

Как ввести в эксплуатацию объект капитального строительства (в том числе нежилое здание)

Оглавление:

1. Какие этапы может включать ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства
2. Как проводится технологическое присоединение и заключаются договоры, необходимые для эксплуатации объекта капитального строительства
3. Как принять объект капитального строительства у лица, которое проводило строительство (реконструкцию)
4. Как получить заключение органа строительного надзора о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации
5. Как получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства
6. Как построенный объект ставится на кадастровый учет и регистрируются права на него

1. Какие этапы может включать ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

Основным этапом ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (в том числе нежилого здания) является получение разрешения на его ввод в эксплуатацию. Оно нужно для тех объектов, по которым выдавали разрешение на строительство. Но если для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства такого разрешения не требуется, то и разрешение на ввод в эксплуатацию тоже не нужно (ч. 15 ст. 55, ч. 2, 3 ст. 55.24 ГрК РФ).

В любом случае после окончания строительства (реконструкции) объекта капитального строительства и до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (если оно необходимо) нужно совершить ряд действий. Многие из указанных ниже этапов применимы и тогда, когда разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получать не нужно.

Так, в ч. 6 ст. 5.2 ГрК РФ приведен примерный перечень мероприятий, которые проводятся на этапе строительства (реконструкции) и ввода в эксплуатацию. Кроме того, СП 68.13330.2017 также выделяет этапы и их последовательность при приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов, за исключением тех, для которых получать разрешение на строительство не требуется (п. 1.2 СП 68.13330.2017). Применение данного СП на добровольной основе обеспечивает соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Исходя из этого для ввода в эксплуатацию также может потребоваться:

- 1) подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и заключение договоров энергоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и т.д. (п. п. 4, 6 ч. 6 ст. 5.2 ГрК РФ);
- 2) приемка объекта капитального строительства у лица, осуществляющего строительство по договору, и подтверждение соответствия параметров построенного (реконструированного) ОКС проектной документации, которое оформляется соответствующим актом (п. п. 4.4, 4.11 СП 68.13330.2017);
- 3) получение заключения от органов государственного строительного надзора о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации в случае его проведения (п. 7 ч. 6 ст. 5.2 ГрК РФ);

4) подготовка технического плана здания, сооружения (п. 8 ч. 6 ст. 5.2 ГрК РФ).

После этих этапов и получения разрешения на ввод в эксплуатацию (если это необходимо) объект капитального строительства ставится на кадастровый учет и на него регистрируются права (ч. 7 ст. 5.2 ГрК РФ).

Какие могут потребоваться дополнительные этапы при вводе объекта в эксплуатацию

Для некоторых объектов капитального строительства могут понадобиться и другие этапы, а отдельные могут быть и не нужны. Так, например:

- в отношении объектов по производству электроэнергии, объектов электросетевого хозяйства, энергопринимающих установок, объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок потребуется получить временное разрешение Ростехнадзора, разрешение на допуск в эксплуатацию (п. 5 ч. 6 ст. 5.2 ГрК РФ, п. 1 Положения о Ростехнадзоре);
- для объектов ИЖС, садовых домов вместо получения разрешения на ввод в эксплуатацию необходимо подать уведомление об окончании строительства, по результатам проверки которого застройщику направляется уведомление о его соответствии (или несоответствии) требованиям законодательства о градостроительной деятельности (п. 10 ч. 6 ст. 5.2, п. п. 1, 1.1 ч. 17 ст. 51, ч. 15, 16, п. 5 ч. 19 ст. 55 ГрК РФ).

О том, как оформляется ввод в эксплуатацию основных средств (в том числе объектов капитального строительства) для целей бухгалтерского учета и налогообложения, см. в отдельном материале.

2. Как проводится технологическое присоединение и заключаются договоры, необходимые для эксплуатации объекта капитального строительства

Если строительство (реконструкция) проводилось по договору строительного подряда, то до подписания акта приемки нужно подключить объект капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (п. 4.19 СП 68.13330.2017).

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям осуществляется в соответствии со ст. 52.1 ГрК РФ. Порядок подключения к ним устанавливается правилами подключения (технологического присоединения) к сетям соответствующего вида. При этом в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) выдаются технические условия (ч. 3 ст. 52.1 ГрК РФ).

В общем порядок подключения построенных (реконструированных) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения приведен в п. 4.19 СП 68.13330.2017, и проводится такая процедура следующим образом:

- застройщик (техзаказчик) должен обратиться в саму организацию, которая осуществляет эксплуатацию сетей, или в орган местного самоуправления с заявлением, в котором указывается требуемый объем подключаемой нагрузки;
- заключается договор с такой организацией с учетом технических условий;
- стороны должны исполнить договор о подключении (то есть выполнить необходимые мероприятия для фактического подключения объекта к сетям) и провести проверку выполнения этих мероприятий;
- объект присоединяется к сетям, и подписывается соответствующий акт.

