



АССОЦИАЦИЯ “НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ” НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНАЯ КОМИССИЯ

Принята Научно-консультативной комиссией
Ассоциации “Национальное объединение строителей”
«14» мая 2021 года

Актуализирована на «01» августа 2025 года

Аналитическая справка

по вопросу членства лица, осуществляющего строительный контроль в саморегулируемой организации в области строительства, определения его уровня ответственности, а также последствий за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам строительного контроля.

Аналитическая справка подготовлена рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Н.А. Яровая — руководитель рабочей группы;
- 2) Н.А. Дубинина;
- 3) Л.Г. Постнова;
- 4) Н.М. Разумова;
- 5) О.М. Симонов;
- 6) М.Г. Шацкая;
- 7) М.С. Жилин — ответственный секретарь.

При проведении исследования по вопросам строительного контроля в саморегулировании Научно-консультативная комиссия Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее также — Научно-консультативная комиссия, НКК) проанализировала нормативные правовые акты, материалы судебной практики, позиции федеральных органов исполнительной власти согласно Приложению № 1 к настоящей аналитической справке и сформулировала выводы по следующим пунктам:

1. Общие положения о строительном контроле.
2. Лицо, осуществляющее строительный контроль от имени заказчика, обязано быть членом саморегулируемой организации в сфере строительства.
3. Лицо, привлеченное подрядчиком для осуществления строительного контроля, не обязано быть членом саморегулируемой организации в сфере строительства.
4. Застройщик, самостоятельно, без привлечения технического заказчика, осуществляющий строительный контроль, обязан быть членом

саморегулируемой организации.

5. Членство лица, осуществляющего строительный контроль, в саморегулируемой организации, является обязательным вне зависимости от размера обязательств в случае, если такое лицо заключает договор с региональным оператором в соответствии с жилищным законодательством.

6. Определение необходимого уровня ответственности по обеспечению договорных обязательств лица, осуществляющего строительный контроль.

7. Лица, осуществляющие строительный контроль, несут гражданско-правовую ответственность перед заказчиком за ненадлежащее качество оказанных услуг по строительному контролю.

8. Саморегулируемая организация несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение ее членами обязательств по договорам об осуществлении строительного контроля из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

1. Общие положения о строительном контроле.

Строительный контроль — комплекс мероприятий, проводимых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. (часть 1 статьи 53 ГрК РФ).

Основные документы, регламентирующие строительный контроль:

- статья 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ)
- Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации 21.06.2010г. № 468 (далее — Положение о строительном контроле).
- СП 543.1325800.2024 «Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», утвержденный Приказом Минстроя России от 27.12.2024 №950/пр,
- СП 246.1325800.2023. «Положение об авторском надзоре при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов

капитального строительства», утвержденный приказом Минстроя России 09.01.2024г.

- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»
- Приказ Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»
- Постановление Правительства РФ от 18.04.2023г. №616 «Об утверждении Правил аттестации физических лиц на право проведения строительного контроля в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области

Необходимо отметить, что ранее положения о строительном контроле и исполнительной документации были в составе СП 48.13330.2019 «Организация строительства», утвержденного Приказом Минстроя России от 24.12.2019 № 861/пр, однако в связи с принятием нового свода правил СП 543.1325800.2024, эти положения с 22 мая 2025 года были исключены.

При проведении строительного контроля, выполняемого с применением технологии информационного моделирования, следует учитывать положения СП 471.1325800. Результаты строительного контроля отображаются в информационной модели объекта.

Следует отличать строительный контроль, который является обязательным, от права заказчика по договору строительного подряда контролировать работы (п. 1 ст. 748 ГК РФ). Если не будет проведен обязательный строительный контроль надлежащим образом, виновных могут привлечь к административной ответственности по ст. 9.4 КоАП РФ, в том числе наложить штраф или приостановить деятельность.

Согласно части 2 статьи 53 ГрК РФ в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство, а также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

На основании части 8 статьи 53 ГрК РФ порядок проведения строительного контроля установлен Положением о строительном контроле, которое утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации 21.06.2010г. № 468.

Пункт 3 Положения устанавливает, что строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство (далее — строительный контроль подрядчика), а также застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации) (далее - строительный контроль заказчика)

Пунктами 5 и 6 Положения о строительном контроле определены перечни контрольных мероприятий по строительному контролю как для подрядчика, так и для заказчика.

В результате анализа этих перечней можно сделать вывод о том, что именно на заказчика (застройщика) возложено осуществление «итогового» строительного контроля, поскольку именно заказчик в ходе проведения строительного контроля заказчика проверяет полноту и качество проведения строительного контроля подрядчика.

С 28 января 2025 года вступил в силу новый свод правил «Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» (СП 543.1325800.2024), утвержденный приказом Минстроя 27.12.2024г. №950/пр) который впервые четко распределил обязанности участников строительного проекта, осуществляющих строительный контроль:

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

Обновленные зоны ответственности представителей СК подрядчика и СК заказчика, приведены в Приложении №2 к настоящей аналитической справке.

Согласно пункту 5.1 СП 543.1325800.2024 функции строительного контроля осуществляют работники подрядчика и заказчика, на которых в установленном порядке возложена обязанность по осуществлению такого контроля. Строительный контроль не может проводиться одними и теми же работниками от имени лица, осуществляющего строительство, и застройщика (технического заказчика).

Таким образом, строительный контроль, осуществляемый заказчиком, и строительный контроль, осуществляемый подрядчиком (лицом, осуществляющим строительство), содержательно отличаются и являются самостоятельными видами строительного контроля, при этом по общему правилу исходя из целей и задач строительного контроля строительный контроль подрядчика и строительный контроль заказчика осуществляются разными лицами.

Данный вывод подтверждается судебной практикой (см., например, постановления Арбитражного суда Поволжского округа от 20.08.2018 по делу № А12-44847/2017, Арбитражного суда Центрального округа от 24.12.2018 по делу № А35-10618/2016), и Минстроем России (письмо от 20.12.2018 № 55067-ОГ/08).

2. Лицо, осуществляющее строительный контроль заказчика, обязано быть членом саморегулируемой организации в сфере строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 52 ГрК РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено частью 2 статьи 52 ГрК РФ.

Исключения из данного правила предусмотрены частью 2¹ указанной статьи (выполнение работ по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает десяти миллионов рублей), частью 2² указанной статьи (выполнение работ лицами, прямо поименованными в этой части).

