

12+ Завершение строительства: сдача-приёмка объекта в эксплуатацию

Практическое руководство:
ЗОС, кадастр, подключение к сетям



Григорьев Александр

Александр Григорьев
Завершение строительства:
сдача-приёмка объекта
в эксплуатацию. Практическое
руководство: ЗОС, кадастр,
подключение к сетям

<https://litres.ru/74503758>

ISBN 9785007128513

Аннотация

Пособие посвящено завершающему этапу строительства — сдаче-приёмке объекта в эксплуатацию. Рассмотрены правовые основы, подготовка к вводу, получение ЗОС, кадастровый учёт, взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями. Особое внимание уделено типовым проблемам и способам их решения. Для руководителей проектов, специалистов ПТО, главных инженеров, юристов и технических заказчиков. Актуально на 2026 год.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	6
ЧАСТЬ 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	9
ЧАСТЬ 2. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП: АУДИТ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА	17
Конец ознакомительного фрагмента.	23

**Завершение строительства:
сдача-приёмка объекта
в эксплуатацию
Практическое руководство:
ЗОС, кадастр,
подключение к сетям**

**Александр
Степанович Григорьев**

© Александр Степанович Григорьев, 2026

ISBN 978-5-0071-2851-3

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Разработано: [Наименование вашей организации]

Согласовано: Юридический отдел, Производственно-технический отдел, Отдел согласований, Бухгалтерия

Утверждено: Приказом № ____ от «____» _____ 2026
года

Настоящее пособие носит рекомендательный характер. При применении необходимо учитывать актуальную редакцию нормативных правовых актов и условия конкретных договоров. В спорных ситуациях рекомендуется получать письменные разъяснения уполномоченных органов или привлекать профильных юристов.

ВВЕДЕНИЕ

Представьте себе здание. Оно стоит. Фасад вымыт, окна блестят, территория подметена. Внутри работают лифты, горит свет, из кранов течёт вода. Всё готово. Всё работает. Но юридически этого здания не существует. Его нет на кадастровой карте. У него нет собственника. Его нельзя продать, заложить, застраховать. Оно висит в воздухе — физически реальное, но правовое ничто. Знакомая картина? Для тех, кто хоть раз доводил объект до сдачи, — более чем. Потому что финальная стадия строительства — это не про бетон и металл. Это про бумаги, сроки, согласования и человеческие амбиции. Это последняя миля, которая иногда оказывается длиннее всей дистанции.

Мы написали эту книгу не для того, чтобы учить вас строить. Строить вы умеете. Мы написали её для того, чтобы поговорить о том, что происходит после того, как последний кран покинул площадку. О том, что часто остаётся за кадром отраслевых конференций и торжественных речей. О том, где теряются месяцы, деньги и репутация. О том, почему объект, который «в принципе готов», может годами не получить разрешение на ввод. И о том, как этого избежать.

Эта книга — не пошаговая инструкция. Инструкции уста-

ревают быстрее, чем их успевают напечатать. В 2026 году строительная отрасль живёт в режиме постоянных изменений. Реестровая модель вместо бумажных разрешений. Усиленная электронная подпись вместо синей печати. Биометрическая идентификация вместо личного присутствия. Правила меняются на ходу. И тот, кто пытается законсервировать однажды выученный алгоритм, рискует обнаружить, что алгоритм больше не работает. Поэтому мы говорим не о шагах, а о принципах. Не о том, «куда нажать», а о том, «как думать». О системных проблемах, которые повторяются из проекта в проект. О судебной практике, которая складывается не в пользу тех, кто надеется на авось. О реальных кейсах — из Башкирии, Татарстана, Москвы, Приморья, — где застройщики выигрывали и проигрывали. Чаще проигрывали. Но иногда выигрывали. И важно понимать, почему.

Эта книга для тех, кто отвечает за финал. Для руководителей проектов, которые держат в голове сотни деталей одновременно. Для специалистов ПТО, которые знают, что исполнительная документация — это не «бумажки», а фундамент юридической состоятельности объекта. Для главных инженеров, которые видят, что сделано, но не всегда могут объяснить, почему сделано именно так. Для юристов, которые разбираются в тонкостях статьи 55 ГрК РФ лучше, чем в строительных технологиях. Для специалистов по согласованиям, которые ведут диалог с надзорными органами на язы-

ке, понятном обеим сторонам. И для технических заказчиков, которые хотят получить объект, а не проблему.

