

## **Раздел 1. Основные положения и порядок оформления проектирования и строительства объектов недвижимости.**

### **1.1. Хронологический аспект проведения экспертиз и инспектирования в жизненном цикле недвижимости**

Как известно любой инвестиционный проект связан с изменением объекта недвижимости, т.е. с одной из стадий его жизненного цикла, будь то строительство, реконструкция, модернизация, капитальный ремонт или его снос. Для эффективного управления объектом недвижимости на протяжении всей его жизни необходимо располагать достоверной, полной, актуальной по времени и содержанию информацией о нем.

В настоящее время получение этой информации обеспечивается посредством проведения системы экспертиз: правовой, местоположения, технической, экологической, экономической, управленческой и специфических видов экспертиз в зависимости от особенностей назначения объекта и условий его функционирования. Каждый вид экспертизы преследует вполне конкретную и определенную цель и выдачу заключения.

Многообразие сооружаемых зданий и сооружений, их объемно-планировочных, конструктивных и архитектурных решений вызвало необходимость создания государственной службы по надзору за их созданием и функционированием – Главгосэкспертиза России. Основной функцией службы является комплексная оценка качества технической документации для градостроительства и строительства, а также мониторинг качества существующих объектов недвижимости в соответствии с действующей законодательной и нормативно-методологической базой.

Главгосэкспертиза России и ее территориальные органы в регионах были созданы и нацелены преимущественно на проведение обязательных комплексных и специальных экспертиз по крупным инвестиционным проектам объектов государственного заказа или финансируемых с участием средств бюджета. Но в настоящее время, в соответствии с законодательством РФ все инвестиционно-строительные проекты, независимо от источников финансирования и форм собственности объектов, до их утверждения подлежат экспертизе.

Однако местные органы власти и управления при подготовке и реализации коммерческих инвестиционно-строительных проектов на своих территориях также регламентируют возведения объектов недвижимости и осуществляют постоянное их инспектирование, т.е. административный и технический надзор и контроль.

Любой объект недвижимости при размещении его на территории населенного пункта и даже вне уже застроенной и освоенной территории требуют:

- отчуждения земельного участка;
- подведения инженерных сетей и коммуникаций для жизнеобеспечения деятельности и эксплуатации;
- создания при необходимости специальных локальных объектов их жизнеобеспечения (котельных, очистных сооружений, трансформаторных подстанций и т.п.).

Кроме того, создаваемый (изменяемый) объект недвижимости в любом случае должен:

- быть технически надежным и устойчивым зданием или сооружением, способным воспринимать и выдерживать эксплуатационные нагрузки, внешние атмосферные и техногенные воздействия, в том числе в период строительства, реконструкции или ремонта;
- отвечать требованиям минимальной энергоемкости и энергопотребления без ущерба для комфортного пребывания в нем;

- соответствовать по внешнему архитектурному облику своему функциональному назначению, а также облику существующей застройки квартала, микрорайона, города;
- не создавать неудобств для расположенных рядом существующих зданий и строений (затемнение, повышенный шум, вибрация и т.п.), в том числе в период строительства, реконструкции или ремонта.

Создаваемый в результате реализации инвестиционно-строительного проекта объект недвижимости служит также в процессе его функционирования источником арендных и налоговых поступлений в бюджет муниципального образования и в федеральный бюджет.

Указанные обстоятельства определяют постоянный контроль и инспектирование всего жизненного цикла объекта недвижимости на всех его основных этапах – проектирование, строительство, сдача в эксплуатацию и процесс эксплуатации до полной его утилизации или реконструкции.

## **1.2. Назначение системы государственной экспертизы. Ее основные задачи и функции**

Экспертиза в строительстве имеет многовековую мировую историю. По мере развития строительного дела и наращивания объемов строительства жилых, гражданских и промышленных зданий и сооружений возростала потребность государственного контроля и надзора за этой деятельностью. Особенно это касалось крупных объектов, аварии и разрушения которых могли привести к катастрофическим последствиям.

Экспертиза была и остается одним из эффективных инструментов государственного управления строительной и территориальной деятельностью, прежде всего в деле оптимального использования природных, финансовых и трудовых ресурсов, а также для формирования высококачественной и комфортной среды жизнедеятельности человека.

Экспертиза в строительстве имеет многовековую мировую историю, в том числе и в России. Наиболее серьезное отношение к экспертизе стало уделяться в эпоху Петра I. В современной истории России экспертная деятельность была сосредоточена в строительном секторе Госплана СССР. Это позволяло обеспечивать высокое качество проектирования и строительства объектов недвижимости. После многочисленных структурных преобразований при Госстрое РФ (в 2004 г. преобразован в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству) в 1993 г. было образовано Главное управление государственной вневедомственной экспертизы – Главгосэкспертиза России, которое имеет свои филиалы в субъектах федерации.

*По общенациональному статусу* экспертиза бывает:

- государственная вневедомственная;
- ведомственная;
- отраслевая.

*По широте и глубине охвата явлений* экспертиза бывает:

- комплексная;
- локальная (аспектная);
- социальная;
- экологическая;
- эргономическая (условий труда) и др.

Одновременно бытует и такая градация:

- комплексная государственная экспертиза (подразумевает полный охват и параллельное рассмотрение разнородных взаимосвязанных задач);
- специализированная государственная экспертиза (ведомственную, отраслевую, экологическую, юридическую и другие виды экспертизы).

*Объектами экспертизы в строительстве* являются все предметы, явления и процессы, требующие оценки. В строительстве объектами экспертизы являются:

- инвестиционные программы;
- бизнес-планы;
- градостроительная документация;
- предпроектная и проектная документация на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, расширение, модернизацию и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений и т.п.

*Субъекты экспертизы:*

- специально уполномоченные Правительством РФ органы государственной вневедомственной экспертизы;
- отраслевые, ведомственные экспертные организации федеральных органов исполнительной власти;
- предприятия, учреждения, организации, получившие в установленном порядке лицензию на проведение экспертно-консультационных услуг;
- специально создаваемые комиссии, группы, отдельные эксперты.