Кроме того, частью 2.2 статьи 53 ГрК РФ в редакции федерального закона от 26.12.2024 №486-ФЗ Законом субъекта РФ может быть установлена обязанность органа исполнительной власти субъекта РФ или подведомственного ему государственного (бюджетного или автономного) учреждения проводить строительный контроль в отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых предусмотрены утвержденными органом исполнительной власти субъекта РФ инвестиционными программами организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сферах теплоснабжения (за исключением инвестиционных программ, которые утверждаются в соответствии с законодательством РФ об электроэнергетике), водоснабжения и водоотведения. В случае установления такой обязанности, лицу, осуществляющему строительный контроль не требуется членство (ч. 2² ст. 52 ГрК РФ)

Строительный контроль в соответствии с пунктом 22 статьи 1 ГрК РФ является функцией технического заказчика и, в случае передачи указанной функции другому лицу, может выполняться только членом саморегулируемых организаций в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно правовой позиции Минстроя, при выполнении только функции строительного контроля такому лицу требуется членство в саморегулируемой

организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство (письма Минстроя России от 05.09.2017 № 31723-ТБ/02, от 05.04.2018 № 13789-ТБ/02, от 04.09.2018 № 37059-ТБ/02, от 24.04.2019 № 14816-ТБ/02, от 03.06.2019 № 19957-ТБ/02). Данная позиция используется и судами (см. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.10.2019 по делу № А32-929/2019).

Следует отметить, что осуществление строительного контроля может быть оставлено застройщиком за собой, полностью передана застройщиком техническому заказчику для осуществления либо передано по договору иному лицу, не являющемуся техническим заказчиком. Кроме того, сам технический заказчик также может передать осуществление функций по строительному контролю иному лицу на основании договора.

Согласно сложившейся судебной практике сформирована правовая позиция, согласно которой деятельность по осуществлению строительного контроля заказчика является деятельностью по строительству объектов капитального строительства, которую может осуществлять только лицо, являющееся членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. (определение Верховного суда Российской Федерации от 23.12.2019 № 302-ЭС19-23604 по делу № А19-2488/2019, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.07.2024 N Ф05-11455/2024 по делу № А40-164609/2023).

Антимонопольные органы придерживаются аналогичной позиции и указывают, что поскольку строительный контроль проводится при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта), договор, в соответствии с которым исполнитель принимает на себя обязательства выполнить функции строительного контроля также относится к договору о строительстве и в случае его заключения с техническим заказчиком, должен выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (Решение Якутского УФАС России от 10.06.2020 по делу № 014/06/59-1510/2020, 014/06/59-1515/2020; Решение Санкт-Петербургского УФАС России от 29.05.2025 по делу N 44-1357/25 и др.).

Следует отметить, что в практике антимонопольных органов ранее встречались и противоположные решения, согласно которым требования о наличии членства в саморегулируемой организации для осуществления строительного контроля не являются правомерными. Данная позиция, однако, не являлась преобладающей. (Решение ФАС России от 26.10.2017 по делу № К-1439/17, Решение Ямало-Ненецкого УФАС России от 28.03.2018 № 01-33/14-2018), а также в судебной практике (решение Арбитражного суда г. Москвы от 22.08.2018 по делу № А40-21692/18-92-149, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2018 по тому же делу)

3. Лицо, привлеченное подрядчиком для осуществления строительного контроля подрядчика, не обязано быть членом саморегулируемой организации в сфере строительства.

Поскольку строительный контроль подрядчика, как было отмечено выше, является самостоятельным видом строительного контроля, отличным от строительного контроля заказчика, к нему должны применяться иные требования, касающиеся необходимости членства в саморегулируемой организации.

Так, строительный контроль подрядчика не указан в Перечне видов работ, в связи чем не признается деятельностью, оказывающей влияние на безопасность объектов капитального строительства по смыслу пункта 1 части 1 статьи 55¹ ГрК РФ.

Кроме того, к отношениям по осуществлению строительного контроля подрядчика не могут быть по аналогии применены положения пункта 22 статьи 1 ГрК РФ о техническом заказчике, поскольку последний, выступая в интересах застройщика, осуществляет строительный контроль заказчика, а не подрядчика. Сам же подрядчик не вправе выполнять строительный контроль заказчика, поскольку это противоречило бы статье 53 ГрК РФ и Положению о строительном контроле.

В случае привлечения подрядчиком для осуществления строительного контроля иных лиц ответственность за проведение такими лицами строительного контроля (так же, как и за привлеченных субподрядчиков) несет подрядчик. Более того, как было обосновано выше, «итоговый» строительный контроль осуществляет застройщик в рамках строительного контроля заказчика, в рамках которого проверяются осуществление строительного контроля подрядчиком и привлеченными им лицами.

В соответствии с частью 2 статьи 52 ГрК РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными, чем застройщик, технический заказчик, лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций. Данная норма может быть применена по аналогии к отношениям по осуществлению строительного контроля лицом, привлеченным подрядчиком по договору.

Исходя из изложенного осуществление строительного контроля подрядчика привлеченным подрядчиком юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) не требует членства такого лица в саморегулируемой организации.

В связи с этим далее в настоящей аналитической справке будут рассмотрены только вопросы, связанные с осуществлением строительного контроля заказчика.

4. Застройщик, самостоятельно, без привлечения технического заказчика, осуществляющий строительный контроль, обязан быть членом саморегулируемой организации.

Отдельного рассмотрения требует вопрос о необходимости членства в саморегулируемой организации застройщика, осуществляющего строительный контроль своими силами, без передачи этой функции техническому заказчику.

В соответствии с частью 3 статьи 52 ГрК РФ лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда.

Согласно части 3¹ той же статьи застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 ГрК РФ, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

Анализ правоприменительной практики показывает, что органы государственного строительного надзора и суды придерживаются позиции, согласно которой осуществление строительного контроля заказчика является работой, оказывающей влияние на безопасность объектов капитального строительства, и требует наличия членства в саморегулируемой организации. Исходя из этого органы государственного строительного надзора и суды признают застройщика, осуществляющего строительный контроль без привлечения технического заказчика, самостоятельно осуществляющим строительство (определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2019 № 302-ЭС19-23604 по делу № А19-2488/2019, постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 03.09.2019 по тому же делу, определение Верховного Суда Российской Федерации от 21.10.2019 № 309-ЭС19-18504 по делу № А71-16106/2018, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.07.2019 № Ф09-3383/19 по делу № А71-16106/2018, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2020 № Ф09-6174/20 по делу № А76-51461/2019; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.04.2024 N Ф05-3458/2024 по делу N А40-1939/2023).