Мы не обещаем, что после прочтения вы полюбите бюрократию. Это вряд ли возможно. Но мы надеемся, что вы начнёте относиться к ней как к части профессии. Не как к досадной помехе, а как к инструменту. Потому что ввод объекта в эксплуатацию — это не формальность. Это искусство завершать. И тот, кто им владеет, получает не просто разрешение. Он получает право сказать: «Я довёл это до конца». А это, согласитесь, стоит многого.

ЧАСТЬ 1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию — это не просто бюрократическая формальность, не печать в углу документа и не повод для торжественного перерезания ленточки. Это водораздел. Момент, когда бетон, металл и стекло, наконец, перестают быть «строящимся объектом» и становятся объектом недвижимости — с кадастровым номером, с правом собственности, с возможностью эксплуатироваться по назначению. Пока разрешения на ввод нет, объект юридически не существует. Он не может быть поставлен на кадастровый учёт, не может быть предметом сделки, не может быть застрахован как готовое сооружение. Это аксиома, которую в строительном сообществе знают все — но которую, увы, слишком часто вспоминают слишком поздно.

Нормативная база процедуры ввода в эксплуатацию — это не монолит, а скорее слоёный пирог, где каждый слой добавляет свои требования, свои сроки, свою логику. Основой, разумеется, служит статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Но вокруг неё выросла плотная оболочка из подзаконных актов. Постановление Правительства

№1451 регулирует порядок ведения исполнительной документации — той самой, которую в идеальном мире ведут с первого дня, а в реальном часто собирают в пожарном порядке за месяц до сдачи. Федеральный закон №214-ФЗ добавляет свою специфику для многоквартирных домов, построенных с привлечением средств дольщиков. Закон №184-ФЗ «О техническом регулировании» устанавливает требования к безопасности объектов — и эти требования, к слову, не всегда совпадают с тем, что заложено в проекте. К этому добавляются региональные нормативные акты, которые в разных субъектах Федерации могут различаться настолько, что один и тот же объект, перенесённый из Москвы в Казань, потребует совершенно разного набора согласований. И, наконец, муниципальные правила благоустройства — та самая «вишенка на торте», из-за которой иногда срываются сроки сдачи уже фактически готового здания.

Отдельная тема — изменения, которые вступают в силу с 1 сентября 2026 года. Федеральный закон от 31 июля 2025 года №304-ФЗ вносит существенные правки в статью 55 ГрК РФ. Часть 1 статьи изложена в новой редакции, а сама статья дополняется частями 1.1—1.6. Что это меняет на практике? Прежде всего, уточняется сама формулировка разрешения на ввод: из неё исключается оборот «представляет собой документ, который», и остаётся более лаконичное определение. Но важнее другое — новые части статьи, вероятно,

детализируют основания для выдачи разрешения в отношении этапов строительства, а также уточняют взаимодействие застройщика с уполномоченными органами в условиях цифровизации. Разрешения, выданные до 1 сентября 2026 года, сохраняют силу до окончания срока их действия — это прямо прописано в переходных положениях. Однако тем, кто планирует сдачу объекта осенью 2026 года и позже, стоит внимательно изучить новую редакцию: привычные шаблоны заявлений и комплекты документов могут потребовать корректировки.

Юридическая природа разрешения на ввод в эксплуатацию заслуживает отдельного разговора. Это не просто «справка о том, что всё построено». Это документ, который подтверждает завершение строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта капитального строительства. Он фиксирует соответствие объекта проектной документации — включая требования технических регламентов, санитарных норм, пожарной безопасности. Он является основанием для постановки объекта на государственный кадастровый учёт и регистрации права собственности. И, что немаловажно, он открывает возможность эксплуатации объекта по целевому назначению. Без него здание — это просто капитальное сооружение, которое нельзя легально использовать. Можно, конечно, заселить людей «по-серому», можно подключить коммуникации «в обход», можно даже начать

собирать арендную плату — но всё это будет существовать в правовом вакууме, с риском штрафов, приостановки деятельности и, в худшем случае, сноса.