*Государственная вневедомственная экспертиза* – одна из основных форм комплексной оценки качества научно-технической продукции для градостроительства и строительства, эффективности вложений инвестиций во вновь создаваемые и реконструируемые основные фонды.

Она осуществляет организационное и методическое обеспечение деятельности:

- организаций государственной вневедомственной экспертизы субъектов РФ;
- органов ведомственной экспертизы федеральных органов исполнительной власти;
- определяет принципы их взаимодействия, как между собой, так и с органами государственного надзора и заинтересованными организациями, осуществляющими функции согласования проектной документации и выдачи соответствующих требований и исходных данных для проектирования.

Сводное экспертное заключение подготавливается с учетом заключений этих органов или с их участием. Сводное экспертное заключение является обязательным документом при утверждении проектной документации и получении разрешения на производство строительно-монтажных работ.

В основе проведения государственной вневедомственной экспертизы лежат принципы обязательности, независимости, научной обоснованности и объективности выводов.

Главными задачами государственной вневедомственной экспертизы являются:

- Проведение комплексной экспертизы обоснований инвестиций, бизнес-планов, градостроительной документации, предпроектной и проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, расширение, модернизацию и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений в целях обеспечения конструктивной надежности, высокого качества архитектурных и градостроительных решений, эксплуатационной безопасности, рационального и экономного использования всех ресурсов, соответствия государственным нормам, стандартам, правилам, включая требования в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
- Обобщение результатов экспертной деятельности, изучение применения зарубежного опыта осуществления экспертизы, анализ качества проектирования и на этой основе подготовка предложений о совершенствовании проектно-сметного дела и экспертной деятельности.

Государственная вневедомственная экспертиза в соответствии с возложенными на нее задачами осуществляет следующие функции:

- анализирует задания на разработку градостроительной документации, проектов строительства крупных и сложных предприятий, зданий и сооружений;
- разрабатывает и утверждает методические документы по вопросам экспертизы, взаимодействия экспертных органов, организует обучение ее работников;
- осуществляет экспертное сопровождение программ и проектов;
- анализирует результаты деятельности экспертных органов в России, качественный уровень проектирования, практику применения законодательства по вопросам проектно-сметного дела и экспертизы проектной документации, разрабатывает предложения по совершенствованию правовой основы экспертной деятельности;
- является арбитром в решении спорных вопросов при рассмотрении проектной документации.

Права государственной вневедомственной экспертизы:

- рекомендация к утверждению;
- отклонение или возвращение проекта на доработку заказчиком;
- внесение при необходимости в органы исполнительной власти предложений о применении к заказчикам и проектным организациям мер экономического воздействия;
- привлечение для проведения экспертиз проектных, научно-исследовательских и других организаций.

### **1.3. Законодательная база Государственной вневедомственной экспертизы**

Законодательная база Государственной вневедомственной экспертизы включает законы РФ, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ. Сюда также относятся международные соглашения, ратифицированные законодательной властью страны. Характер подзаконных документов носят отраслевые нормативы.

Нормативно-методологическая база Государственной экспертизы представляет собой совокупность законов, постановлений, которые определяют статус экспертных органов, их компетенцию, порядок проведения и организации работы на местах. Она включает нормативные документы Росстроя Главгосэкспертизы России, а также других министерств и ведомств.

Руководящим началом при экспертизе являются СНИПы (строительные регламенты) по организации строительства, основаниям и фундаментам, строительным конструкциям, планировке и застройке населенных пунктов, жилым и общественным зданиям, промышленным предприятиям и другие, которые носят характер документа, обязательного для исполнения. Сюда же относятся Ведомственные строительные нормы (ВСН) и Отраслевые нормы технологического проектирования (ОНТП), а также территориальные строительные нормы (ТСН).

**Основные законы:**

1. Закон «Об основах градостроительства в Российской Федерации» № 3295-1 от 14.07.1992 (ред. От 19.07.1995 г.) устанавливает, что государственное регулирование градостроительной деятельности, проведение градостроительной политики находятся в компетенции РФ и субъектов РФ и осуществляется путем проведения экспертизы (технической и экологической) градостроительной документации, ее согласования и утверждения в порядке, установленном Правительством РФ.
2. Законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (от 25.02.1999г. №39 ФЗ) с дальнейшими дополнениями и изменениями сформулированы требования о государственной экспертизе инвестиционных проектов, как форме государственного

- регулирования инвестиционной деятельности, проведения политики, направленной на социально-экономическое и научно-техническое развитие России.
3. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в РФ» № 169-ФЗ от 17.11.1995 (ред. 30.12.2008) регулирует отношения, возникающие в процессе профессиональной деятельности архитектора по созданию архитектурных объектов в целях обеспечения безопасной, экологически чистой, социально и духовно полноценной, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества.
  4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
  5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»
  6. Постановление Правительства Российской Федерации «О Порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» № 145 от 05.03.2007 (ред. 07.11.2008)
  7. Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
  8. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «Об утверждении критериев отнесения проектной документации к типовой проектной документации, а также к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства».
  9. Основной нормативный документ для государственной экспертизы – Письмо Минтруда РФ от 08.06.1995 № 145-13 «Об Инструкции о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства» (РДС 11-201-95)
  10. Постановление Госстроя России от 08.04.2002 № 16 «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Госстроя России от 27.01.2003 № 14):
  11. Приказ Минрегиона России от 09.07.2007 № 62 «О государственном учреждении, уполномоченном на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».
  12. Приказ Росстроя от 02.07.2007 № 187 «О требованиях к составу, содержанию и порядку оформления заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».
  13. С 09 января 2010 года вступил в силу приказ Министерства Регионального развития РФ от 21 октября 2009 г. N 480 «О внесении изменений в приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 декабря 2008 г. № 274 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства». В соответствии с данным приказом для выполнения работ по строительству и контролю (застройщиком или лицом, привлекаемым застройщиком), работ по организации строительства генеральным подрядчиком требуется наличие свидетельства о допуске, выдаваемое СРО.