Из перечисленных судебных актов видно, что в таких случаях судами не учитывается факт наличия привлеченного подрядчика, поскольку строительный контроль заказчика не может осуществляться подрядчиком.

Таким образом, исходя из изложенного и сложившейся правоприменительной практики застройщик, самостоятельно осуществляющий строительный контроль без передачи данной функции иному лицу, в частности, техническому заказчику, считается самостоятельно осуществляющим строительство по смыслу части 3¹ статьи 52 ГрК РФ, а потому должен быть членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Данная позиция соответствует основным целям саморегулируемых организаций, в частности целям предупреждения причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц,

государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций; повышения качества осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (пункты 1, 2 части 1 статьи 55¹ ГрК РФ). Так, застройщик, являющийся членом саморегулируемой организации, обязан выполнять обязательные требования, устанавливаемые такой саморегулируемой организацией, в частности, стандартов, квалификационных стандартов, требований к членству, в частности, требований к наличию в определенном количестве специалистов по организации строительства, которые должны подписывать акты при проведении строительного контроля. Кроме того, в силу части 5 статьи 60 ГрК РФ саморегулируемая организация, членом которой является застройщик, самостоятельно осуществляющий строительный контроль, несет ответственность из средств компенсационного фонда возмещения вреда за вред, причиненный, в том числе, некачественным осуществлением строительного контроля.

5. Членство лица, осуществляющего строительный контроль, в саморегулируемой организации, является обязательным вне зависимости от размера обязательств в случае, если такое лицо заключает договор с региональным оператором в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно части 9 статьи 53 ГрК РФ строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта объекта капитального строительства, являющегося многоквартирным домом, проводится с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 182 ЖК РФ, к выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Положения данной статьи являются специальными по отношению к нормам ГрК РФ, в связи с чем указанное в части 21 статьи 52 ГрК РФ исключение из общего правила об обязательности членства в саморегулируемой организации в соответствии с частью 3 статьи 182 ЖК РФ не распространяется на индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих строительный контроль за выполнением работ по договорам строительного

подряда, заключенным с региональным оператором (письмо Минстроя России от 24.04.2019 № 14816-ТБ/02).

Необходимо отметить, что федеральным законом от 31.07.2025 №309-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации”, вступающим в силу с 01 марта 2026 года, коллизия правовых норм по вопросу членства независимо от размера обязательств устранена, в пункте 2.1 статьи 52 ГрК исключен региональный оператор.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 23 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого Постановлением № 615, к участникам предварительного отбора на включение в реестр квалифицированных подрядных организаций по предмету электронного аукциона «оказание услуг по осуществлению строительного контроля» устанавливается требование о наличии членства в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Постановление № 615 в редакции Постановления Правительства РФ от 10.02.2025 №127)

В соответствии с пунктом 7 статьи 166 Жилищного кодекса РФ в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае принятия субъектом Российской Федерации предусмотренного частью 8 статьи 166 Жилищного кодекса РФ решения о проведении строительного контроля исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением, предварительный отбор подрядных организаций по предмету электронного аукциона «оказание услуг по осуществлению строительного контроля, не проводится и соответственно требования к членству в саморегулируемой организации подпадают под исключения, предусмотренные пунктом 1 части 2.2. статьи 52 ГрК РФ

Если субъектом Российской Федерации не принято такое решение, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от

проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом, строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предъявлением требований к членству в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

6. Определение необходимого уровня ответственности по обеспечению договорных обязательств лица, осуществляющего строительный контроль.

Вопросы того, как определять размер обязательств, исходя из которого разрешается вопрос об обязанности лица, осуществляющего строительный контроль, быть членом саморегулируемой организации, а также об определении размера обязательств, исходя из которого определяется необходимый уровень ответственности такого лица, остаются неурегулированными законодательством.

Имеется два возможных подхода к решению данного вопроса:

- исходить из стоимости работ по договору строительного подряда, контроль за осуществлением работ по которому осуществляется;
- исходить из стоимости услуг, оказываемых по договору о строительном контроле.

При решении вопроса об обязанности лица, осуществляющего строительный контроль, быть членом саморегулируемой организации, необходимо учитывать следующее.

В соответствии с частью 2¹ статьи 52 ГрК РФ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает десяти миллионов рублей.

Положения части 2¹ статьи 52 ГрК РФ распространяются на лиц, являющихся техническими заказчиками, в силу прямого указания в пункте 22 статьи 1 ГрК РФ.

Анализ правоприменительной практики показывает, что суды и антимонопольные органы в данном вопросе также исходят из применения к отношениям по осуществлению строительного контроля по аналогии положений о членстве в саморегулируемой организации технического заказчика и в целом из признания строительного контроля деятельностью по строительству.

Исходя из этого для осуществления строительного контроля заказчика привлеченным застройщиком лицом не требуется членство такого лица в саморегулируемой организации в случае, предусмотренном частью 2¹ статьи 52

ГрК РФ. Кроме того, членство в саморегулируемой организации не требуется отдельной категории лиц, осуществляющих функции технического заказчика (в т.ч. строительный контроль), в силу прямого указания части 2² статьи 52 ГрК.

Результаты анализа судебной практики, практики антимонопольных органов, а также разъяснений Минстроя России позволяют сделать вывод о том, что преобладающей является позиция, согласно которой решение вопроса о необходимости членства лица, осуществляющего строительный контроль, быть членом саморегулируемой организации, а также определение необходимого уровня ответственности такого лица по обязательствам необходимо осуществлять исходя из размера обязательств по договору строительного подряда, контроль за выполнением работ по которому должен осуществляться в рамках строительного контроля.

Так, в письме Минстроя России от 04.09.2018 № 37059-ТБ/02 сформулирована позиция, согласно которой исключение из общего правила об обязательности членства в саморегулируемой организации, предусмотренное частью 2¹ статьей 52 ГрК РФ, распространяется на индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, осуществляющих строительный контроль за выполнением работ по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, размер обязательств по которым не превышает трех миллионов рублей (с учетом последующих изменений — десяти миллионов рублей).

