер сдаёт заполненный лист Раздела 3 инженеру СК до окончания смены; еженедельная сверка с графиком работ.

**Отсутствие привязки работ к осям и отметкам** — формальный подход к ведению журнала. Решение: требовать в каждой записи указания: «Оси А—В/1–3, отм. +3.300, помещение 2.1.5»; выборочная проверка на объекте.

**Незаполненные графы в столбце «Ответственные лица»** — не назначены персонально ответственные за ведение журнала. Решение: издать приказ по объекту с назначением ответственного за каждый журнал; дублировать ФИО в титульном листе и в записях.

**Отсутствие подписей или неразборчивые подписи** — спешка, отсутствие культуры документооборота. Решение: ввести правило обязательной расшифровки подписи (фамилия и инициалы печатными буквами); еженедельная проверка полноты виз.

**Несоответствие дат в общем и специальных журналах** — разные лица ведут журналы без координации. Решение: проводить еженедельную сверку дат и объёмов работ между общим журналом и специальными; назначить координатора ИД.

**2.2. Специальные журналы** Специальные журналы ве-

дуются по отдельным видам работ и фиксируют детальные параметры технологических процессов.

**Перечень обязательных специальных журналов (в зависимости от вида работ):**

Журнал входного контроля строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования (форма по приложению И СП 48.13330.2019 или по ГОСТ 24297-2013);

Журнал сварочных работ (форма по приложению Б СП 70.13330.2012);

Журнал бетонных работ (форма по приложению Ф СП 70.13330.2012);

Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений (форма по приложению В СП 70.13330.2012);

Журнал выполнения монтажных соединений на болтах с контролируемым натяжением (форма по приложению Д СП 70.13330.2012);

Журнал геодезических работ;

Журнал производства антикоррозионных работ (по СП 72.13330.2016);

Журнал верификации закупленной продукции (по ГОСТ 24297-2013);

Журнал авторского надзора (по приложению А к СП 246.1325800.2023). Этот журнал ведётся проектной организацией на основании договора авторского надзора; записи вносятся уполномоченными представителями проектировщика при каждом посещении объекта и отражают выявлен-

ные отступления от проектных решений, а также контроль их устранения.

### **Общие требования к ведению специальных журналов:**

Журнал должен быть сброшюрован, страницы пронумерованы, на последней странице — лист-заверитель с указанием количества страниц, датой, подписью руководителя и печатью организации;

Титульный лист заполняется полностью: наименование объекта, шифр проекта, период ведения, ФИО и должности ответственных лиц, реквизиты документов о полномочиях;

Записи вносятся ежедневно, в день выполнения работ, чернилами или шариковой ручкой; исправления допускаются только путём зачёркивания с пометкой «исправленному верить», датой и подписью;

Каждая запись должна содержать привязку к месту выполнения работ (оси, отметки, этаж, помещение);

Подписи исполнителей, мастеров, ответственных за контроль должны быть расшифрованы.

### **Типовые нарушения в специальных журналах:**

**Журнал сварочных работ:** отсутствуют подписи сварщиков; не указаны марки электродов и номера партий; не зафиксированы температурные условия производства работ.

**Журнал бетонных работ:** не указаны класс бетона, номер сопроводительного документа, результаты испытаний кубов-образцов, дата распалубки.

**Журнал входного контроля:** не заполнены графы «Результаты контроля», «Решение о допуске»; отсутствуют ссылки на паспорта качества.

**Журнал антикоррозионной защиты:** не зафиксированы параметры подготовки поверхности (степень очистки, шероховатость), условия нанесения покрытия.

### **3. Порядок ведения журналов: пошаговый алгоритм**

#### **Шаг 1. Подготовка журнала к ведению**

Назначить приказом ответственного за ведение каждого журнала (с указанием ФИО, должности, даты назначения);

Пронумеровать страницы, прошить журнал, оформить лист-заверитель;

Заполнить титульный лист: наименование объекта, шифр проекта, период ведения, данные об участниках строительства;

Внести в Раздел 2 общего журнала реквизиты всех специальных журналов, которые будут вестись на объекте.

#### **Шаг 2. Ежедневное заполнение**

Мастер (прораб) фиксирует выполненные работы в черновике или в электронном виде в течение смены;

В конце смены инженер строительного контроля проверяет записи на полноту и корректность;

Ответственное лицо вносит записи в журнал чернилами,

указывает оси, отметки, применяемые материалы, подписывает;

При выполнении скрытых работ — одновременно оформляется акт освидетельствования скрытых работ (по форме Приказа 344/пр), ссылка на который вносится в журнал.

### **Шаг 3. Контроль и верификация**

Инженер СК заказчика выборочно проверяет записи в журналах подрядчика: сверяет даты, объёмы, привязку к месту, наличие подписей;

При выявлении несоответствий — выдаёт предписание с указанием срока устранения;

Результаты проверок фиксируются в Разделе 4 общего журнала и в журнале строительного контроля застройщика.

