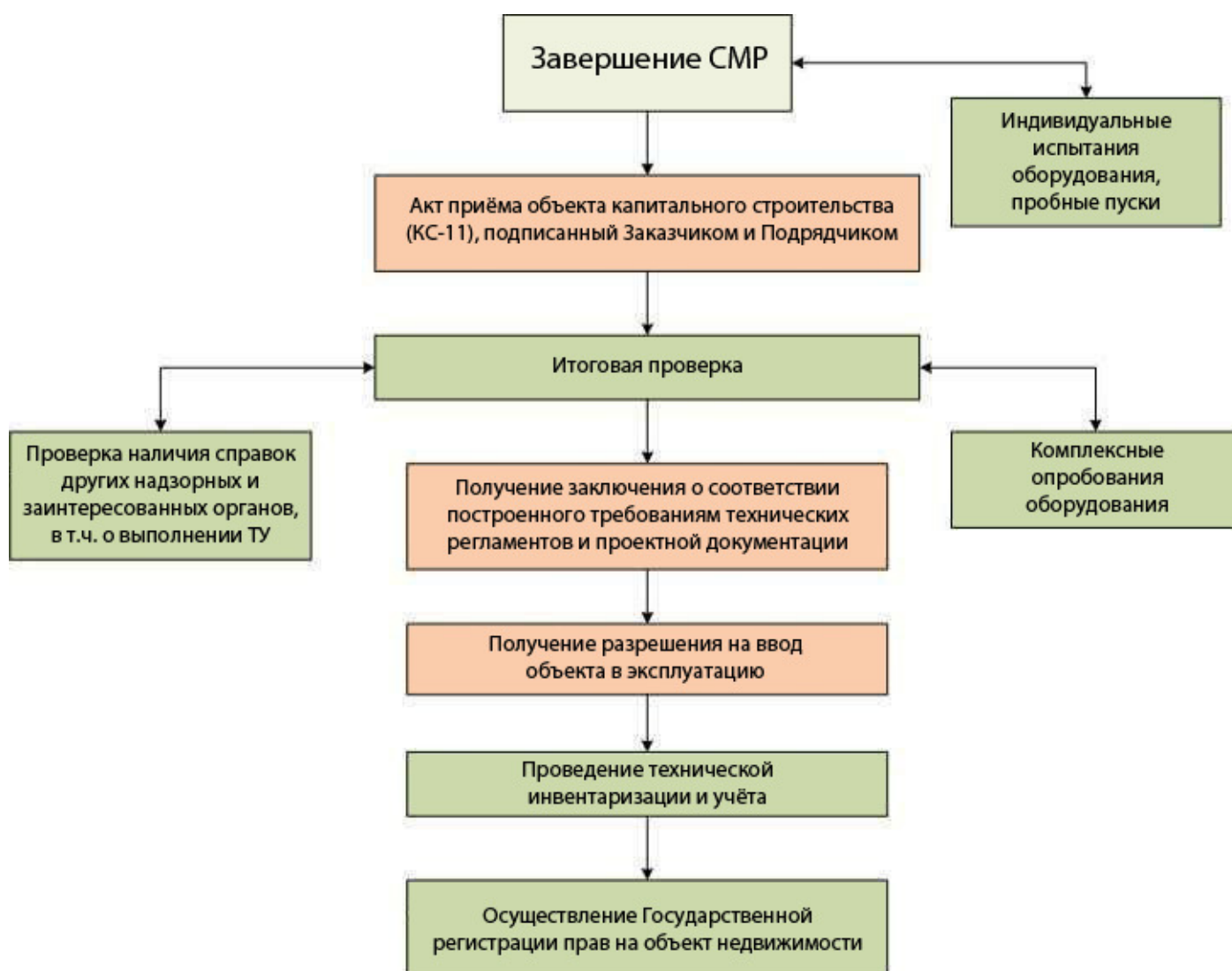


ЗОС — порядок получения, основные проблемы и методы решения.