Таким образом, при решении вопроса об обязательности членства лица, осуществляющего строительный контроль, по мнению Минстроя России, необходимо исходить из размера обязательств по договорам строительного подряда.

В письме от 05.04.2018 № 13789-ТБ/02 Минстрой России указал, что уровень ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выполняющих функции технического заказчика, определяется исходя из размера обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации или договорам строительного подряда, планируемых к заключению такими лицами от имени застройщика. Аналогичная позиция также выражалась в письме Минстроя России от 02.11.2016 № 36341-ХМ/02.

Таким образом, определение уровня ответственности технического заказчика по обязательствам, по мнению Минстроя России, должно происходить исходя из размера обязательств по договору подряда, планируемого к заключению от имени застройщика.

В письме Минстроя России от 12.02.2021 № 5265-ТБ/02 Минстрой России сформулировал позицию об определении уровня ответственности члена саморегулируемой организации, осуществляющего строительный контроль.

В данном письме министерство сослалось на части 10-13 статьи 55¹⁶ ГрК РФ, согласно которым уровень ответственности по компенсационному фонду возмещения вреда саморегулируемой организации определяется исходя из

максимальной стоимости договора подряда, который планируют выполнять индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, уровень ответственности по компенсационному фонду обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации - исходя из предельного размера обязательств по договорам подряда, которые индивидуальный предприниматель, юридическое лицо намерены заключить с использованием конкурентных способов. В этой связи, по мнению Минстроя России, обязательность членства в саморегулируемой организации, а также уровень ответственности члена саморегулируемой организации, имеющего намерение выполнять по договору строительный контроль, определяются исходя из размера обязательств по договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, по которому планируется осуществление этого строительного контроля.

Сходную позицию занимают и антимонопольные органы. Так, они указывают, что членство в саморегулируемой организации требуется для осуществления строительного контроля, если стоимость строительства контролируемого объекта будет превышать десять миллионов рублей.

(Решение Саратовского УФАС России от 10.10.2023 № 064/06/33-1314/2023; указанная позиция также отмечена в более ранних актах, вынесенных ещё до изменения ч. 2.1. ст. 52 ГрК: Решения Якутского УФАС России от 10.06.2020 по делу № 014/06/59-1510/2020, 014/06/59-1515/2020, а также от 20.05.2020 по делу № 014/06/59-1208/2020, 014/06/59-1233/2020, Решения Челябинского УФАС России от 09.04.2020 по делу № 074/06/99-482/2020(31-ВП/2020), от 30.09.2019 по делу № 074/06/99-1811/2019(156-ВП/2019), Решение Омского УФАС России от 28.05.2020 № 055/04/69-534/2020 и др.).

В Решении Карельского УФАС России от 26.07.2019 по делу № 010/06/105-493/2019 комиссия указала, что у члена СРО, осуществляющего строительный контроль, должен быть уровень ответственности, соответствующий стоимости договора на строительство, а не договора на осуществление строительного контроля.

Указанная выше преобладающая позиция антимонопольных органов также находит свое отражение в судебной практике. Так, в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 21.10.2020 № Ф10-3629/2020 по делу № А83-9093/2019 (определением Верховного Суда Российской Федерации от 05.02.2021 № 310-ЭС20-23921 по делу № А83-9093/2019 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации), постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 02.10.2020 № Ф01-13179/2020 по делу № А38-9434/2019 судами были сделаны выводы о том, что строительный контроль неразрывно связан с работами по строительству, реконструкции, стоимость которых составляла более 3 млн. руб., в связи с чем требование о необходимости членства лица, осуществляющего строительный контроль, в саморегулируемой организации установлено правомерно.

В постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2020 по делу № А26-12695/2019 судом была выражена позиция, в

соответствии с которой, участнику закупки на передачу функций технического заказчика (осуществление строительного контроля) уровень ответственности которого (1-ый уровень) не соответствовал размеру обязательств по контракту на выполнение работ по объекту «Строительство здания общеобразовательной организации в г. Петрозаводске, микрорайоне «Древлянка-б» жилого района «Древлянка-II», мощностью 1350 мест» (993.358.084,06 руб.) аукционной комиссией было правомерно отказано (данное постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда было оставлено без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.02.2021 по делу № А26-12695/2019; см. также Решение Московского УФАС России от 21.09.2021 по делу № 077/06/106-16769/2021; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.06.2024 № Ф08-3415/2024 по делу № А20-1215/2023).

Таким образом, можно сделать вывод, что решение вопроса о необходимости членства лица, осуществляющего строительный контроль, быть членом саморегулируемой организации, а также определение необходимого уровня ответственности такого лица по обязательствам необходимо разрешать, исходя из размера обязательств по договору строительного подряда, контроль за выполнением работ по которому должен осуществляться в рамках строительного контроля; указанная позиция подтверждается как нормами права, так и правоприменительной практикой (практикой антимонопольных органов и судов), а также в разъяснениями Минстроя России.

7. Лица, осуществляющие строительный контроль, несут гражданско-правовую ответственность перед заказчиком строительных работ за ненадлежащее качество оказанных услуг по строительному контролю.

Заказчик вправе обратиться с требованием о возмещении убытков к организации, осуществляющей строительный контроль без предварительного обращения к подрядчику в случае, если недостатки выполненных подрядчиком работ носили явный характер и организация, осуществляющая строительный контроль, не указала на них заказчику. Как указано в постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 по делу № А43-7954/2014 недостатки выполненных работ носят явный характер... при таких обстоятельствах, подписав без замечаний в качестве ответственного лица по осуществлению строительного контроля стороны ... акты освидетельствования скрытых работ, согласовав к приемке заказчиком ... работы, выполненные строительным подрядчиком с недостатками, и не заявив о данных недостатках, ответчик в силу пункта 2 статьи 723 Гражданского кодекса Российской Федерации лишил истца права ссылаться на указанные недостатки в последующем при предъявлении к подрядчику требований по качеству работ. При этом являются ли недостатки явными по данному делу определяла строительная экспертиза.

Заказчик вправе взыскать убытки с организации, осуществляющей строительный контроль, если подрядчик не устранил недостатки, выявленные в период гарантийного срока, несмотря на то, что дефекты носили явный характер.

При разрешении дела №А45-25693/2021, по результатам строительно-технической экспертизы было установлено, что дефекты не относятся к скрытым работам, носили явный характер, однако Заказчиком по договору была привлечена подрядная организация, осуществляющая строительный контроль.