### **Шаг 4. Архивирование и передача**

По завершении этапа работ или объекта журналы брошюруются, нумеруются, оформляется опись;

Электронные копии журналов (при ведении в электронной форме) подписываются УКЭП и передаются в среду общих данных (СОД);

Оригиналы журналов включаются в состав исполнительной документации и передаются застройщику при сдаче объекта.

## **4. Электронные журналы: требования 2026 года**

С 2023 года допускается ведение журналов работ в элек-

тронной форме при соблюдении следующих условий:

Использование усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) всеми участниками, вносящими записи;

Применение специализированного программного обеспечения, обеспечивающего: неизменность записей после подписания (защита от редактирования); ведение журнала аудита (кто, когда, что изменил); автоматическую привязку записей к осям, отметкам, элементам модели (при использовании ТИМ); экспорт данных в форматы, совместимые с ФГИС ЦС и ГГСН;

Обеспечение резервного копирования и долгосрочного хранения электронных журналов (не менее 10 лет);

Наличие регламента перехода с бумажного на электронный формат (или параллельного ведения) с фиксацией даты перехода.

**Важно:** Простой текстовый файл или таблица в облачном хранилище без защиты от изменений и без УКЭП не соответствуют требованиям законодательства и не могут использоваться в качестве юридически значимого документа.

## **5. Взаимодействие журналов с иными документами исполнительной документации**

Журналы работ не существуют изолированно. Они являются связующим звеном между:

Проектной и рабочей документацией (шифры листов, версии, изменения);

Актами освидетельствования скрытых работ (ссылки на акты в журналах, и наоборот);

Исполнительными схемами и чертежами (привязка записей к геодезическим осям);

Протоколами испытаний и обследований (ссылки на номера протоколов в записях о приёмке);

Предписаниями и актами об устранении замечаний (фиксация выдачи и закрытия в журналах);

Реестрами исполнительной документации (включение журналов в сводный перечень).

**Рекомендация:** Вести сквозную нумерацию или кодирование записей, позволяющую быстро найти все документы, связанные с конкретным участком работ (например: «Запись ОЖ-РЗ-2026-04-15-023» АОСР-2026-04-15-023 ИС-Фундамент-Оси-А-В-1-3 Протокол-Бетон-45-2026).

## **6. Практические рекомендации по организации ведения журналов**

**Назначайте персональную ответственность.** За каждый журнал — один ответственный с дублирующим заместителем. ФИО и контакты — на титульном листе и на доске объявлений на объекте.

**Разработайте образцы заполнения.** Подготовьте и

утвердите примеры корректно заполненных страниц для каждого журнала. Разместите их в бытовом городке и в электронном виде в общей папке проекта.

**Внедрите чек-лист ежедневного контроля.** Простой список из 5–7 пунктов для мастера на конец смены: «Записи в журнал внесены? Оси и отметки указаны? Подписи расшифрованы? Ссылки на АОСР проставлены? Материалы с номерами паспортов?»

**Проводите еженедельную сверку.** Раз в неделю инженер СК и ПТО сверяют записи в общем и специальных журналах, реестр ИД и фактическое состояние работ. Расхождения фиксируются в предписании с 24-часовым сроком устранения.

**Используйте цветовую индикацию.** «Зелёный» — журнал ведётся без нарушений; «Жёлтый» — есть отдельные пропуски (предписание); «Красный» — отставание более 3 дней (остановка работ до устранения).

**Автоматизируйте там, где это возможно.** Специализированное ПО для ведения журналов с мобильным доступом, геотегами, фотофиксацией и автоматической выгрузкой в реестр ИД сокращает время на заполнение на 40–60 % и исключает потерю данных.

## 7. Контрольные точки для инженера строительного контроля

При проверке журналов работ инженер СК обязан убедиться в следующем:

Журнал зарегистрирован, сброшюрован, пронумерован, имеет лист-заверитель и печать организации;

Титульный лист заполнен полностью, с указанием реквизитов всех участников строительства;

Раздел 3 заполняется ежедневно, без пропусков, с привязкой к осям и отметкам;

Все специальные журналы, предусмотренные ППР, заведены и ведутся синхронно с общим журналом;

Подписи всех ответственных лиц расшифрованы, реквизиты документов о полномочиях указаны;

Ссылки на акты освидетельствования скрытых работ, протоколы испытаний, предписания проставлены корректно;

Электронные журналы (при наличии) защищены от несанкционированного изменения, подписаны УКЭП, имеют аудит-лог.

**Важно:** Отсутствие или ненадлежащее ведение журналов работ является основанием для приостановки работ, отказа в оплате этапов, непринятия исполнительной документации и отказа в выдаче ЗОС. Это не формальность — это юриди-

ческая защита интересов всех участников строительства.