#### **1.4. Организация работы экспертных служб**

Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий в первоначальной редакции ГрК РФ полностью являлась предметом ведения Российской Федерации. В декабре 2006 года в ГрК были внесены изменения, согласно которым полномочия по проведению государственной экспертизы проектной

документации и результатов инженерных изысканий (за исключением особо оговоренных объектов) были переданы субъектам Федерации. На федеральном уровне центральным исполнительным органом по организации и проведению экспертизы выступает Росстрой. Проведение экспертизы на федеральном уровне возложено на подведомственное Росстрою ФГУ «Главгосэкспертиза России». С 1 января 2007 году в России начала свою работу единая государственная экспертиза проектной документации. Она заменила собой многосложную и многоступенчатую систему специализированных экспертиз, работавшую в нашей стране несколько десятков лет и вызывавшую многочисленные нарекания со стороны застройщиков. Теперь анализом проекта занимается только один орган. Он дает всестороннюю экспертную оценку проектной документации, включая сметы, и результатов инженерных изысканий. При этом особо опасные, технически сложные, уникальные и некоторые другие, особо оговоренные в Градостроительном кодексе Российской Федерации (ГрК РФ) объекты, проходят проверку на федеральном уровне в Главгосэкспертизе России, все остальные – в органе экспертизы того субъекта федерации, на территории которого планируется строительство.

Росстрой ведет контроль и надзор за осуществлением госэкспертизы субъектами Российской Федерации, оценивает соответствие федеральному законодательству нормативного регулирования на региональном уровне.

*Разделение полномочий между федеральным центром и экспертизами субъектов Федерации.* С 2007 года установлено следующее разграничение полномочий между Главгосэкспертизой и органами государственной экспертизы субъектов федерации:

1. В ведении Главгосэкспертизы находятся объекты, которые намечено строить:

- на территории двух и более субъектов Российской Федерации;
- в исключительной экономической зоне;
- на континентальном шельфе;
- во внутренних морских водах и в территориальном море;
- объекты обороны и безопасности;
- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты, сведения о которых составляют государственную тайну;
- особо опасные, технически сложные и уникальные объекты.

*К особо опасным и технически сложным относятся:*

- объекты использования атомной энергии;
- гидротехнические сооружения первого и второго классов;
- линейно-кабельные сооружения связи;
- линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 киловольт и более;
- объекты космической и железнодорожной инфраструктур;
- аэропорты;
- метрополитены;
- морские порты, за исключением морских специализированных портов, предназначенных для обслуживания спортивных и прогулочных судов;
- автомобильные дороги общего пользования федерального значения и относящиеся к ним транспортные инженерные сооружения;
- опасные производственные объекты.

*К уникальным относятся те объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:*

- высота более чем 100 метров;
- пролеты более чем 100 метров;
- наличие консоли более чем 20 метров;

- заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 10 метров;
- наличие конструкций и конструктивных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета.

Главгосэкспертиза России предлагает относить к уникальным объекты, запроектированные с использованием конструкций или конструктивных систем, требующих применения нестандартных методов расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств или разработки специальных методов расчета, следующее:

- резервуары для хранения нефти и нефтепродуктов емкостью более 10 тыс. куб. м;
- каплевидные и шарообразные резервуары, газгольдеры;
- здания и сооружения сложной непрямолинейной конфигурации; имеющие покрытия в виде ребристых и ребристо-кольцевых куполов, сетчатых куполов оболочек, оболочек двоякой кривизны, вантовые, мембранные покрытия, покрытия из клееных деревянных элементов, в том числе рам, арок, ригелей, висячие покрытия и т.п.;
- здания и сооружения с большой площадью покрытия с неравномерной нагрузкой;
- объекты, конструкции и инженерное оснащение которых носит экспериментальный характер.

2. Проектная документация и результаты инженерных изысканий по всем объектам, не вошедшим в вышеуказанный перечень, подлежит экспертизе в соответствующем органе субъекта федерации. В Московской области осуществление госэкспертизы возложено на ГУ МО «Мособлгосэкспертиза». Данная организация является важным и необходимым звеном строительного комплекса Московской области.

Действующим законодательством предусмотрена возможность проведения государственной экспертизы на федеральном уровне другими федеральными органами исполнительной власти, если на это будет решение президента РФ. Пока такими полномочиями наделено только Министерство обороны России в отношении объектов военной инфраструктуры. Согласно Постановлению правительства РФ от 10.03.2000 г. № 221 «объекты военной инфраструктуры»:

- специальные технологические комплексы;
- здания и сооружения, предназначенные для управления войсками, размещения и хранения военной техники, военного имущества и оборудования, испытания вооружений;
- военные городки;
- производственные предприятия, общественные здания и сооружения Вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, обеспечивающих оборону и безопасность Российской Федерации.

Для некоторых объектов с 2007 г. отменена обязательная государственная экспертиза проектной документации. (п.п. 2 и 3 статьи 49 ГрК РФ и части 17 статьи 51 ГрК РФ).

Например, в п. 1 части 2 статьи 49 указано, что экспертиза не требуется в обязательном порядке, если вы строите индивидуальный жилой дом высотой не более трех этажей. Обращаем внимание заказчиков-застройщиков, что в градостроительном кодексе указывается на количество этажей, а не на этажность зданий. Например, 2-х

этажный жилой дом с мансардой и подвалом высотой более 1,8 м – это здание с количеством этажей – 4, т.е. экспертиза требуется. Аналогично, 2-х этажное здание АБК с мансардным этажом – это отдельно стоящий объект капитального строительства с количеством этажей 3, т.е. «подвести» такой объект под п. 4 части 2 статьи 49 невозможно. В данном случае государственная экспертиза требуется и в том случае, если общая площадь этого здания менее 1500 кв.м.