Как указано в постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2025г., подрядная организация, осуществляющая строительный контроль, являющаяся профессионалами в соответствующей области, зная о том, что заказчику сдается дефектная или неполная работа, не могут извлекать выгоду из невнимательности заказчика на стадии приемки.

Так, согласно пункту 1 статьи 716 Гражданского кодекса Российской Федерации возлагает на подрядчика как профессионала в сфере отношений, соответствующей характеру выполняемых по договору подряда работ, обязанность немедленно предупредить заказчика обо всех обстоятельствах, грозящих для заказчика неблагоприятными последствиями, касающимися предмета договора, и до получения от заказчика указаний приостановить работу.

Эта норма в совокупности с закрепленным в пункте 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации общим принципом солидаризма сторон, заключающимся в обязанности по взаимному оказанию необходимого содействия для достижения цели обязательства (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 10.03.2016 № 7- П), устанавливает алгоритм ожидаемого поведения подрядчика, на котором строится стандарт добросовестного осуществления гражданских прав участником гражданского оборота (пункт 1 Постановления № 25). Отклонения от указанного стандарта в соответствии с пунктом 2 статьи 10, пунктом 2 статьи 716 Гражданского кодекса Российской Федерации лишает подрядчика права ссылаться на соответствующие обстоятельства.

Закон регламентирует порядок действий добросовестного, разумного и осмотрительного подрядчика, отклонение от которого должно иметь веские причины, чтобы быть оцененным судом как нормальное поведение подрядчика, не являющееся влекущей для него негативных последствий девиацией. В рамках дела не представлено доказательств, что подрядные организации (и подрядчик и организация, осуществившая строительный контроль) предпринимали действия по приостановлению исполнения обязательства с уведомлением заказчика об отсутствии или некачественности необходимых исходных документов.

Для осуществления строительного контроля заказчиком на основании договора могут быть привлечены обладающие специальными навыками и знаниями индивидуальный предприниматель или юридические лицо. По смыслу указанных норм, привлекая профессионального субъекта в качестве контролера строительства, также как и подрядчика, заказчик, не обладающий в полной мере соответствующими умениями, неся добавочные издержки по оплате услуг наемного контролера, стремится дополнительно обезопасить себя от рисков ненадлежащего строительства и разумно надеется на то, что дополнительно привлеченный им профессионал гарантирует достижения качественного результата.

В этой связи для заказчика кауза как цель обязательства, лежащая в его основании, для договоров строительного подряда и строительного контроля является единой, равным образом оба исполнителя (подрядчик и контролер), действуя сообразно стандарту добросовестности (пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 Постановления № 25), должны стремиться к достижению общего результата, удовлетворяющего их контрагента.

Обязанности нескольких должников по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью, равно как и требования нескольких кредиторов в таком обязательстве, являются солидарными, если законом, иными правовыми актами или условиями обязательства не предусмотрено иное (пункт 2 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Недостижение указанной цели ввиду ненадлежащего качества выполненных работ, в том числе имеющих недостатки, влечет солидарную ответственность, как подрядчика, так и организации, на которую возлагалась обязанность по строительному контролю, применительно к пункту 2 статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом положения статьи 322 Гражданского кодекса Российской Федерации не требуют прямого указания в договоре на то, что обязательства являются солидарными, поскольку это может вытекать из обстоятельств дела.

В итоге суд взыскал с лица, осуществлявшего строительный контроль, при недостаточности денежных средств у лица, выполнявшего работы по объекту субсидиарно с саморегулируемой организацией убытки, часть из которых солидарно с подрядчиком.

Несмотря на наличие указанных выше судебных актов по делам №А43-7954/2014, №А31-8465/2016 и №А45-25693/2021, практика по взысканию убытков заказчиком с организаций, осуществляющих строительный контроль, крайне немногочисленна.

8. Саморегулируемая организация несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение ее членами обязательств по договорам об осуществлении строительного контроля из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Как было обосновано выше, лицо, осуществляющее строительный контроль (за исключением случаев, предусмотренных частями 2¹ и 2² статьи 52 ГрК РФ), обязано быть членом саморегулируемой организации в сфере строительства.

В силу части 2 статьи 55¹⁶ ГрК РФ саморегулируемая организация в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации по обязательствам, возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ими обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда или договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения

договоров, дополнительно формирует компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в случаях, предусмотренных частями 2 и 4 статьи 55⁴ ГрК РФ.

Согласно части 3 статьи 55⁸ ГрК РФ член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, при соблюдении в совокупности следующих условий:

1) наличие у саморегулируемой организации, членом которой является такое лицо, компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного в соответствии со статьями 55⁴ и 55¹⁶ ГрК РФ;

2) если совокупный размер обязательств по указанным выше договорам не превышает предельный размер обязательств, исходя из которого таким лицом был внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств.

Таким образом, лицо, заключающее договор на осуществление строительного контроля с использованием конкурентных способов заключения договоров, обязано внести взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств.

Частью 2 статьи 60¹ ГрК РФ предусмотрено, что саморегулируемая организация в пределах одной четвертой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств несет субсидиарную ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации функций технического заказчика по договору, заключённому с использованием конкурентных способов заключения договоров.

Поскольку суды, при удовлетворении требований заказчика к организации, осуществляющей строительный контроль, применяют положения статьи 15 ГК РФ и квалифицируют расходы заказчика, которые он понес или должен будет понести для восстановления своего нарушенного права, как реальный ущерб, а саморегулируемая организация в соответствии с положениями статьи 60¹ ГрК РФ обязана возместить реальный ущерб в случае ненадлежащего выполнения своими членами функций технического заказчика, то при взыскании с лица, осуществляющего строительный контроль, понесённых убытков в связи с ненадлежащим исполнением функций технического заказчика по договору на осуществление строительного контроля, заключённого с использованием конкурентных способов заключения договоров, саморегулируемая организация в соответствии с частью 2 статьи 60¹ ГрК РФ будет нести субсидиарную ответственность в пределах одной четвёртой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Приложения:

1. Перечень нормативных актов, позиции и разъяснения федеральных органов исполнительной власти, а также материалы судебной практики по строительному контролю.
2. Распределение функциональных обязанностей лиц, осуществляющих строительный контроль по новому СП 543.1325800.2024

Председатель
Научно-консультативной комиссии

Федорченко М.В.