Здесь важно сделать одну оговорку, которую часто упускают из виду. Разрешение на ввод — это не акт приёма в бытовом смысле. Это не документ, который подписывается комиссией после обхода этажей и проверки кранов. Это результат административной процедуры, в рамках которой уполномоченный орган проверяет комплектность документов и соответствие объекта тем сведениям, которые в этих документах содержатся. Государственный строительный надзор, если он осуществлялся, к моменту выдачи разрешения на ввод уже завершён. Его итог — заключение о соответствии (ЗОС). Получение ЗОС — это отдельный, самостоятельный этап, который иногда занимает больше времени, чем сама выдача разрешения на ввод. И именно на этом этапе всплывают те самые «мелкие» несоответствия, которые на стадии строительства казались несущественными.

Отказ в выдаче разрешения на ввод возможен только по основаниям, прямо предусмотренным частью 21 статьи 55 ГрК РФ. Это принципиальный момент. Уполномоченный орган не вправе требовать от застройщика документы, не предусмотренные законом. Он не вправе ссылаться на «неполное благоустройство» или «незавершённость отдел-

ки» — если эти работы не входят в предмет разрешения на строительство. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в порядке межведомственного взаимодействия, также не может служить основанием для отказа. Более того, существует прямое правило: различие в площади объекта, указанной в техническом плане и в проектной документации, не более чем на пять процентов, не является основанием для отказа — при условии, что количество этажей, помещений и машино-мест совпадает с проектом. Это норма, которая спасает многие проекты от формальных придилок, но о ней почему-то забывают и застройщики, и инспекторы.

Тем не менее, произвольные требования со стороны уполномоченного органа — не редкость. Они могут выражаться в устных «рекомендациях» донести ещё одну справку, в намёках на необходимость «ускорить» процесс неформальными методами, в затягивании сроков рассмотрения под благовидными предлогами. Всё это — неправомерно. Отказ в выдаче разрешения может быть оспорен в судебном порядке, и судебная практика по таким делам в последние годы складывается в пользу застройщиков, если нарушения действительно носят формальный характер. Но суд — это время. А время в строительстве — это деньги. Поэтому лучше не доводить до суда.

Сроки. Нормативный срок рассмотрения заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию составляет семь рабочих дней. Именно так написано в Градостроительном кодексе. Однако на практике общий срок процедуры — от момента, когда объект фактически готов, до момента, когда получено разрешение — редко укладывается в эту цифру. И дело не в том, что чиновники медленно работают. Дело в том, что разрешение на ввод — это финальная точка длинной цепочки, и если хотя бы одно звено в этой цепочке провисает, финальная точка отодвигается.

Подготовительный этап — аудит готовности объекта, сверка исполнительной документации с проектом, устранение замечаний — занимает от тридцати до девяноста дней. Это не формальность. Это тот период, когда выясняется, что часть актов скрытых работ подписана не тем лицом, что сертификаты на материалы просрочены, что в проектной документации есть изменения, которые не были отражены в исполнительной. Получение заключения о соответствии от органа госстройнадзора — до тридцати дней. Формирование и подача пакета документов — от пяти до четырнадцати дней, в зависимости от того, насколько хорошо вы знаете требования конкретного уполномоченного органа. Рассмотрение заявления — семь рабочих дней. Кадастровый учёт и регистрация права — от пяти до двенадцати рабочих дней. Если сложить эти цифры, получается, что от момента фактиче-

ской готовности объекта до момента, когда можно начинать эксплуатацию, проходит от двух до четырёх месяцев. И это — при благоприятном сценарии.

Отсюда — практическое правило, которое стоит выучить наизусть: начинайте подготовку к вводу в эксплуатацию не позднее чем за шестьдесят дней до планируемой даты завершения строительства. Не за тридцать. Не за сорок. За шестьдесят. Это позволит своевременно выявить недостатки, устранить их без спешки и избежать задержек, которые в конечном счёте оборачиваются финансовыми потерями — от штрафов по договорам до упущенной выгоды от несвоевременной передачи объекта.