Кроме этого, государственная экспертиза не проводится для типовой проектной документации и ее модификации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности. Критериями отнесения проектной документации к типовой проектной документации являются (Положение о критериях отнесения проектной документации к типовой проектной документации, а также к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, утвержденного Приказом Министерства регионального развития от 9.07.07 № 62):

- положительное заключение государственной экспертизы в отношении применяемой типовой проектной документации, выданное любому лицу не ранее 7 (семи) лет до дня принятия решения о повторном применении проектной документации;
- заключение органа государственного строительного надзора (если такой надзор осуществлялся в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) о соответствии объекта капитального строительства, построенного на основании применяемой типовой проектной документации, требованиям такой проектной документации, иным нормативным правовым актам;
- документ, подтверждающий соответствие указанных в типовой проектной документации климатических, гидрогеологических и иных условий, в которых она может применяться, условиям, в которых она подлежит применению повторно, подписанный осуществляющим подготовку типовой проектной документации лицом;
- наличие документа, подтверждающего право застройщика (заказчика) на использование типовой проектной документации, если исключительное право на данную типовую проектную документацию принадлежит иному лицу (договор об отчуждении исключительного права, лицензионный договор, сублицензионный договор и т.п.).

Критериями отнесения проектной документации к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, являются:

- наличие критериев отнесения проектной документации к типовой проектной документации, указанных выше;
- заключение, подтверждающее, что произведенная модификация типовой проектной документации не затрагивает конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объекта капитального строительства, подписанное лицом, осуществляющим подготовку типовой проектной документации.

При отнесении проектной документации к типовой проектной документации или к модифицированной типовой проектной документации, не затрагивающей характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, необходимо наличие совокупности критериев, указанных в Положении, утвержденном Минрегионом РФ. Если все критерии для отнесения проектной документации к типовой проектной документации или к ее модификации имеются, то на экспертизу должны быть представлены результаты инженерных изысканий, проектные решения по фундаментам, генеральному плану и инженерному обеспечению, как это указано в п. 15 «Положения об организации и проведении экспертизы проектной документации», иначе говоря «привязка» типового проекта.

Экспертиза может быть проведена и в отношении объектов, которые согласно ГрК РФ обязательной государственной экспертизе не подлежат, по просьбе заинтересованной в этом стороны. Как правило, это объекты бюджетного финансирования и по просьбе государственного инвестора мы проводим экспертизу проектно-сметной документации для подтверждения экономической целесообразности принятых проектом решений и соответствия сметной документации действующим нормам и правилам в области ценообразования.

*Состав документов, которые представляются на экспертизу*, утвержден в постановлении Правительства РФ «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (№ 145 от 5 марта 2007 года). С учетом изменений этого документа, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.12.07 № 970, застройщику необходимо предъявить заявление о проведении государственной экспертизы, проектную документацию, копии заданий на проектирование и инженерные изыскания, результаты инженерных изысканий. Состав разделов проектной документации указан в п. 12 статьи 48 ГрК РФ.

Следует отметить, что рабочая документация экспертизе не подлежит, хотя при проверке проекта органы экспертизы могут запросить все, что связано с оценкой конструктивной надежностью, эксплуатационной безопасностью объекта. Таким образом, экспертиза имеет право затребовать, а застройщик и проектная организация обязаны представить по этому требованию и рабочую документацию, и результаты расчетов конструктивных элементов и др. материалы.

*Стоимость экспертизы.* Методика определения стоимости экспертизы указана в постановлении Правительства РФ «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (№ 145 от 5 марта 2007 года). Особый порядок определения стоимости работ по экспертизе установлен для результатов инженерных изысканий и проектов жилых домов. Для этих объектов стоимость экспертизы не зависит от того, сколько заказчик-застройщик заплатил проектной организации за проектирование и изыскания, потому что базируется на двух параметрах жилого здания: площади застройки и общей площади.

По всем объектам, кроме жилых, стоимость устанавливается в процентном отношении от стоимости проектно-изыскательских работ и инженерных изысканий. Максимально – 33,75 % (ранее было 20%). Для определения стоимости экспертизы этих объектов необходимо знать стоимость проектно-изыскательских работ, поэтому застройщику следует предоставить в экспертный орган сметы, составленные проектной и изыскательской организациями. Для разработки этих смет должны быть использованы Справочники базовой стоимости проектных и изыскательских работ для строительства, рекомендованные к применению Росстроем (ранее Госстроем). На основании этих данных определяется стоимость экспертизы. Чем выше стоимость проектно-изыскательских работ, тем ниже процент за экспертизу. В случае с типовым проектом оплате подлежит экспертиза результатов инженерных изысканий и изменяемой части проекта, что по привычке мы еще называем «привязкой» типового проекта.

*Срок проведения государственной экспертизы* не должен превышать трех месяцев. Кроме этого, в течение не более 45 дней проводится государственная экспертиза:

- а) результатов инженерных изысканий, которые направлены на государственную экспертизу до направления на эту экспертизу проектной документации;
- б) проектной документации или проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении жилых объектов капитального строительства, не относящихся к уникальным объектам;
- в) проектной документации или проектной документации и результатов инженерных изысканий в отношении объектов капитального строительства,

строительство, реконструкция и (или) капитальный ремонт которых будут осуществляться в особых экономических зонах.

### **1.5. Исходно-разрешительная документация проекта**

При подготовке и реализации коммерческих инвестиционно-строительных проектов местные органы власти и управления регламентируют порядок возведения объектов недвижимости на своих территориях, осуществляют постоянное их инспектирование, т.е. административный и технический надзор и контроль.

Создаваемый в результате реализации инвестиционно-строительного проекта объект недвижимости служит также в процессе его функционирования источником арендных и налоговых поступлений в бюджет муниципального образования, на территории которого он расположен, и в федеральный бюджет.

Субъекты Российской Федерации самостоятельно устанавливают и утверждают (в рамках общего действующего федерального законодательства) порядок и последовательность взаимодействия органов власти и управления, наделенных контрольно-надзорными функциями, с инвесторами (застройщиками) на территории своего региона.