*При использовании данного материала в практической деятельности рекомендуется дополнительно проверять статус НТД через официальные источники: [pravo.gov.ru](http://pravo.gov.ru), [minstroyrf.gov.ru](http://minstroyrf.gov.ru), [rosstandart.gov.ru](http://rosstandart.gov.ru).*

# ИРД

## Проверка исходно-разрешительной документации (ИРД) в системе строительного контроля

### 1. Введение: правовое значение ИРД и цели проверки

Исходно-разрешительная документация (ИРД) представляет собой совокупность документов, устанавливающих правовые, градостроительные и технические условия осуществления строительной деятельности. Отсутствие или ненадлежащее оформление ИРД квалифицируется как нарушение градостроительного законодательства и может повлечь признание объекта самовольной постройкой с последующими юридическими и финансовыми последствиями.

Цель проверки ИРД специалистом строительного контроля — установление соответствия документов требованиям Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, действующих сводов правил и актуальным сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также оценка рисков приостановки работ, отказа в выдаче заключения о соответствии (ЗОС) или признания объекта

незаконным.

Важно: Проверка ИРД является прямой трудовой функцией специалиста строительного контроля. Формальный подход к верификации документов, отсутствие фиксации результатов проверки в общем журнале работ или игнорирование выявленных несоответствий могут стать основанием для привлечения специалиста к профессиональной ответственности в случае возникновения спора или аварийной ситуации.

## **2. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ): алгоритм проверки**

ГПЗУ (ст. 57.3 ГрК РФ) — ключевой документ, определяющий параметры разрешённого строительства: предельные размеры объекта, отступы от границ участка, красные линии, зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ).

### **2.1. Проверка реквизитов и актуальности ГПЗУ**

При первичном анализе ГПЗУ необходимо установить:

Наличие уникального номера, даты выдачи и подписи уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления.

Соответствие кадастрового номера земельного участка в ГПЗУ выписке из ЕГРН (актуальность — не более 30 дней на момент проверки).

Срок использования информации из ГПЗУ: для целей экспертизы проектной документации применяются требова-

ния, действовавшие на дату выдачи ГПЗУ, при условии, что с этой даты прошло не более 1,5 лет. При более раннем сроке выдачи применяются требования, действующие на дату поступления проекта на экспертизу (п. 5.2 ст. 49 ГрК РФ).

Практический риск: Использование ГПЗУ, выданного более 1,5 лет назад, без проверки актуальности градостроительных регламентов может привести к отказу в выдаче разрешения на строительство или отрицательному заключению экспертизы.

## **2.2. Сверка границ и отступов**

Обязательная процедура — сопоставление границ участка по ГПЗУ с данными ЕГРН. Расхождения даже в пределах погрешности межевания могут стать основанием для приостановки работ.

Отступы от границ участка регулируются СП 42.13330.2016 и местными нормативами градостроительного проектирования.

Особое внимание — красным линиям: их смещение в ГПЗУ относительно утверждённой документации по планировке территории влечёт риск размещения объекта на землях общего пользования.

## **2.3. Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)**

Наличие ЗОУИТ (охранные зоны инженерных сетей, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия) должно быть отражено в ГПЗУ. Однако на прак-

тике встречаются случаи неполного отражения таких зон.

Рекомендуемый алгоритм дополнительной проверки:

Запрос сведений через публичную кадастровую карту Росреестра.

Направление официальных запросов в ресурсоснабжающие организации (газовые, электрические, водоканал) о наличии сетей в границах и в охранной зоне участка.

Проверка наличия согласований с владельцами охранных зон в составе проектной документации.

Урок из практики: Начало строительства без учёта неучтённой в ГПЗУ охранной зоны газопровода высокого давления может привести к приостановке работ, перепроектированию и значительным финансовым потерям.

Нормативная база: ГрК РФ ст. 57.3; СП 42.13330.2016; СП 18.13330.2019; Приказ Минэкономразвития России от 25.04.2017 № 741/пр (форма ГПЗУ).

### **3. Правоустанавливающие документы на земельный участок**

Законное право на земельный участок — необходимое условие легитимности строительства. Отсутствие такого права или несоответствие вида разрешённого использования (ВРИ) параметрам проекта влечёт риск признания объекта самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ).

#### **3.1. Проверка права собственности или аренды**

Для собственников: выписка из ЕГРН о праве собственности (срок актуальности — не более 30 дней).

Для арендаторов: договор аренды, зарегистрированный в ЕГРН, с проверкой срока действия. Срок аренды должен перекрывать нормативную продолжительность строительства с учётом возможных задержек и резерва времени.

Для государственных/муниципальных земель: решение о предоставлении участка, акт приёма-передачи, договор аренды или безвозмездного пользования.