И ещё одно. В 2026 году Минстрой предложил законопроект, который может существенно изменить ландшафт ввода в эксплуатацию для многоквартирных домов с отделкой. Суть инициативы — включить отделочные работы в проектную документацию, чтобы органы строительного надзора могли проверять их выполнение на этапе получения ЗОС, а не после ввода дома в эксплуатацию. Сейчас складывается парадоксальная ситуация: дом вводится в эксплуатацию, застройщик получает деньги со счёта эскроу, а дольщик ждёт отделку ещё несколько месяцев. Законопроект предлагает изменить 214-ФЗ так, чтобы условия об отделке можно было включать в договор долевого участия только при их наличии

в проектной документации. Закон вступит в силу с 1 марта 2027 года, но готовиться к нему стоит уже сейчас — особенно тем, кто планирует запуск новых проектов в 2026 году.

Правовая основа ввода в эксплуатацию — это не застывший свод правил. Это живая система, которая реагирует на практику, на судебные решения, на изменения в экономике. И тот, кто воспринимает её как формальность, рискует оказаться в ситуации, когда объект готов, деньги потрачены, а разрешения нет. Тот же, кто относится к процедуре ввода как к полноценной части инвестиционно-строительного процесса — с собственным планированием, ресурсами и экспертизой — получает возможность завершить проект в срок и без лишних потерь.

ЧАСТЬ 2. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП: АУДИТ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА

Есть в строительстве момент, который ни один учебник не опишет, но который знаком каждому, кто хоть раз доводил объект до сдачи. Это ощущение, когда работы формально закончены — краны уехали, бытовки вывезены, территория подметена, — но что-то внутри ещё не отпускает. Словно объект и его создатели находятся в подвешенном состоянии: уже не стройка, но ещё не эксплуатация. Это и есть подготовительный этап. Не параграф в регламенте, не формальность. Это время, когда решается, войдёт объект в эксплуатацию с первого захода или застрянет на месяцы в круговороте отказов, замечаний и повторных проверок.

Пренебрежение этим этапом — самая дорогая ошибка финальной стадии. И дело не только в деньгах, хотя о них тоже поговорим. Дело в том, что застройщик, который экономит на подготовке, неизбежно платит дважды — сначала временем, потом репутацией. В Башкирии на недавнем заседании регионального правительства руководитель Госжилстройнадзора Ильшат Сайтов привёл цифру, которая бьёт точнее любого аргумента: одиннадцать объектов из прове-

ренных пришлось выезжать дважды. Дважды. Инспекторы приезжали, фиксировали недоделки, уезжали. Потом возвращались. А объект всё это время стоял — готовый снаружи, не готовый юридически. И каждый день этого стояния — это замороженные деньги, невыплаченные проценты по кредитам, неполученная арендная плата, сорванные сроки передачи дольщикам.

Так что же такое аудит готовности? Это не проверка ради галочки. Это взгляд на собственный объект глазами тех, кто будет его принимать — инспектора Госстройнадзора, специалиста Росреестра, кадастрового инженера, представителя ресурсоснабжающей организации. И главное — глазами тех, кто потом будет в этом здании работать, жить, лечиться, учиться. Аудит готовности — это попытка увидеть объект заново, без строительной привычки к «потом доделаем» и «в принципе работает».

Цели этого этапа можно перечислить сухо, как в методичке: выявить и устранить замечания надзорных органов, обеспечить полноту исполнительной документации, подготовить объект к комиссионной проверке, согласовать финальные вопросы подключения. Но за каждой из этих формулировок стоит своя история. За «полнотой документации» — папки, которые перебираешь ночами, сверяя каждую подпись. За «устранением замечаний» — телефонные разговоры с ин-

спектором, который уже смотрит на ваш объект как на личный проект. За «подготовкой к проверке» — тот самый момент, когда вы понимаете, что некоторые вещи лучше переделать добровольно, чем ждать, пока на них укажут.

Алгоритм внутреннего аудита начинается не с документов и не с обхода территории. Он начинается с людей. Рабочая группа — это не просто список фамилий в приказе. Это команда, которая на ближайшие два-три месяца станет штабом по подготовке к вводу. Руководитель этой группы — не обязательно самый высокий по должности. Это должен быть человек, который знает объект до последнего стояка, до последней закладной детали. Которому доверяет и заказчик, и подрядчик. Который способен сказать «нет» и генеральному директору, и инспектору — потому что за этим «нет» стоит либо техническая правда, либо юридическая необходимость.