При этом, однако, оговорено, что объекты, для которых существуют ведомственные нормативные документы по приемке, согласованные в установленном порядке, а также объекты федеральной собственности, железные дороги, метрополитены, объекты военного и специального назначения принимаются в эксплуатацию по правилам, установленным для них отдельно.

В каждом регионе РФ соответствующими документами регламентированы практически все операции, совершаемые при согласовании (получение акта расширенного использования или исходно-разрешительной документации) и реализации инвестиционно-строительных проектов. Основным итоговым документом достигнутого соглашения между администрацией региона и инвестором (застройщиком) является *инвестиционный контракт*.

Основной задачей на инвестиционном этапе реализации проекта является подготовка исходно-разрешительной документации, которая осуществляется в соответствии с утвержденной градостроительной документацией или при наличии градостроительного обоснования.

Возможность размещения строительства с оценкой земельного участка определяется по следующим основным факторам:

- местоположение земельного участка с учетом его перспективности, исходя из материалов градостроительного планирования развития территории;
- наличие развитой транспортной инфраструктуры и возможность обеспечения земельного участка различными видами инженерных коммуникаций;
- состояние окружающей среды;
- эстетическая, историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень развития социальной инфраструктуры;
- инженерно-геодезические, инженерно-геологические условия и условия, осложняющие проведение строительных работ;
- возможность негативного общественного мнения;
- влияние потенциальных опасностей природного, техногенного, биолого-социального, военного характера.

Результатами градостроительной проработки являются:

- градостроительное заключение, содержащее пояснительную записку, схему размещения объекта и план размещения с планировочными ограничениями, границами предполагаемого земельного участка и проектными предложениями

- по застройке примыкающих к участку территорий;
- проект постановления Главы муниципального образования о согласовании размещения объекта строительства и разрешении ведения проектных и изыскательских работ.

Градостроительное заключение является основанием для принятия Главой муниципального образования решения о согласовании размещения объекта строительства на указанном земельном участке.

Градостроительное заключение не дает право на производство строительных работ, на использование территории и ведения на ней хозяйственной деятельности и оформление имущественных и земельных отношений.

Исходно-разрешительная документация содержит:

- основные требования и рекомендации по размещению объекта;
- определение ориентировочных границ земельного участка;
- совокупные требования и рекомендации согласующих организаций;
- определение возможности проведения работ по объекту в соответствии с экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями к размещению объекта, его функциональному назначению, условиям эксплуатации, воздействию на окружающую среду.

Имея намерения о строительстве или капитальном ремонте предприятия, здания или сооружения заказчик (инвестор, застройщик) осуществляет градостроительную деятельность с предварительного ознакомления с возможными условиями размещения инвестиций и объектов недвижимости на территории города, поселка или другого муниципального образования с целью изучения комплекса факторов, влияющих на инвестиционный потенциал земельного участка строительства (реконструкции).

Местные органы архитектуры и градостроительства по заявке заказчика (инвестора, застройщика) оказывают предварительные консультации по возможности размещения строительства с оценкой земельного участка по следующим основным факторам:

- местоположение земельного участка с учетом его перспективности, исходя из материалов градостроительного планирования развития территории;
- наличие развитой транспортной инфраструктуры и возможность обеспечения земельного участка различными видами инженерных коммуникаций;
- состояние окружающей среды;
- эстетическая, историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень развития социальной инфраструктуры;
- инженерно-геодезические, инженерно-геологические условия и условия, осложняющие проведение строительных работ;
- возможность негативного общественного мнения;
- влияние потенциальных опасностей природного, техногенного, биолого-социального, военного характера.

Исходя из целей инвестиций, заказчик (инвестор, застройщик) представляет в органы местного самоуправления (на имя Главы муниципального образования) ходатайство о намерениях, обоснование инвестиций, содержащее достаточные материалы и сведения для принятия решения: назначение объекта, сроки проектирования и строительства, размеры земельного участка, возможное его местоположение; технические и технологические данные, численность работающих, потребность предприятия в сырье, материалах, энерго- и водных ресурсах, транспортном обеспечении, оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) и условия очистки отходов, способ их утилизации; сведения об источниках финансирования, кредитования, банковские реквизиты, адрес регистрации учредительных документов инвестора в соответствии с СП 11-101-95 и

других нормативных правовых документов.

По поручению Главы муниципального образования местные органы архитектуры и градостроительства изучают возможность размещения нового объекта строительства или осуществления реконструкции, технического перевооружения, капитального ремонта с подготовкой материалов Градостроительной проработки по размещению объекта строительства.

Глава муниципального образования до выдачи поручения местным органам архитектуры и градостроительства может передать материалы ходатайства о намерениях с обоснованием инвестиций районной (городской) Комиссии по градостроительству и земельным отношениям для рассмотрения и согласования размещения объекта строительства на территории данного муниципального образования.

При положительном решении Комиссии материалы ходатайства о намерениях строительства объекта передаются в местные органы архитектуры и градостроительства для градостроительной проработки по возможности размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

*Подготовка исходно-разрешительной документации при размещении объекта строительства в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.*

Размещение объекта строительства в городских и сельских поселениях должно соответствовать генеральному плану и градостроительной документации о застройке территории (проект планировки, проект застройки).

Размещение объекта строительства вне городских и сельских поселений должно соответствовать градостроительной документации по градостроительному планированию развития территорий района (генплан района), сельского округа, либо другой градостроительной документации регионального уровня, определяющей функциональное зонирование территории, градостроительные требования по ее организации и использованию.

Местные органы архитектуры и градостроительства осуществляют градостроительную проработку по размещению объекта строительства с подготовкой градостроительного заключения, включающего в себя: уточнение степени соответствия размещаемого объекта функциональному назначению территории, соблюдение принципов архитектурно-планировочной организации территории, инженерного обеспечения и установленных красных линий по утвержденной градостроительной документации, выявление специфических требований к объекту строительства при размещении на конкретном земельном участке, рассмотрение возможных альтернативных вариантов размещения объекта.