### **3.2. Вид разрешённого использования (ВРИ)**

ВРИ по ЕГРН должен соответствовать параметрам объекта, указанным в ГПЗУ и проектной документации. Несоответствие (например, ВРИ «для индивидуального жилищного строительства» при проекте многоквартирного дома) является безусловным основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

Важно: Изменение ВРИ — длительная процедура, требующая внесения изменений в правила землепользования и застройки. Начинать проектирование и тем более строительство до завершения процедуры изменения ВРИ категорически не рекомендуется.

### **3.3. Сервитуты и обременения**

Наличие публичных или частных сервитутов (право прохода, проезда, прокладки инженерных сетей) должно быть отражено в выписке из ЕГРН. Строительство в границах сервитута возможно только при условии соблюдения ограничений, установленных сервитутом, и получения согласия лица, в пользу которого сервитут установлен.

Нормативная база: Земельный кодекс РФ; Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; ГрК РФ ст. 36, 38.

**4. Разрешение на строительство:** проверка легитимности и соответствия

Разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ) — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям ГПЗУ и дающий право на выполнение строительно-монтажных работ.

#### **4.1. Проверка реквизитов и срока действия**

Наличие подписи уполномоченного должностного лица, печати органа выдачи.

Срок действия разрешения должен соответствовать проекту организации строительства (ПОС). Продление возможно только при подаче заявления до истечения срока действия.

Проверка отсутствия оснований для отзыва разрешения (изменение законодательства, выявление недостоверных сведений в документах).

#### **4.2. Соответствие параметров объекта**

Разрешение выдаётся под конкретный проект. Любое изменение параметров объекта (этажность, площадь, высота, конфигурация) требует внесения изменений в разрешение или получения нового разрешения. Строительство с отступлениями от параметров, указанных в разрешении, является нарушением и может повлечь приостановку работ.

### **4.3. Случаи, когда разрешение не требуется**

Часть 17 ст. 51 ГрК РФ содержит перечень объектов, для строительства которых разрешение не требуется: гаражи на землях, предоставленных физическим лицам для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью; садовые дома; вспомогательные сооружения; объекты, не являющиеся объектами капитального строительства; изменение объектов капитального строительства, если не затрагиваются конструктивные характеристики надёжности и безопасности.

Предупреждение: Необоснованное отнесение объекта к категории «не требующих разрешения» (например, коммерческий павильон площадью 300 м<sup>2</sup> как «вспомогательное сооружение») влечёт риск признания объекта самовольной постройкой.

### **4.4. Ответственность подрядчика**

Подрядчик, приступивший к работам при отсутствии разрешения на строительство, несёт солидарную ответственность с застройщиком. Согласно сложившейся судебной практике, подрядчик обязан запросить у заказчика копию разрешения и убедиться в его наличии и действительности до начала работ.

Нормативная база: ГрК РФ ст. 51; СП 48.13330.2019; КоАП РФ ст. 9.5.

### **5. Положительное заключение экспертизы проектной документации**

Экспертиза проектной документации (ст. 49 ГрК РФ) —

обязательное условие для получения разрешения на строительство объектов, указанных в ч. 4 и 4.1 ст. 49 ГрК РФ (особо опасные, технически сложные, уникальные объекты, объекты с привлечением бюджетных средств и др.).

### **5.1. Проверка статуса экспертизы**

Установление типа экспертизы: государственная или негосударственная. Для объектов, указанных в ч. 4 ст. 49 ГрК РФ, допускается только государственная экспертиза.

Проверка наличия заключения в реестре выданных заключений аккредитованной организации (для негосударственной экспертизы — через реестр Минстроя России).

Сверка реквизитов заключения (номер, дата, наименование объекта) с проектной документацией.

### **5.2. Актуальность заключения и внесение изменений**

Формально срок действия положительного заключения не ограничен. Однако при внесении изменений в проектную документацию, затрагивающих конструктивные характеристики надёжности и безопасности объекта, требуется повторное прохождение экспертизы (ч. 3.8 ст. 49 ГрК РФ).

Важно: Замена материалов, изменение конструктивных решений, корректировка инженерных систем, влияющих на безопасность, — всё это может потребовать экспертного сопровождения. Реализуемый на стройке проект должен полностью соответствовать проекту, прошедшему экспертизу.

### **5.3. Нестандартные технические решения**

Применение технических решений, не предусмотренных обязательными требованиями нормативных документов, требует специального обоснования (расчёты, испытания, экспертные заключения) и согласования в порядке, установленном Правительством РФ. Отсутствие такого согласования является основанием для отрицательного заключения экспертизы.

Нормативная база: ГрК РФ ст. 49; Постановление Правительства РФ № 145; Приказ Минстроя России от 14.11.2023 № 814/пр (перечень обязательных требований для экспертизы).

## **6. Дополнительные документы ИРД, подлежащие проверке**

Помимо перечисленных выше, в состав ИРД входят документы, проверка которых также входит в компетенцию специалиста строительного контроля:

Уведомление о начале строительства (для объектов, не требующих экспертизы) — подаётся в орган государственного строительного надзора (ГСН) в соответствии с ч. 5 ст. 52 ГрК РФ. Отсутствие извещения является основанием для отказа в выдаче ЗОС.