Завершающим этапом строительства объекта недвижимости является сдача в эксплуатацию. Ключевым документом для получения акта о вводе объекта в эксплуатацию является **заключение о соответствии (ЗОС)**.

Заключение о соответствии (ЗОС) – это «заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса» (пункт 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации РФ).

Блок-схема завершающего этапа строительства приведена ниже:



В выдаче ЗОС может быть отказано по следующим причинам:

При строительстве, реконструкции объекта капитального строительства были допущены нарушения соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации и такие нарушения не были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

1. Отсутствует акт проверки после завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Других оснований для отказа в выдаче ЗОС нормативными документами не предусмотрено.

Следовательно, для получения заключения о соответствии объекта необходимо обеспечить следующее:

а) Соответствие выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов.

Контроль за выполнением требований, перечисленных в п.а) осуществляется:

- ежедневно службами технического надзора в структуре Застройщика, с заполнением общего журнала производства работ и специальных журналов, предусмотренных строительными нормативами. При этом в соответствии с требованиями в области строительства необходимо производить освидетельствования скрытых работ с оформлением соответствующих документов, отслеживать соответствие материалов, применяемых при производстве СМР по номенклатуре, количеству и качеству и т.д.
- периодически надзорными органами. Обязанность по организации взаимодействия с органами государственного строительного надзора так же лежит на службах Застройщика с момента получения разрешения на строительство. При выявлении нарушений в процессе проверок застройщик обязан принять меры по устранению этих нарушений и оформлению соответствующих документов.

Из статьи начальника Госстройнадзора С.П. Снегиря:

«Следует отметить, что государственный строительный надзор осуществляется с даты получения извещения о начале работ (ч. 5 ст. 52 ГрК РФ) до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации. Поэтому положительное заключение о соответствии органом государственного строительного надзора выдается только в том случае, если надзор за строительством осуществлялся регулярно на протяжении всего периода строительства. А если по вине застройщика такой надзор не осуществлялся, то надзорный орган вправе отказать в выдаче ЗОС. В обязанность органа государственного строительного надзора не входит выдача заключения о соответствии, если объект построен или часть объекта возводилась с нарушением установленного порядка строительства.

б) Соответствие выполненных работ проектной документации.

В процессе строительства практически любого объекта возникает необходимость корректировки некоторых проектных решений, замене отдельных материалов на аналогичные. Застройщик обязан согласовывать такие изменения с проектной организацией, осуществляющей авторский надзор, соответствующим образом документировать эти обстоятельства.

в) Получение акта итоговой проверки

В соответствии с п.26 РД-11-04-2006 «При проведении итоговой проверки должен соблюдаться порядок проведения проверки, предусмотренный главой III настоящего Порядка, и учитываться следующее:

а) визуальному осмотру подлежит построенный, реконструированный, отремонтированный объект капитального строительства в полном объеме (включая отдельные выполненные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения и примененные строительные материалы (изделия);

б) проверке подлежат все акты (предписания, извещения) об устранении нарушений (недостатков), выявленных при осуществлении государственного строительного надзора и проведении строительного контроля.»

Перед итоговой проверкой объекта должны быть проведены:

- индивидуальные испытания оборудования и функциональные испытания отдельных систем, завершающиеся пробным пуском основного и вспомогательного оборудования;

- пробные пуски;

- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства на основании договора).

Во время строительства и монтажа зданий и сооружений должны быть проведены промежуточные приемки узлов оборудования и конструктивных элементов сооружения, а также скрытых работ.

Индивидуальные и функциональные испытания оборудования и отдельных систем проводятся с привлечением заказчика по проектным схемам после окончания всех строительных и монтажных работ.

Дефекты и недоделки, допущенные в ходе строительства и монтажа, а также дефекты оборудования, выявленные в процессе индивидуальных испытаний, должны быть устранены строительными, монтажными организациями и заводами-изготовителями до начала комплексных испытаний.