При необходимости изменения целевого назначения земельного участка, изменения формы собственности и прекращения права собственности на землю районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству обеспечивают землеустроительную подготовку обоснования размещения объекта строительства. Материалы, включающие пояснительную записку, сведения о качественной характеристике земельного участка, о смежных землепользователях, предварительный расчет убытков и потерь сельскохозяйственного производства, требования по соблюдению особых условий, передаются главному архитектору района (города) для учета при подготовке документов Главе муниципального образования по вопросу размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

Результатами градостроительной проработки являются:

- градостроительное заключение, содержащее пояснительную записку, схему размещения объекта в М 1:10000 и план размещения объекта в М 1:2000 с планировочными ограничениями, границами предполагаемого земельного участка и проектными предложениями по застройке примыкающих к участку

территорий.

- Проект постановления Главы муниципального образования о согласовании размещения объекта строительства и разрешении ведения проектных и изыскательских работ.

Градостроительная документация – система взаимосвязанных документов, являющаяся основой принятия решений по использованию территории, режимам градостроительной деятельности и установлению градостроительных регламентов, принципам освоения отдельных участков, необходимым инвестициям, предполагаемым срокам изменения назначения земель, а также для выполнения на их основе проектной документации для конкретных объектов строительства и благоустройства: зданий, сооружений, их комплексов и ансамблей, парков, лесопарков, инженерно-транспортных, промышленно-коммунальных и других объектов, предусмотренных градостроительной документацией.

Архитектурно-планировочные и инженерно-технические решения, функциональное использование территории, природоохранные требования, принятые в градостроительной документации, обязательны для исполнения всеми участниками градостроительной деятельности: при предоставлении земельных участков под объекты строительства, при разработке проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт зданий и сооружений, при изменении границ и вида землепользования, при выработке условий для проведения аукционов, заключения контрактов и договоров аренды, подряда, при организации конкурсов, тендеров по проектированию и строительству, при осуществлении строительной деятельности.

Градостроительная документация подразделяется на документацию о градостроительном планировании развития территорий и документацию о застройке территории городских и сельских поселений.

Постановления (распоряжения) региональных правительств (администраций) являются по существу подзаконными актами, подготовленными во исполнение действующих региональных законов, соответствующих федеральному законодательству.

На территории г. Москвы, например, таковым является закон города Москвы «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» от 9 июля 2003 г. №50, который устанавливает категории (I-III) и типы (I.1-I.2, II.1-II.6) градостроительных объектов в зависимости от их статуса и градообразующего значения.

Решение о строительстве, реконструкции градостроительного объекта издается в форме Распоряжения Правительства Москвы для объектов I и II категории.

Решения о размещении градостроительных объектов на производственных территориях с оформлением соответствующих распорядительных документов, принимаются в установленном порядке по результатам обсуждения вопроса на Городской комиссии по преобразованию, реформированию, ликвидации предприятий и организаций, расположенных на территории Москвы.

Обращения заинтересованных лиц, направленные на имя Мэра Москвы, рассматриваются в Управлении координации деятельности Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы при наличии Акта разрешенного использования, который выдается Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы.

Порядок получения Акта разрешенного использования регламентирован ППМ от 28.09.2004 г. № 671 -ПП «Об обеспечении реализации Закона города Москвы №50 от 09.07.2003» согласно которого:

Основанием для подготовки Акта является:

- утвержденный Правительством Москвы адресный перечень объектов строительства, реконструкции, предусматривающий подготовку Акта;
- или
- заявка юридического или физического лица, с приложением документов, подтверждающих права собственности, аренды и иные вещные права на объект недвижимости.

Для подготовки Акта застройщик (заказчик) представляет в Москомархитектуру заявку на оформление Акта в составе следующего комплекта документов:

- гарантийное письмо застройщика (заказчика) с заявкой установленной формы на оформление Акта;
- документ, являющийся основанием для подготовки Акта (Адресный перечень объекта или заявка);
- кадастровая справка градостроительного кадастра города Москвы (кроме объектов городского заказа);
- предпроектные проработки, выполненные проектной организацией, имеющей в случаях, установленных законодательством соответствующую лицензию (согласование указанных материалов с согласующими органами и организациями не требуется).

В предпроектных проработках должны быть определены технико-экономические показатели объекта, подтвержденные:

- необходимыми расчетами: соцкультбыта, продолжительности инсоляции и естественной освещенности; по визуально-ландшафтному анализу (для объектов на исторических территориях города); показателями нормативного обеспечения местами хранения автотранспорта; баланса зеленых насаждений;
- историко-культурными обследованиями по объектам постройки до 1917 года;
- обследованиями фундаментов и конструкций объекта (по объектам реконструкции), соседних объектов (при работах в стесненных условиях);
- топосъемкой (архивной) в М 1:500 с инженерными сетями;
- предложениями по компенсационному озеленению в случаях уничтожения зеленых насаждений на участке, предполагаемого строительства.

По объектам городского заказа, включая конкурсные объекты, в тех случаях, когда вид и градостроительные характеристики размещаемого объекта соответствуют градостроительным регламентам, установленным градостроительным планом развития территории административного округа, требованиям к обеспечению территории объектами инфраструктуры и показателям баланса территории, установленным лимитам и границам регулирования градостроительной деятельности, выполнение предпроектных проработок не требуется. Определение технико-экономических показателей осуществляется Москомархитектурой на основании действующей градостроительной документации.

Срок проведения работ, связанных с рассмотрением и принятием решения комиссией Архитектурного совета Москомархитектуры о возможности и порядке подготовки Акта, - до 1 месяца.

Обращение правообладателя с приложенным Актом разрешенного использования по поручению первого заместителя Мэра Москва в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, представляется в Департамент экономической политики и развития города Москвы для определения экономических условий реализации инвестиционного проекта и в префектуру соответствующего административного округа для подготовки проекта распорядительного документа Правительства Москвы.

Срок подготовки Департаментом экономической политики и развития города Москвы заключения по условиям реализации инвестиционного проекта и предложений по объему компенсации городу за инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру - 30 дней.