Программа проверок ГСН — формируется органом надзора с учётом проектных решений и сроков работ. Специалист СК должен иметь актуальную версию программы для координации выездов надзорного органа.

Разрешения на подключение к сетям инженерно-техниче-

ского обеспечения (ТУ) — должны быть актуальными (срок действия обычно 2–5 лет), с указанием точек подключения и технических параметров.

Согласования с владельцами охранных зон — при размещении объекта вблизи ЛЭП, газопроводов, железных дорог, объектов культурного наследия.

Документы об утверждении проектной документации — приказ застройщика или технического заказчика об утверждении ПД, подписанный после получения положительного заключения экспертизы.

## **7. Типовые риски и превентивные меры при проверке ИРД**

**Риск 1: Несоответствие параметров объекта ГПЗУ**

Превентивная мера: Сверка предельных параметров (высота, этажность, процент застройки) по ГПЗУ с параметрами в проекте до начала проектирования.

**Риск 2: Просроченные технические условия (ТУ)**

Превентивная мера: Запрос актуализации ТУ у каждой ресурсоснабжающей организации за 3–6 месяцев до подачи документов на разрешение на строительство.

**Риск 3: Отсутствие согласований с владельцами охранных зон**

Превентивная мера: Заблаговременное выявление ЗО-УИТ через публичную кадастровую карту и направление запросов в адрес владельцев сетей.

**Риск 4: Неполнота состава проектной документации**

Превентивная мера: Самопроверка ПД по чек-листу Главгосэкспертизы России до подачи на экспертизу.

Риск 5: Истечение срока действия разрешения на строительство

Превентивная мера: Установка автоматических напоминаний в календаре за 60 и 30 дней до истечения срока разрешения для своевременной подачи заявления о продлении.

## **8. Резонансные судебные дела: анализ и уроки для специалиста СК**

Примечание: Приведённые примеры носят иллюстративный характер и основаны на анализе опубликованной судебной практики. Конкретные обстоятельства дел могут отличаться.

Дело 1: Оспаривание ГПЗУ из-за зоны охраны памятника

Суть: ГПЗУ был выдан без учёта границ зоны охраны объекта культурного наследия. После начала строительства прокуратура оспорила ГПЗУ, разрешение на строительство было признано недействительным.

Урок: Проверять нужно не только формальные реквизиты ГПЗУ, но и законность его выдачи через сверку с реестрами объектов культурного наследия и зонами охраны.

Дело 2: Поддельное заключение экспертизы

Суть: Застройщик предъявил поддельное заключение негосударственной экспертизы. После выявления подлога возбуждено уголовное дело, объект признан самовольной

постройкой.

Урок: Подлинность заключения необходимо проверять через официальный реестр аккредитованной организации, выдавшей заключение.

Дело 3: Неучтённая охранная зона газопровода

Суть: Строительство начато по ГПЗУ, не содержащему сведений о газопроводе высокого давления. После предписания газовой службы потребовалось перепроектирование и сдвиг здания.

Урок: Перед началом работ необходим выезд на местность для визуальной проверки наличия инженерных сетей и сверки с данными ресурсоснабжающих организаций.

Дело 4: Пропуск срока подачи заявления о продлении разрешения

Суть: Застройщик подал заявление на продление разрешения на один день позже истечения срока. Суд поддержал отказ органа выдачи, указав на императивность срока.

Урок: Устанавливать систему напоминаний и контролировать сроки действия разрешительных документов в режиме реального времени.

Принцип «доверяй, но проверяй». Нельзя полагаться на заверения заказчика или застройщика. Каждый документ должен быть проверен лично: сверены реквизиты, даты, соответствие нормативным требованиям, актуальность сведений в ЕГРН и отраслевых реестрах.

Выезд на местность. Бумажные документы могут содержать ошибки или устаревшие сведения. Обязателен выезд на участок для визуальной проверки границ, наличия коммуникаций, ЗОУИТ, соответствия фактического положения дел проектной документации.

Использование цифровых инструментов. Рекомендуется применять официальные информационные системы: ФГИС ТП, ГИС ОГД, публичную кадастровую карту, реестры СРО и специалистов НРС для оперативной проверки актуальности документов и статуса участников строительства.

Своевременное информирование. При выявлении несоответствий или рисков в ИРД специалист СК обязан незамедлительно уведомить застройщика (технического заказчика) в письменной форме с указанием конкретных нарушений и предложений по их устранению.