В состав группы стоит включить представителей ПТО, юристов, бухгалтерии. Технический заказчик — обязательно. Субподрядчики — по возможности, особенно те, кто отвечает за инженерные системы. Пусконаладка — это отдельная песня, и человек, который её вёл, знает о своём оборудовании то, чего не найдёшь ни в одном паспорте. Если объект большой, имеет смысл пригласить независимого эксперта — не для того, чтобы он «нашёл всё», а для того, чтобы

он посмотрел на объект без строительной привычки. Свежий взгляд иногда замечает то, что глаз замылился за годы стройки.

Проверка исполнительной документации — это тот этап, где рушатся самые оптимистичные ожидания. Акты освидетельствования скрытых работ, журналы производства работ, сертификаты на материалы, исполнительные схемы, протоколы испытаний — всё это должно быть не просто в наличии, а в состоянии, которое выдержит scrutiny инспектора. В 2026 году к этому добавляется новая реальность: электронная исполнительная документация становится не рекомендацией, а обязательным требованием. XML-схемы, машиночитаемые форматы, усиленная квалифицированная электронная подпись — всё это уже не завтрашний день, а сегодняшний. Тот, кто всё ещё ведёт документацию «по старинке», рискует обнаружить, что его папки с актами просто не примут к рассмотрению — не потому, что там что-то не так, а потому, что они не в том формате.

Отдельная боль — акты скрытых работ. Их подписывают в момент, когда работа ещё скрыта, и подписывают, как правило, в спешке. Потом оказывается, что дата в акте не совпадает с датой в журнале, что подпись представителя заказчика отсутствует, что объём работ в акте не соответствует тому, что фактически заложено. И это не мелочи. Для инспекто-

ра это — сигнал. Сигнал о том, что либо документация велась формально, либо что-то скрыли. А если инспектор видит сигнал, он начинает копать глубже. И тогда всплывают вещи, о которых вы уже забыли.

Инвентаризация выполненных работ — это не просто обход с планшетом. Это момент истины. Вы идёте по объекту и смотрите на него не как строитель, который знает, что здесь «в принципе всё нормально», а как приёмщик, который видит только то, что перед ним. Вот стена — ровная? Вот стык — герметичный? Вот дверь — закрывается без усилия? Вот вентиляция — работает? Вот пожарная сигнализация — срабатывает? Каждый из этих вопросов — это потенциальное замечание, которое может стать отказом. И лучше, чтобы это замечание сделали вы сами, а не инспектор.

Дефектная ведомость — документ, который в идеальном мире составляется один раз и закрывается. В реальном — он может переписываться трижды. И это нормально. Ненормально — когда дефекты фиксируются «для галочки», а потом всплывают на итоговой проверке. Опыт Башкирии показывает: незавершённые внутренние отделочные работы, недоделки по благоустройству, отсутствие актов на лифты — это типичный набор, с которым объект не получает заключение о соответствии. И каждый пункт из этого набора можно было выявить и закрыть за месяц до проверки. Если бы

аудит проводился всерьёз.

Проверка соответствия проекту — ещё один слой. Здесь важно понимать: проект — это не догма, но отклонение от проекта без оформления — это нарушение. Иногда отклонения неизбежны: материал оказался недоступен, технология потребовала корректировки, геология преподнесла сюрприз. Но каждое такое отклонение должно быть либо согласовано с проектировщиком, либо оформлено как изменение в проектную документацию. В 2026 году судебная практика по этому вопросу складывается жёстко: несоответствие объекта проектной документации — это основание для отказа, и «мы думали, что так лучше» в суде не работает.

Мониторинг предписаний — это не бюрократическая формальность. Это реестр, который показывает, где вы находитесь в отношениях с надзорными органами. Предписание — это не приговор, это точка в диалоге. Иногда инспектор выдаёт предписание, потому что обязан, а вы можете его исполнить и закрыть. Иногда — потому что видит системную проблему. В любом случае, неисполненное предписание — это красный флаг, который автоматически переносится в отказ. И тут важно не просто исполнить, а исполнить так, чтобы у инспектора не осталось вопросов. Потому что закрыть предписание формально — значит подготовить почву для следующего.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

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

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