Срок подготовки проекта распорядительного документа в префектуре административного округа с момента получения заключения из Департамента экономической политики и развития города Москвы -15 дней.

Подготовленный в установленном порядке префектурой административного округа проект распорядительного документа, включая экономические условия реализации инвестиционного проекта, представляется префектурой правообладателю (заявителю) для согласования.

При отсутствии согласования заявителем проекта распорядительного документа в течение 30 дней вопрос снимается с рассмотрения.

После согласования заявителем представленных материалов проект распорядительного документа передается префектурой административного округа Управлению координации для доклада первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, который вносит его на рассмотрение в Правительство Москвы.

Срок рассмотрения обращения и подготовки проекта распорядительного документа с обязательным информированием заявителя 45 дней.

В случае несогласия заявителя с предлагаемыми условиями реализации инвестиционного проекта и проектом распорядительного документа он имеет право обратиться на имя первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющего Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, или в Городскую комиссию по вопросам предоставления земельных участков и градостроительного регулирования.)

Начальник Управления координации - ответственный исполнитель по проекту распорядительного документа - представляет его на визирование первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города Москвы, для направления проекта на согласование членам Правительства Москвы, возглавляющим комплексы городского управления, и другим членам Правительства Москвы по принадлежности.

В случае возникшей необходимости Управление координации передает органу исполнительной власти, представившему соответствующий проект распорядительного документа в Управление, полученные согласования, а также замечания и предложения для доработки проекта. Орган исполнительной власти обеспечивает доработку и согласование проекта распорядительного документа в порядке, установленном Регламентом Правительства Москвы.

В схематическом виде процесс разработки исходно-разрешительной документации в г. Москве представлен в табл 1.1.

<b>Стадия согласований</b>	<b>Исполнитель</b>
<b>ПРЕДПРОЕКТНАЯ СТАДИЯ</b>	
1. Заявление о намерениях заказчика в администрацию города (Управление архитектуры и градостроительства)	Заказчик
2. Рассмотрение намерений и подготовка ответа по заявлению заказчика	Москомархитектура
3. Разработка исходно-разрешительной документации	Москомархитектура
4. Подготовка проекта распоряжения главы администрации о разрешении проведения проектно-изыскательных работ	Москомархитектура, администрация округа
5. Заключение договора о закреплении земельного участка на время проведения проектно-изыскательных работ	Заказчик, Москомзем
6. Подготовка технических условий на инженерное обеспечение объекта	Заказчик, инженерные службы города
7. Подготовка архитектурно-планировочного задания	Москомархитектура по заявке заказчика
<b>ПРОЕКТНАЯ СТАДИЯ</b>	
8. Разработка проектной документации	Заказчик, лицензированная проектная организация
9. Согласование и экспертиза	Заказчик, Мосгосэкспертиза
10. Подготовка градостроительного заключения по проектной документации и представленным согласованиям	Москомархитектура
11. Подготовка распоряжения и оформление договора аренды земельного участка на период строительства	Заказчик, Москомзем
12. Подготовка разрешения на СМР, регистрация адреса объекта строительства	ИГАСН, Москомархитектура
13. Вынос в натуре осей здания, Подготовка акта разбивки	Москомархитектура
<b>СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</b>	
14. Выдача утвержденной проектной документации, разрешения на строительство	Заказчик, Генподрядная организация
15. Получение ордера на право производства земляных работ	ОАТИ, Генподрядная организация
16. Строительство объекта в соответствии с действующим законодательством, строительными нормами и правилами	Заказчик, Подрядчик
17. Строительный, технический, архитектурный надзор	ИГАСН, Заказчик, Проектная организация
18. Плановые проверки с составлением соответствующих актов; Внеплановые проверки с составлением соответствующих актов;	ИГАСН, ЦГСЭН, управление государственной пожарной службы, государственно-территориальный надзор за охраной окружающей среды