Руководитель рабочей группы

Яровая Н.А.

**Перечень нормативных актов, позиции и разъяснения федеральных органов исполнительной власти,
а также материалы судебной практики по строительному контролю**

I. Кодексы и федеральные законы

№	Наименование нормативного акта	Произошедшие изменения
1	Федеральный закон от 26.12.2024 № 486-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ”	- статья 53 ГрК РФ дополнена частью 2.2 следующего содержания: “2.2. Законом субъекта РФ может быть установлена обязанность органа исполнительной власти субъекта РФ или подведомственного ему государственного (бюджетного или автономного) учреждения проводить строительный контроль в отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых предусмотрены утвержденными органом исполнительной власти субъекта РФ инвестиционными программами организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сферах теплоснабжения (за исключением инвестиционных программ, которые утверждаются в соответствии с законодательством РФ об электроэнергетике), водоснабжения и водоотведения.”;
2	Федеральный закон от 31.07.2025 № 309-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации”	в части 2.1 статьи 52 слова “региональным оператором,” исключить
3	Гражданский кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 90-ФЗ (ред. от 26.12.2024)	
4	Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ “О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации”	статья 166 дополнена частями 7 - 9 следующего содержания: “7. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 ГрК РФ (далее - подрядные организации). 8. Строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества, указанного в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 настоящего Кодекса и включенного в состав здания, являющегося многоквартирным домом в соответствии с частью 6 статьи 15 настоящего Кодекса (далее - строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме), капитальный ремонт общего имущества в котором осуществляется за счет средств, формируемых на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, проводится исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением (далее в настоящей статье - уполномоченный орган) в случае принятия субъектом РФ решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом. В этом случае в договоре строительного подряда,

		<p>предусмотренном частью 7 настоящей статьи, указывается, что строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводится уполномоченным органом, за исключением случая, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом.</p> <p>9. В случае, если субъектом РФ не принято решение, указанное в части 8 настоящей статьи, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом, строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии со статьей 53 ГрК РФ.”</p>
--	--	---

II. Постановления Правительства Российской Федерации

№	Наименование нормативного акта	Произошедшие изменения
1	<p>Постановление Правительства РФ от 10.02.2025 № 127 “О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 615” «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»</p>	<p>- добавлен пункт 8(1). Предварительный отбор подрядных организаций по предмету электронного аукциона, предусмотренному подпунктом “ж” пункта 8 настоящего Положения (<i>оказание услуг по осуществлению строительного контроля</i>), не проводится в случае принятия субъектом РФ предусмотренного частью 8 статьи 166 Жилищного кодекса РФ решения о проведении строительного контроля исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением.”</p> <p>- добавлено второе предложение в абзац 2 подпункта «а» пункта 23 «Членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства - в случаях проведения предварительного отбора на включение в реестр квалифицированных подрядных организаций по предметам электронного аукциона, предусмотренным подпунктами “а” - “в” и “ж” пункта 8 настоящего Положения. При этом указанное требование не применяется к участникам предварительного отбора, являющимся лицами, указанными в пункте 1 части 2.2 статьи 52 ГрК РФ;»</p> <p>- Пункт 193 (право заказчика осуществлять закупку у единственной подрядной организации) дополнить подпунктом “е” следующего содержания: “е) <u>принятие субъектом РФ предусмотренного частью 8 статьи 166 Жилищного кодекса РФ решения о проведении строительного контроля исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением - при осуществлении закупки, предметом которой является оказание услуг по проведению строительного контроля. В соответствии с настоящим подпунктом договор о проведении капитального ремонта должен быть заключен с указанным исполнительным органом</u></p>

		<p>субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением. При этом совокупный размер цены договоров о проведении капитального ремонта в одном и том же многоквартирном доме не должен превышать размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ, за исключением предусмотренных Жилищным кодексом РФ случаев оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.”.</p>
2	<p>Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (ред. от 06.05.2024)</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 06.05.2024 № 589 “О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ” в абзаце первом пункта 7 и в пункте 8 слова “стандартов и сводов правил” заменить словами “национальных стандартов Российской Федерации и (или) сводов правил (части национального стандарта и (или) части свода правил), документов по стандартизации, указанных в пункте 5 статьи 14 Федерального закона “О стандартизации в Российской Федерации”, международных стандартов, региональных стандартов и региональных сводов правил, стандартов иностранных государств и сводов правил иностранных государств, стандартов организаций (в случае, если их применение предусмотрено проектной документацией)” пункт 9 изложить в следующей редакции: “9. В ходе контроля последовательности и состава технологических операций по строительству объектов капитального строительства осуществляется проверка:</p>
3	<p>Постановление Правительства РФ от 16.04.2025 № 499. “О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2020 г. № 1413” “Об установлении случая проведения строительного контроля в отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета”</p>	<p>Расширяется перечень случаев, при которых по решению Правительства РФ строительный контроль в отношении отдельных объектов капитального строительства может проводить Минстрой России или подведомственное ему учреждение. К таким случаям отнесен строительный контроль, проводимый в отношении объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых планируются полностью или частично за счет средств федерального бюджета в рамках соглашений о реализации инфраструктурных проектов (мероприятий), заключение которых предусмотрено абз. 1 п. 7 Правил предоставления Федеральным казначейством бюджетам субъектов РФ бюджетных кредитов на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов за счет временно свободных средств единого счета федерального бюджета, а также их использования и возврата, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.01.2025 № 48.</p>