# **Контроль качества ИГДИ, ИГИ**

## **Контроль качества инженерно-геодезических (ИГДИ) и инженерно-геологических изысканий (ИГИ)**

### **1. Значение контроля качества изысканий в строительстве**

Инженерные изыскания являются обязательной и критически важной стадией подготовки проектной документации, формирующей фундамент для всех последующих проектных и строительных решений. От достоверности, полноты и качества результатов изысканий напрямую зависят безопасность, надёжность и экономическая эффективность возводимых объектов капитального строительства. Ошибки, допущенные на изыскательском этапе, неизбежно транслируются в проектные решения и могут привести к деформациям конструкций, аварийным ситуациям, существенному удорожанию строительства и даже к необходимости консервации или демонтажа объекта. В этой связи контроль качества инженерно-геодезических (ИГДИ) и инженерно-геологических (ИГИ) изысканий является не формальной процедурой, а важнейшим элементом системы обеспечения каче-

ства в строительстве.

Контроль качества инженерных изысканий представляет собой многоуровневую систему, включающую внутренний контроль, осуществляемый исполнителем работ, и внешний контроль, проводимый заказчиком (застройщиком, техническим заказчиком) или привлекаемой им независимой организацией. Кроме того, обязательным элементом системы контроля является экспертиза результатов изысканий, проводимая в форме государственной или негосударственной экспертизы. Каждый из этих уровней контроля имеет свои задачи, методы и критерии оценки качества.

## **2. Общие положения о контроле качества изысканий**

Основополагающим нормативным документом, регламентирующим требования к организации и выполнению инженерных изысканий, включая процедуры контроля качества, является СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения». Согласно пункту 4.8 данного свода правил, исполнитель обязан применять средства измерений, прошедшие метрологическую поверку (калибровку) или аттестацию, а для обеспечения внутреннего контроля качества работ — иметь разработанную и внедрённую систему контроля качества и приёмки инженерных изысканий, оформленную в виде стандарта организации или положения о системе контроля качества.

Контроль качества изысканий осуществляется на всех

этапах жизненного цикла работ — от подготовки программы изысканий до выпуска итогового технического отчёта. На этапе подготовки программы определяются состав работ, методы их выполнения, перечень используемого оборудования, точки бурения, участки съёмки и зоны проведения обследований. Качество программы напрямую влияет на качество последующих полевых и камеральных работ, поэтому её проверка является первым и важнейшим шагом в системе контроля.

**Основными критериями оценки качества результатов изысканий являются их достоверность и достаточность.**

Достоверность означает соответствие полученных данных фактическим природным и техногенным условиям территории, а достаточность — полноту и детальность данных, необходимых для принятия обоснованных проектных решений, в том числе для установления проектных значений параметров и разработки мероприятий по обеспечению безопасности объекта.

### **3. Внутренний контроль качества изысканий**

Внутренний контроль качества инженерных изысканий осуществляется исполнителем работ на протяжении всего производственного цикла и является обязательным требованием нормативных документов. Система внутреннего контроля, разрабатываемая исполнителем, должна содержать требования к организации контроля и приёмки работ на всех

этапах, а также соответствующие формы актов, фиксирующих результаты контрольных процедур.

Внутренний контроль включает три основные формы: входной, операционный и приёмочный контроль.

Входной контроль направлен на проверку исходных данных, материалов и оборудования, поступающих для выполнения работ. При входном контроле проверяется наличие и актуальность технического задания, программы работ, исходной разрешительной документации, а также готовность средств измерений и оборудования — их соответствие требованиям точности, наличие действующих свидетельств о поверке и калибровке. Особое внимание уделяется проверке исходной геодезической основы — пунктов опорной геодезической сети, реперов, координат и высот, которые будут использоваться при производстве ИГДИ.

Операционный контроль выполняется непосредственно в процессе производства полевых и камеральных работ. Его задача — своевременное выявление и устранение отклонений от требований программы работ и нормативно-технической документации. Для ИГДИ операционный контроль включает проверку соблюдения методик геодезических измерений, контроль точности построения плано-высотного обоснования, выборочную полевую проверку результатов топографической съёмки и полноты отображения элементов ситуации и рельефа. Для ИГИ операционный контроль охватывает соблюдение технологии бурения скважин, правиль-

ность отбора образцов грунта и проб подземных вод, ведение полевой документации (буровых журналов), выполнение полевых испытаний грунтов (статическое и динамическое зондирование, штамповые испытания) и лабораторных определений физико-механических свойств грунтов.

Приёмочный контроль осуществляется по завершении отдельных видов работ и при формировании итогового технического отчёта. В ходе приёмочного контроля проверяется полнота и качество выполненных работ, соответствие их объёмов программе, правильность оформления полевых и лабораторных материалов, корректность камеральной обработки данных и составления отчётной документации. Результаты приёмочного контроля оформляются актами, которые включаются в состав отчётных материалов и служат документальным подтверждением качества выполненных работ.

Важным элементом внутреннего контроля является ведение полевой документации в установленном порядке. Журналы геодезических измерений, буровые журналы, акты отбора образцов, протоколы лабораторных испытаний должны заполняться непосредственно на месте производства работ, содержать все необходимые сведения о методиках, условиях и результатах измерений, а также подписи ответственных исполнителей. Нарушение порядка ведения полевой документации — одна из наиболее частых причин замечаний экспертизы и основание для признания результатов изысканий

недостовверными.