Ознакомиться подробнее с порядком заключения договора и технологического присоединения к конкретным сетям вы можете в отдельных материалах.

3. Как принять объект капитального строительства у лица, которое проводило строительство (реконструкцию)

После того как все работы, предусмотренные проектной документацией, выполнены в полном объеме, лицо, осуществляющее строительство, должно направить застройщику (техническому заказчику) заявление о соответствии законченного строительством объекта требованиям проектной документации и техрегламентов. К нему должны быть приложены необходимые документы (п. 4.10 СП 68.13330.2017).

Процедура приемки объекта осуществляется после получения заказчиком (техническим застройщиком) извещения о его готовности. Она завершается подписанием акта приемки по форме, установленной техническим заказчиком, либо по одной из форм, приведенных в Приложении Г к СП 68.13330.2017. К акту должны прилагаться проектная документация, а также документы, перечисленные в п. 4.10 СП 68.13330.2017 (п. п. 4.11, 4.13 СП 68.13330.2017).

Такая процедура установлена для объектов капитального строительства, в отношении которых требуется получить разрешение на строительство и, следовательно, разрешение на ввод в эксплуатацию. Это следует из ч. 15 ст. 55 ГрК РФ, п. 1.2 СП 68.13330.2017.

В таком же порядке можно оформить и приемку объекта в иных случаях.

Обратите внимание, что кроме акта приемки, который составляется при приемке объекта от лица, осуществляющего строительство, необходим также акт о соответствии параметров построенного (реконструированного) объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. Он упоминается в п. 6 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ и п. 4.4 СП 68.13330.2017. При этом он должен составляться независимо от того, осуществлялось строительство (реконструкция) по договору строительного подряда или нет.

Требований к такому акту не установлено. Поэтому составить его вы можете в произвольной форме. При этом он должен быть подписан лицом, осуществляющим строительство. Если строительство (реконструкция) проводилось по договору строительного подряда, то его также должны подписать застройщик (технический заказчик) и лицо, осуществляющее строительный контроль, если это предусмотрено (п. 6 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, п. 4.4 СП 68.13330.2017).

4. Как получить заключение органа строительного надзора о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации

Такое заключение выдается в рамках государственного строительного надзора. При этом такой надзор проводится, если для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства проводилась экспертиза проектной документации в соответствии со ст. 49 ГрК РФ, за исключением некоторых случаев (ч. 1, 16 ст. 54 ГрК РФ).

После завершения строительства (реконструкции) объекта вам нужно уведомить об этом орган строительного надзора. Это связано с тем, что в сформированной программе проверок в отношении вашего объекта капитального строительства указываются события, при которых проводятся контрольные (надзорные) мероприятия. Окончание строительства является одним из таких событий (п. 2 ч. 14 ст. 54 ГрК РФ, пп. "б" п. 20 Положения о федеральном государственном строительном

надзоре, пп. "б" п. 30 Общих требований, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.12.2021 N 2161, п. 4.14 СП 68.13330.2017).

Не позднее 10 рабочих дней с момента поступления извещения об окончании строительства (реконструкции) органы государственного строительного надзора проведут выездную проверку, по итогам которой оцениваются выполненные работы и решается вопрос о выдаче заключения о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации либо решения об отказе в его выдаче (п. 2 ч. 14, ч. 16 ст. 54 ГрК РФ).

Заключение о соответствии (решение об отказе в его выдаче) оформляется следующим образом:

- если проводился федеральный государственный строительный надзор, то контролирующий орган составляет документ в двух экземплярах, каждый из которых подписывается должностным лицом (лицами), которое проводило проверку, после чего утверждается приказом (распоряжением) этого органа. В течение 10 рабочих дней после утверждения первый экземпляр передается (направляется) застройщику или техническому заказчику (п. 38 Положения о федеральном государственном строительном надзоре);
- если проводился региональный государственный строительный надзор, то контролирующий орган составляет электронный документ, который также подписывается лицами, проводившими проверку, и утверждается приказом (распоряжением) этого органа. В течение пяти рабочих дней со дня окончания проверки он направляется застройщику (техническому заказчику) по электронной почте либо посредством информационных систем. В некоторых случаях он может быть направлен в бумажном виде (п. 52 Общих требований, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.12.2021 N 2161).

Решение об отказе в выдаче заключения может обжаловано в суд (п. 39 названного Положения, п. 53 названных Общих требований).

5. Как получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

Такое разрешение необходимо получить, если для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства вы получали разрешение на строительство (ч. 15 ст. 55 ГрК РФ).

Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию вам потребуется:

- 1) оформить заявление. Это следует из ч. 2.2 ст. 55 ГрК РФ. При оформлении заявления учтите положения ч. 3.6, 3.7, 3.9 ст. 55 ГрК РФ.