III. Нормативные акты и разъяснения Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

№	Наименование нормативного акта	Краткое описание
1	Приказ от 27.12.2024г. №950/пр «Об утверждении свода правил «Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» СП 543.1325800.2024	Впервые. Новый СП разграничил зоны ответственности строительного контроля заказчика и подрядчика и оптимизировал последовательность работ специалистов СК
2	Письмо Минстрой России 12.02.2021г. № 5265-ТБ/02	обязательность членства в СРО в области строительства, а также уровень ответственности члена СРО, имеющего намерение выполнять по договору строительный контроль , определяется исходя из размера обязательств по договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, по которому планируется осуществление этого строительного контроля.
3	Письмо Минстрой России от 03.06.2019г. № 19957-ТБ/02	Лицу, осуществляющему строительный контроль на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, требуется членство в такой саморегулируемой организации, за исключением случаев, установленных Кодексом
4	Письмо Минстрой России от 24.04.2019. № 14816-ТБ/02	строительный контроль является функцией технического заказчика и может выполняться только членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом . Причем, указанное в ч.2.1 ст.52 ГрК РФ исключение из общего правила обязательности членства в СРО в соответствии с ч.3 ст.182 Жилищного кодекса РФ не распространяется на ИП и ЮЛ, осуществляющих строительный контроль за выполнением работ по договорам строительного подряда, заключенным со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения кап. ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
5	Письмо Минстрой России от 20.12.2018г. №55067-ОГ/08 по вопросам строительного контроля	проведение строительного контроля и непосредственного строительства объекта капитального строительства одним и тем же лицом противоречит положениям ГК РФ.
6	Письмо Минстрой России от 04.09.2018г. №37059-ТБ/02	строительный контроль является функцией технического заказчика и может выполняться только членом СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, указанных в частях 2.1 и 2.2 статьи 52 Кодекса.
7	Письмо Минстрой России от 05.04.2018 № 13789-ТБ/02	Исходя из совокупности п.22 ст.1 и ч.2 ст. 53 ГрК РФ строительный контроль является функцией технического заказчика и может выполняться только членом СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Уровень ответственности ЮЛ и ИП, выполняющих функции технического заказчика, определяется исходя из размера обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации или договорам строительного подряда, планируемых к заключению такими лицами от имени застройщика.

8	Письмо Минстрой России от 05.09.2017 № 31723-ТБ/02	лицо, выполняющее функции технического заказчика, в том числе проведение строительного контроля, с 1 июля 2017 года должно быть членом саморегулируемых организаций соответствующих видов либо саморегулируемой организации, к сфере деятельности которой относится часть таких функций. При выполнении только функции строительного контроля такому лицу требуется членство в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.
---	--	--

IV. Позиции арбитражных судов по строительному контролю.

№	№ дела	Наименование орган, принявшего документ	Наименование документа	Дата документа	Номер документа	Вывод из документа
	A37-2770/2017	Верховный Суд РФ	определение	30.01.2019	303-ЭС18-23826	строительный контроль, осуществляемый как подрядчиком, так и заказчиком, не может проводиться одним лицом, поскольку это не соответствует целям и задачам строительного контроля заказчика, а также требованиям закона.
1	A71-16106/2018	Верховный Суд РФ	определение	21.10.2019	309-ЭС19-18504	застройщик, самостоятельно осуществляющий строительный контроль (без привлечения тех. заказчика), должен быть членом СРО
2	A46-17529/2021	Верховный Суд РФ	определение	27.03.2023	304-ЭС22-22765	«уровень ответственности общества как организации, осуществляющей строительный контроль со стороны технического заказчика, для целей формирования компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств определяется применительно к совокупному размеру обязательств по контрактам на выполнение работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов, за которыми осуществляется такой строительный контроль.»
3	A12-44847/2017	Арбитражный суд Поволжского округа	постановление	20.08.2018	Ф06-35866/2018	строительный контроль, осуществляемый заказчиком, и строительный контроль, осуществляемый подрядчиком (лицом, осуществляющим строительство), содержательно отличаются, и являются самостоятельными видами строительного контроля, при этом по общему правилу исходя из целей и задач строительного контроля строительный контроль подрядчика и строительный контроль заказчика осуществляются разными лицами.
4	A35-10618/2016	Арбитражный суд	постановление	24.12.2018	Ф10-4497/17 (2)	строительный контроль, осуществляемый заказчиком, и строительный контроль, осуществляемый подрядчиком (лицом, осуществляющим строительство), содержательно отличаются, и

		Центрального округа				являются самостоятельными видами строительного контроля, причем по общему правилу исходя из целей и задач строительного контроля строительный контроль подрядчика и строительный контроль заказчика осуществляются разными лицами.
5	A45-25693/2021	Седьмой арбитражный апелляционный суд г.Томск	постановление	03.06.2025	07АП-3071/2023	привлечение к ответственности организации, осуществляющей строительный контроль.
6	A46-17134/2024	Восьмой арбитражный апелляционный суд г.Омск	постановление	09.04.2025	08АП-393/2025	<p>«Поскольку строительный контроль проводится при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта), договор, в соответствии с которым исполнитель принимает на себя обязательства выполнить функции строительного контроля, также относится к договору о строительстве в понимании ГрК РФ и в случае его заключения с застройщиком, техническим заказчиком должен выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.</p> <p>..</p> <p>«В связи с чем суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что положения статьи 60.1 ГрК РФ распространяются также на возмещение ущерба вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору на оказание услуг по осуществлению строительного контроля.»</p>
7	A46-17134/2024	Арбитражный суд Западно-Сибирского округа г.Тюмень	постановление	14.08.2025	08АП-393/2025	<p>«Согласно пункту 32 Приказа № 624 работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем относятся к видам работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту.</p> <p>«Поскольку строительный контроль проводится при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта), договор, в соответствии с которым исполнитель принимает на себя обязательства выполнить функции строительного контроля, также относится к договору о</p>

						<p>строительстве в понимании ГрК РФ и в случае его заключения с застройщиком, техническим заказчиком должен выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.»</p> <p>«Таким образом, положения статьи 60.1 ГрК РФ распространяются также на возмещение ущерба вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору на оказание услуг по осуществлению строительного контроля. Между тем положения статьи 60.1 ГрК РФ применяются лишь в случае ненадлежащего исполнения договора, заключенного с использованием конкурентных способов заключения договора.»</p>
--	--	--	--	--	--	--

V. Позиции управлений антимонопольной службы по строительному контролю.

№	№ дела	Наименование орган, принявшего документ	Наименование документа	Дата документа	Вывод из документа
		Федеральная антимонопольная служба	Разъяснение	опубликован на сайте https://fas.gov.ru 27.12.2019	«О правомерности выполнения строительно-монтажных работ и проведения строительного контроля одной организацией»: «подрядчику (генеральному подрядчику) по договору строительного подряда не могут быть переданы функции заказчика по контролю за строительством. Заказчик (застройщик) обязан обеспечить строительный контроль либо путем личного его осуществления, либо путем возложения данной обязанности на лицо, не выполняющее работы по договору строительного подряда.»
1	072/06/44/60/2022	УФАС Тюменской области	решение	06.05.2022	«Согласно пункту 2 статьи 779 ГК РФ договор на работы по строительному контролю не является договором возмездного оказания услуг, а является договором подряда (параграф 3 главы 37 ГК РФ) и в соответствии с параграфом 1 главы 37, пунктом 2 статьи 702 ГК РФ относится к отдельным видам подряда, а именно к договору строительного подряда.»