#### **4. Внешний контроль качества изысканий**

Внешний контроль качества выполнения инженерных изысканий осуществляется застройщиком или техническим заказчиком. Заказчик может выполнять контроль собственными силами либо привлекать для этих целей независимую специализированную организацию, обладающую необходимой компетенцией в области изыскательской деятельности.

Основная задача внешнего контроля со стороны заказчика заключается в проверке соответствия выполняемых исполнителем работ и их результатов требованиям технического задания, программы работ и действующей нормативно-технической документации. Внешний контроль не подменяет собой внутренний контроль исполнителя, а дополняет его, обеспечивая независимую оценку качества на всех этапах выполнения изысканий.

Внешний контроль включает несколько последовательных этапов. На предварительном этапе осуществляется проверка и согласование программы изысканий, оценка достаточности запланированных объёмов и методов работ для решения поставленных задач. На этапе полевых работ представитель заказчика (или привлечённой организации) выполняет выборочные проверки непосредственно на объекте изысканий: контролирует соблюдение технологии бурения и отбора образцов, методик геодезических измерений, ведение полевой документации, а также соответствие фактических

объёмов работ предусмотренным программой. При необходимости может назначаться контрольное бурение скважин или выполнение контрольных геодезических измерений для верификации данных исполнителя. На этапе камеральной обработки и составления отчёта внешний контроль включает проверку полноты и качества лабораторных исследований, корректности статистической обработки данных, обоснованности выделения инженерно-геологических элементов (ИГЭ) и назначения расчётных характеристик грунтов, а также соответствия оформления отчётных материалов требованиям нормативных документов.

Важно подчеркнуть, что внешний контроль качества изысканий является правом и обязанностью заказчика, закреплёнными в нормативных документах, и пренебрежение этой функцией может привести к принятию проекта, основанного на недостоверных или недостаточных данных, со всеми вытекающими негативными последствиями.

## **5. Особенности контроля качества инженерно-геодезических изысканий (ИГДИ)**

Инженерно-геодезические изыскания направлены на получение точной и актуальной топографической основы для проектирования и строительства, включающей сведения о рельефе местности, существующих зданиях и сооружениях, подземных и надземных коммуникациях, элементах планировки и благоустройства территории. Контроль качества ИГДИ имеет свои специфические особенности, обусловленные

природой геодезических измерений и требованиями к точности получаемых данных.

Основным нормативным документом, регламентирующим выполнение геодезических работ в строительстве, является СП 126.13330 «Геодезические работы в строительстве», который устанавливает требования к исходной геодезической основе, точности измерений, разбивочным работам и исполнительным съёмкам. При контроле качества ИГДИ необходимо руководствоваться также инструкциями по топографическим съёмкам соответствующих масштабов и требованиями ресурсоснабжающих организаций к согласованию подземных сетей.

Ключевые аспекты контроля качества ИГДИ включают проверку исходной геодезической основы, контроль точности геодезических измерений, проверку полноты и корректности топографической съёмки и оценку качества итогового инженерно-топографического плана.

При проверке исходной геодезической основы устанавливается наличие и состояние пунктов опорной геодезической сети, правильность выбора системы координат (МСК, СК-95, ГСК-2011) и системы высот (Балтийская, Кронштадтская), а также корректность передачи координат и высот на точки съёмочного обоснования. Ошибки на этом этапе могут привести к систематическим искажениям всего топографического плана и, как следствие, к коллизиям при проектировании и строительстве.

Контроль точности геодезических измерений осуществляется путём анализа материалов полевых работ, включая журналы измерений, ведомости вычислений и схемы плано-высотного обоснования. Проверяется соответствие применяемых методик измерений и используемых приборов требуемому классу точности, наличие невязок в ходах и их соответствие допустимым значениям, а также соблюдение технологии выполнения измерений. Выборочный полевой контроль может включать повторные измерения на отдельных участках съёмки для подтверждения заявленной точности.

При проверке полноты и корректности топографической съёмки особое внимание уделяется отображению подземных коммуникаций. Согласно нормативным требованиям, на инженерно-топографическом плане должны быть показаны все действующие подземные сети с указанием их характеристик и отметок заложения. Полнота и достоверность этих данных подтверждается актами согласования с эксплуатирующими организациями, которые являются обязательным приложением к отчёту по ИГДИ. Отсутствие согласований или неполнота сведений о подземных коммуникациях — одно из наиболее частых и критичных замечаний экспертизы, поскольку создаёт риски повреждения сетей при производстве строительных работ.