Единая форма заявления не установлена. Однако она может быть утверждена в отношении отдельных госорганов (органов местного самоуправления), которые выдают такое разрешение. В этом случае нужно воспользоваться ею. Например, при обращении в Минстрой России подготовьте заявление по форме, приведенной в Приложении N 2 к Административному регламенту (утв. Приказом Минстроя России от 25.08.2022 N 696/пр);

- 2) подготовить комплект документов.

Застройщик также должен безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, копию схемы, отображающей расположение построенного или реконструированного объекта, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка. Это не потребуется, если в эксплуатацию вводятся линейные объекты (ч. 9 ст. 55 ГрК РФ).

Некоторые из документов, которые имеются в распоряжении других госорганов, органов местного самоуправления и подведомственных им организаций, вы можете не представлять. Например, это правоустанавливающие документы на земельный участок, ГПЗУ, разрешение на строительство. Их уполномоченный орган получит самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия. При этом ряд документов вы должны представить самостоятельно, если они отсутствуют в вышеназванных органах и организациях. Если же они (предусмотренные в них сведения) имеются

в их распоряжении, то они также будут запрошены, если вы их не представите (ч. 3.2, 3.3 ст. 55 ГрК РФ).

Если вы подаете заявление в отношении этапа строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, то некоторые документы должны быть оформлены в части, которая относится к этому этапу, а в заявлении необходимо указать сведения о ранее выданных разрешениях на ввод в отношении этапов строительства, если они имеются (ч. 3.5 ст. 55 ГрК РФ).

Какие документы не нужно представлять до 1 января 2023 г.

До 1 января 2023 г. не требуется представлять следующие документы (пп. "ж" п. 4 Особенности подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию, утв. Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 N 575):

- 1) ГПЗУ или проект планировки, проект межевания территории в случае строительства линейных объектов (п. 2 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ);
- 2) акт приемки объекта капитального строительства, если строительство (реконструкция) проводилось по договору строительного подряда (п. 4 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ);
- 3) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного (реконструированного) объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов (п. 6 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ);
- 4) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (п. 10 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ).

После этого обратитесь в орган, который выдавал разрешение на строительство. Подать заявление и документы вы можете (ч. 2, 2.2 ст. 55 ГрК РФ):

- 1) в бумажном виде:
 - непосредственно в уполномоченный орган;
 - через МФЦ;
- 2) в электронном виде:
 - с использованием Единого портала госуслуг или региональных порталов государственных или муниципальных услуг;
 - с использованием ГИС обеспечения градостроительной деятельности;
 - специализированные застройщики также могут обратиться с заявлением через единую информационную систему жилищного строительства. Исключением являются случаи, когда нормативным правовым актом субъекта РФ предусмотрена подача такого заявления через иные информационные системы (п. 5 ч. 2.2 ст. 55 ГрК РФ).

Отметим, что в некоторых случаях документы могут быть поданы исключительно в электронной форме. Это правило распространяется на случаи, когда проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, а также иные документы, необходимые для их государственной экспертизы, представлялись в электронной форме (ч. 4.1 ст. 55 ГрК РФ, п. 1 Постановления Правительства РФ от 04.07.2017 N 788).

Правила направления документов в электронной форме утверждены Постановлением Правительства РФ от 07.10.2019 N 1294.

После получения заявления и документов уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней должен (ч. 5 ст. 55 ГрК РФ):

- проверить наличие и правильность оформления представленных документов;
- осмотреть объект капитального строительства. При осмотре проверяется, соответствует ли объект установленным требованиям, разрешенному использованию земельного участка, установленным ограничениям. Такой осмотр не проводится, если осуществлялся государственный строительный надзор;
- выдать разрешение на ввод объекта или отказать в его выдаче с указанием причин отказа.

Разрешение на ввод является основанием для постановки построенного (реконструированного) объекта на кадастровый учет и регистрации прав на него. Эти действия осуществляются по Закону о госрегистрации недвижимости (п. 5 ч. 2, ч. 7 ст. 5.2 ГрК РФ).

Эксплуатация объекта капитального строительства без получения разрешения на ввод в эксплуатацию (если это необходимо) влечет за собой административную ответственность по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ. Так, для юридических лиц за данное нарушение предусмотрен штраф в размере от 500 тыс. до 1 млн руб.

6. Как построенный объект ставится на кадастровый учет и регистрируются права на него

Если новый объект создан путем строительства или реконструкции, он ставится на кадастровый учет и на него регистрируются права. Если же в отношении объекта проведена реконструкция, повлекшая изменения его основных характеристик, то в ЕГРН должны быть внесены соответствующие изменения (п. п. 1, 1.1 ч. 3, п. 1 ч. 4, п. п. 1, 6 ч. 5 ст. 14, п. п. 4, 4.5 ч. 2 ст. 15 Закона о госрегистрации недвижимости).