2	014/06/59-1510/2020, 014/06/59-1515/2020	Якутское УФАС России	решение	10.06.2020	Поскольку строительный контроль проводится при осуществлении строительства (реконструкции, капитального ремонта), договор, в соответствии с которым исполнитель принимает на себя обязательства выполнить функции строительного контроля также относится к договору о строительстве и в случае его заключения с тех. Заказчиком, должен выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.»
3	074/06/105-1062/2020(524-ж/2020)	Челябинское УФАС России	решение	20.05.2020	- // -
4	014/06/59-1208/2020, 014/06/59-1233/2020	Якутское УФАС России		20.05.2020	- // -
5	074/06/99-482/2020(31-ВП/2020)	Челябинское УФАС России		09.04.2020	- // -
6	074/06/99-1811/2019(156-ВП/2019)	Челябинское УФАС России		30.09.2019	- // -
7	19/44/105/2104	ФАС России		07.08.2019	для оказания услуг строительного контроля к участникам закупки предъявляется требование о членстве в СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.
8	030/06/54.3-295/2020	Астраханское УФАС России		24.03.2020	- // -
9	1590-14500-19/4	Самарское УФАС России		18.11.2019	- // -

**Распределение функциональных обязанностей лиц,
осуществляющих строительный контроль по СП 543.1325800.2024**

<p align="center">Обязанности лица, осуществляющего строительство (п.5.2 СП 543) (СК подрядчика)</p>	<p align="center">Обязанности застройщика (технического заказчика) либо привлекаемыми им по договору индивидуального предпринимателя или юридического лица (п. 5.4 СП 543) (СК заказчика)</p>
Начало работ	
<p>Входной контроль проектной документации (ПД), предоставленной застройщиком (техническим заказчиком)</p>	<p>Проверка ПД на предмет ее комплектности, а также наличия отчетной документации по результатам инженерных изысканий</p>
<p>Входной контроль рабочей документации (РД), предоставленной застройщиком (техническим заказчиком)</p>	<p>Входной контроль РД на предмет ее комплектности</p>
<p>Проверка наличия действующего разрешения на строительство</p>	<p>Проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения лицом, осуществляющим строительство, входного контроля ПД и РД</p>
<p>Приемка <u>совместно с застройщиком (техническим заказчиком)</u> и освидетельствование геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства (приемочный контроль)</p>	<p>Приемка <u>совместно с лицом, осуществляющим строительство</u>, и освидетельствование геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства (приемочный контроль)</p>
Входной контроль и правила складирования	
<p>Входной контроль применяемых строительных материалов, изделий, конструкций, полуфабрикатов и оборудования в необходимом объеме согласно утвержденной ПД и РД</p>	<p>Верификация входного контроля (в соответствии с ГОСТ 24297), проведенного лицом, осуществляющим строительство, материалов, изделий, конструкций, полуфабрикатов и оборудования</p>
<p>Ведение Журнала входного контроля и контроля качества получаемых деталей, материалов, конструкций и оборудования, иной исполнительной документации (в том числе в электронном виде) по результатам</p>	

входного контроля (в соответствии с ГОСТ 24297)	
Проверка соблюдения правил складирования и хранения применяемой продукции	Контроль соблюдения лицом, осуществляющим строительство, правил складирования и хранения применяемых материалов, конструкций, изделий, полуфабрикатов и оборудования
Строительно-монтажные работы (СМР)	
Операционный контроль в ходе выполнения СМР в полном объеме согласно утвержденной ПД, документам по стандартизации, положениям договора с застройщиком (техническим заказчиком), включая записи в соответствующем разделе общего журнала работ.	Верификация операционного контроля в ходе СМР, включая записи в соответствующем разделе общего журнала учета выполненных работ.
Контроль качества готовой строительной продукции (видов, этапов работ, законченного строительством объекта) (приемочный контроль) согласно ПД по завершении СМР.	Верификация контроля качества готовой строительной продукции – результатов СМР (верификация приемочного контроля лица, осуществляющего строительство.
Освидетельствование работ в полном объеме, в том числе скрытых	Участие в освидетельствовании выполненных работ (в том числе скрытых), подписание актов, подтверждающих соответствие
Освидетельствование ответственных строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения в полном объеме	Участие в освидетельствовании конструкций (в том числе ответственных), участков инженерных сетей, подписание актов, подтверждающих соответствие
Контроль наличия и правильности ведения исполнительной документации	Контроль наличия и правильности ведения лицом, осуществляющим строительство, исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем, выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов.
Испытания и пусконаладка систем инженерно-технического обеспечения и оборудования	

<p>Комплексные испытания систем инженерно-технического обеспечения (в том числе систем пожарной безопасности) при приемке завершеного строительством объекта застройщиком (техническим заказчиком)</p>	
<p>Проверка соответствия выполняемых работ при строительстве ОКС ПД, РД, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции ОКС, установленным на дату выдачи разрешения на строительство, а также разрешенному использованию земельного участка и установленным ограничениям.</p>	
<p>Проверка <u>совместно с заказчиком</u> соответствия законченного строительством объекта требованиям ПД и РД, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов.</p>	<p>Проверка <u>совместно с лицом, осуществляющим строительство,</u> соответствия законченного строительством объекта требованиям ПД и РД, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов.</p>
<p>Подтверждение соответствия параметров построенного, реконструируемого ОКС требованиям ПД, путем подписания соответствующего акта после завершения строительства, реконструкции ОКС</p>	<p>Подтверждение соответствия параметров построенного, реконструируемого ОКС требованиям ПД, путем подписания соответствующего акта после завершения строительства, реконструкции ОКС</p>
	<p>Контроль за устранением недостатков (нарушений), выявленных в рамках строительного контроля и письменно оформленных в общем журнале работ и соответствующих актах, а также указанных в выданных предписаниях органов государственного строительного надзора</p>

Если на строительном проекте присутствует авторский надзор, то его ответственный представитель также обязан участвовать в освидетельствовании работ и подписать соответствующие акты согласно СП 246.1325800.2023.