Итоговый контроль качества отчётных материалов ИГДИ включает проверку соответствия инженерно-топографи-

ческого плана требованиям ГОСТ Р 21.1101 (СПДС) в части оформления, условных обозначений и масштаба, а также оценку полноты и корректности текстовой части отчёта, каталогов координат и высот, ведомостей и других обязательных приложений.

## **6. Особенности контроля качества инженерно-геологических изысканий (ИГИ)**

Инженерно-геологические изыскания представляют собой комплекс полевых и лабораторных работ, направленных на изучение геологического строения, состава и свойств грунтов, гидрогеологических условий, а также на выявление и оценку опасных геологических и инженерно-геологических процессов на территории предполагаемого строительства. Качество ИГИ является определяющим фактором для правильного выбора типа и параметров фундаментов, оценки несущей способности основания, прогноза развития опасных процессов и разработки мероприятий инженерной защиты.

Контроль качества ИГИ базируется на требованиях СП 47.13330.2016, а также специализированных нормативных документов, включая ГОСТ 32868-2014 (для автомобильных дорог), СП 446.1325800.2019 и другие стандарты, регламентирующие методики полевых и лабораторных исследований грунтов.

Ключевые направления контроля качества ИГИ охватывают весь цикл изыскательских работ: от обоснования объ-

ёмов и методик исследований до итоговой оценки достоверности и достаточности полученных данных.

Первым этапом контроля является проверка обоснованности объёмов и методик изысканий. Количество и глубина горных выработок (скважин, шурфов), шаг их расположения, объёмы отбора образцов и виды полевых испытаний должны быть обоснованы в программе работ с учётом категории сложности инженерно-геологических условий, класса ответственности сооружения и стадии проектирования. Недостаточные объёмы бурения или опробования, не позволяющие получить статистически достоверные характеристики грунтов, являются одной из наиболее распространённых причин отрицательных заключений экспертизы.

При контроле полевых работ проверяется соблюдение технологии бурения скважин, правильность отбора монолитов грунта ненарушенной структуры и проб подземных вод, а также методик выполнения полевых испытаний — статического и динамического зондирования, штамповых испытаний, испытаний свай. Особое внимание уделяется ведению буровых журналов и иной полевой документации: описания грунтов должны быть детальными и соответствовать требованиям ГОСТ 25100, с указанием всех необходимых визуальных признаков, включений, консистенции и других характеристик.

Лабораторные исследования являются неотъемлемой частью ИГИ, и контроль их качества имеет первостепенное

значение. Проверяется наличие у лаборатории необходимой аккредитации и аттестованного оборудования, соблюдение стандартизированных методик определения физических (влажность, плотность, гранулометрический состав, пределы пластичности) и механических (угол внутреннего трения, удельное сцепление, модуль деформации) характеристик грунтов. Недопустимой практикой является определение расчётных характеристик грунтов исключительно по табличным данным без выполнения прямых лабораторных определений на образцах, отобранных на конкретной площадке строительства.

Важнейшим этапом камеральной обработки материалов ИГИ является выделение инженерно-геологических элементов (ИГЭ) и назначение нормативных и расчётных характеристик грунтов. Контроль качества на этом этапе включает проверку обоснованности выделения ИГЭ на основе статистической обработки результатов лабораторных определений, оценку однородности выделенных слоёв по классификационным показателям, а также проверку корректности расчёта нормативных и расчётных значений характеристик грунтов в соответствии с требованиями ГОСТ 20522. Ошибки на этом этапе — необоснованное объединение различных грунтов в один ИГЭ или, напротив, избыточное дробление разреза — могут привести к неверным проектным решениям и, как следствие, к снижению надёжности основания.

Отдельным направлением контроля является оценка пол-

ноты изучения специфических грунтов и опасных геологических процессов. Для площадок, сложенных просадочными, набухающими, засоленными, вечномерзлыми или насыпными грунтами, должны быть выполнены специальные исследования, предусмотренные соответствующими сводами правил. Аналогичным образом, при наличии на территории активных геологических процессов (карст, оползни, подтопление, сейсмичность) в отчёте должны быть представлены результаты их изучения и прогноз развития с учётом техногенного воздействия от проектируемого сооружения.

Итоговый контроль отчётных материалов ИГИ включает проверку полноты и непротиворечивости всех разделов отчёта, соответствия графических материалов (колонок скважин, инженерно-геологических разрезов, карт) текстовым описаниям и табличным данным, а также наличия всех обязательных приложений, включая акты приёмки полевых работ, протоколы лабораторных испытаний, свидетельства о поверке оборудования и документы, подтверждающие внутренний контроль качества.

## **7. Экспертиза результатов изысканий как форма контроля качества**

Экспертиза результатов инженерных изысканий является завершающим и наиболее формализованным этапом контроля качества, обязательным для всех объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии с Градостроительным ко-

дексом Российской Федерации. Экспертиза проводится в форме государственной или негосударственной экспертизы и направлена на оценку соответствия результатов изысканий требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, пожарной, промышленной и иной безопасности.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.