Пробные пуски проводятся до комплексного опробования. При пробном пуске должна быть проверена работоспособность оборудования и технологических схем, безопасность эксплуатации.ё

Комплексное опробование должен проводить заказчик в период итоговой проверки. При комплексном опробовании проверяется совместная работа основных агрегатов и всего вспомогательного оборудования под нагрузкой.

Комплексное опробование оборудования по схемам, не предусмотренным проектом, не допускается. Комплексное опробование оборудования считается проведенным при условии нормальной и непрерывной работы основного оборудования в течение 72 часов с номинальной нагрузкой и проектными параметрами пара, газа, напором и расходом воды и т.п.

В тепловых сетях комплексное опробование считается проведенным при условии нормальной и непрерывной работы оборудования под нагрузкой в течение 24 часов с номинальным давлением, предусмотренным в пусковом комплексе.

В электрических сетях комплексное опробование считается проведенным при условии нормальной и непрерывной работы под нагрузкой оборудования подстанции в течение 72 часов, линии электропередачи – в течение 24 часов.

На момент подписания акта итоговой проверки необходим полный комплект исполнительной документации, включающей в себя:

Акты освидетельствования:

- разбивки осей строящегося капитального объекта;
- геодезической разбивочной основы;
- скрытых работ, контроль над которыми должен быть произведен своевременно, до выполнения последующих работ;
- строительных конструкций
- участков инженерных сетей

Кроме того, в состав исполнительной документации входит исполнительная производственная документация с записями о соответствии с выполненными работами по факту. А также содержатся:

- исполнительные геодезические схемы;
- документация (чертежи и схемы) участков инженерных сетей;
- результаты испытаний и экспертиз строительного контроля;
- акты опробования применяемых технических устройств;
- документы по качеству стройматериалов;
- некоторые другие данные по фактическому исполнению проекта;
- специальные журналы, порядок ведения которых оговаривается в РД-11-05-2007: общий журнал работ; журнал проектных организаций, осуществляющих авторский надзор; журналы контроля качества (входного и операционного).

Анализ изложенного материала показывает, что получение ЗОС - результат корректной организации и координации всего строительного процесса. Основные функции по организации строительства и координации всех участников строительного процесса и сдачи в эксплуатацию объекта выполняет чаще служба Технического заказчика.

Порядок получения ЗОС

Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации

Заключение о соответствии (ЗОС) – это «заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, является одним из обязательных документов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Решение о выдаче Заключения о соответствии принимается, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства не были допущены нарушения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, что зафиксировано в Акте итоговой проверки, либо такие нарушения были устранены до даты выдачи Заключения о соответствии. *(Постановление Правительства Москвы от 17 сентября 2013 года № 611-ПП "Об утверждении Административного регламента исполнения Комитетом государственного строительного*

надзора города Москвы государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора").

Регламент оформления Заключения о соответствии (ЗОС):

1. Заявление подается в электронном виде через раздел «Услуги и сервисы» на mos.ru.
2. Срок оформления заключения – 5 дней.
3. Заключение (ЗОС) или мотивированный отказ в оформлении Заключения направляется в электронном виде в личный кабинет заявителя или может быть выдан в службе «одного окна» при наличии доверенности от застройщика на право получения запрашиваемого документа и документа удостоверяющего личность.
4. Стоимость сервиса - бесплатно

ВЫДАЧА ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

← → ↻ Доступно в электронном виде на **mos.ru**

Выдается Мосгосстройнадзором
БЕЗ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ

Документы, предоставляемые заявителем
Заявление на предоставление государственной услуги

Документы, получаемые органом власти в рамках межведомственного взаимодействия
Акт итоговой проверки объекта капитального строительства

Мосгосстройнадзор
Ул. Брянская, д. 9
+7 495 543-77-51
stroinadzor.mos.ru

Телефон "Горячей линии"
"Нарушение установленных процедур в строительстве"
+7 495 699-41-47. dgp.mos.ru

Штаб по защите бизнеса:
+7 495 620-20-45