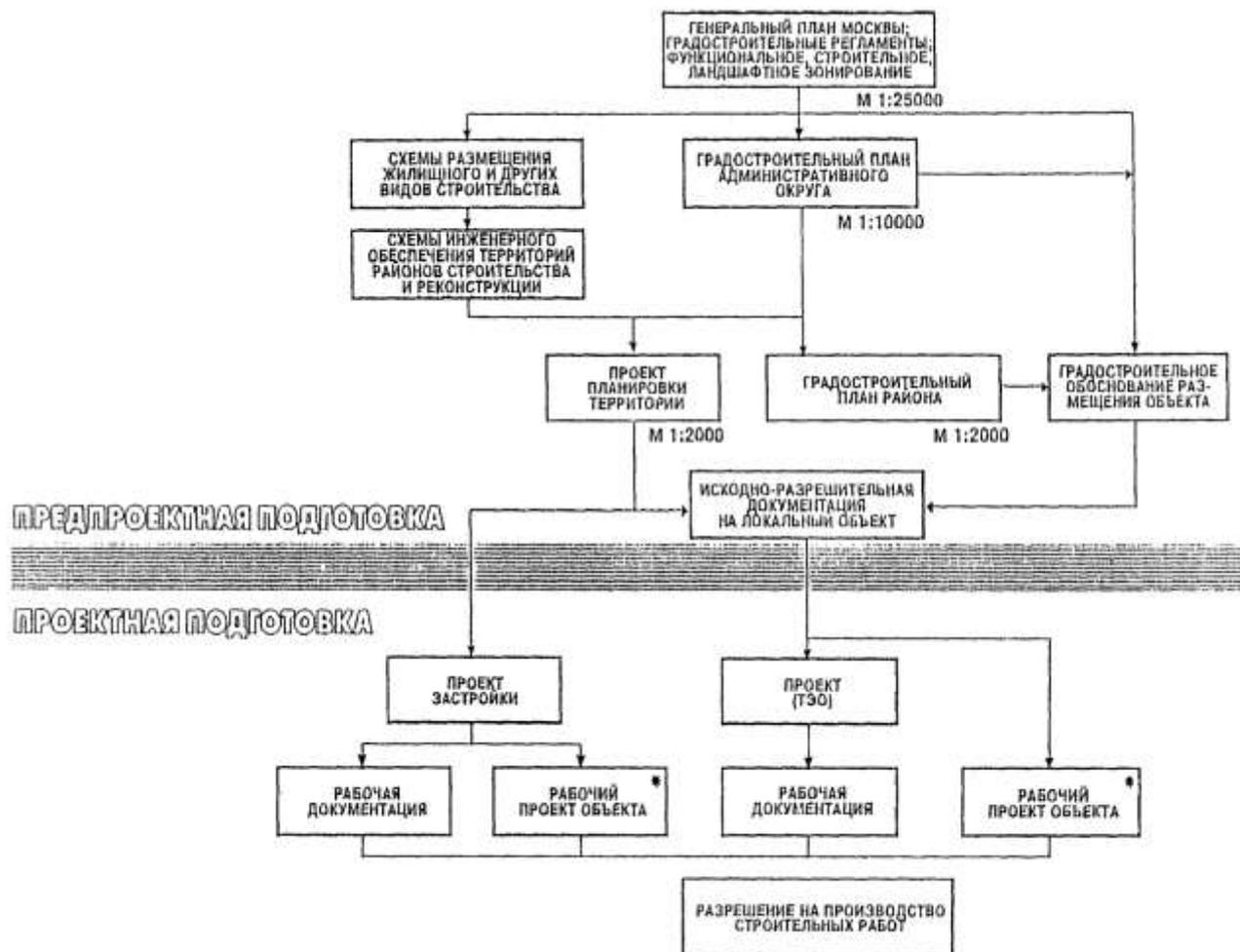
Стадия согласований	Исполнитель
Итоговая проверка соответствия построенного объекта требованиям технических, иных нормативно-правовых актов и проектной документации	
19. Выдача заключения о соответствии (ЗОС)	ИГАСН, заказчик
20. Регистрация, инвентаризация, подготовка технического паспорта объекта недвижимости	Заказчик, БТИ
21. Приемка законченного строительством объекта	ИГАСН, Москомархитектура, Заказчик, Подрядчик, Проектная организация, Администрация округа
22. Подготовка распоряжения о закреплении земельного участка;  Оформление земельно-правовых документов для эксплуатации объекта	Москомархитектура, Заказчик, Москомзем
23. Оформление имущественных прав на недвижимость в соответствии с действующим законодательством и установленным порядком	Заказчик, БТИ, Органы Юстиции

## **Раздел 2. Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости.**

### **2.1. Состав проекта строительства объектов жилищно-гражданского назначения:**

- Исходные материалы для проектирования
- Общая пояснительная записка
- Генеральный план и транспорт
- Архитектурно-строительные решения
- Решения по инженерному оборудованию и системам
- Инженерные сети
- Охрана окружающей среды и санитарно-гигиенические требования
- Энергоэффективность
- Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций
- Основные решения по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения
- Архитектурное освещение (при необходимости)
- Технологические решения (при необходимости)
- Организация строительства
- Сводный сметный расчет стоимости строительства
- Обоснование эффективности инвестиций (при необходимости)
- В составе проекта строительства предприятий, зданий и сооружений производственного назначения, кроме того, разрабатываются разделы:
- Организация и условия труда работников
- Управление производством и предприятием

## СХЕМА ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ПОДГОТОВКИ СТРОИТЕЛЬСТВА



### 2.2. Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства.

Проведение строительных работ на территории г. Москвы осуществляется в соответствии с единой градостроительной политикой города и на основании установленного порядка предпроектной и проектной подготовки.

**Предпроектная подготовка** строительства предусматривает прединвестиционный и инвестиционный периоды.

**В прединвестиционный период** предпроектной подготовки разрабатываются следующие стадии градостроительной документации:

- схемы размещения жилищного и других видов строительства;
- схемы инженерного обеспечения территорий районов строительства и реконструкции;
- градостроительные планы административных округов, районов;
- проекты планировки территории.

Данные стадии градостроительной документации выполняются в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы.

**В инвестиционный период** предпроектной подготовки осуществляются: - разработка градостроительного обоснования размещения объекта (при отсутствии утвержденной прединвестиционной градостроительной документации);

- подготовка исходно-разрешительной документации;

- оформление правового акта городской администрации;
- разрешения на осуществление градостроительной деятельности.

Указанные работы финансируются за счет средств города для формирования городских инвестиционных программ и по конкурсным объектам нового строительства и реконструкции с последующим возмещением городу произведенных расходов победителями конкурсов, а так же за счет средств инвестора.

Результатом предпроектной подготовки является правовой акт городской администрации (Разрешение на осуществление градостроительной деятельности), определяющий Заказчика-Застройщика (далее по тексту Заказчик) и условия проведения инвестиционно-строительной деятельности.

**Проектная подготовка** строительства предусматривает проведение следующих этапов работ:

- разработку, согласование и утверждение архитектурно-градостроительного решения – архитектурного проекта (данная работа может выполняться как самостоятельный этап, так и при разработке проектной документации);
- разработку, согласование, экспертизу и утверждение проектной документации – проекта, утверждаемой части рабочего проекта;
- разработку рабочей документации.

#### ***Расчет затрат на разработку ИРД***

Исходно-разрешительная документация является составной частью предпроектной стадии инвестиционного процесса в строительстве и базируется на разработанной ранее, обосновывающей (прединвестиционной) и программной документации.

#### ***Основные виды исходно-разрешительной документации:***

- эскизные проектные предложения для определения района размещения объекта с подбором участка строительства;
- градостроительное задание (заключение);
- заключение по инженерному обеспечению;
- заключение экологической экспертизы;
- другие виды заключений (землеустроительное, имущественное, историко-архитектурное, инженерно-геологическое и пр.);
- задание на проектирование;
- технические условия;
- распорядительные документы (постановления, распоряжения, государственные акты и пр.).

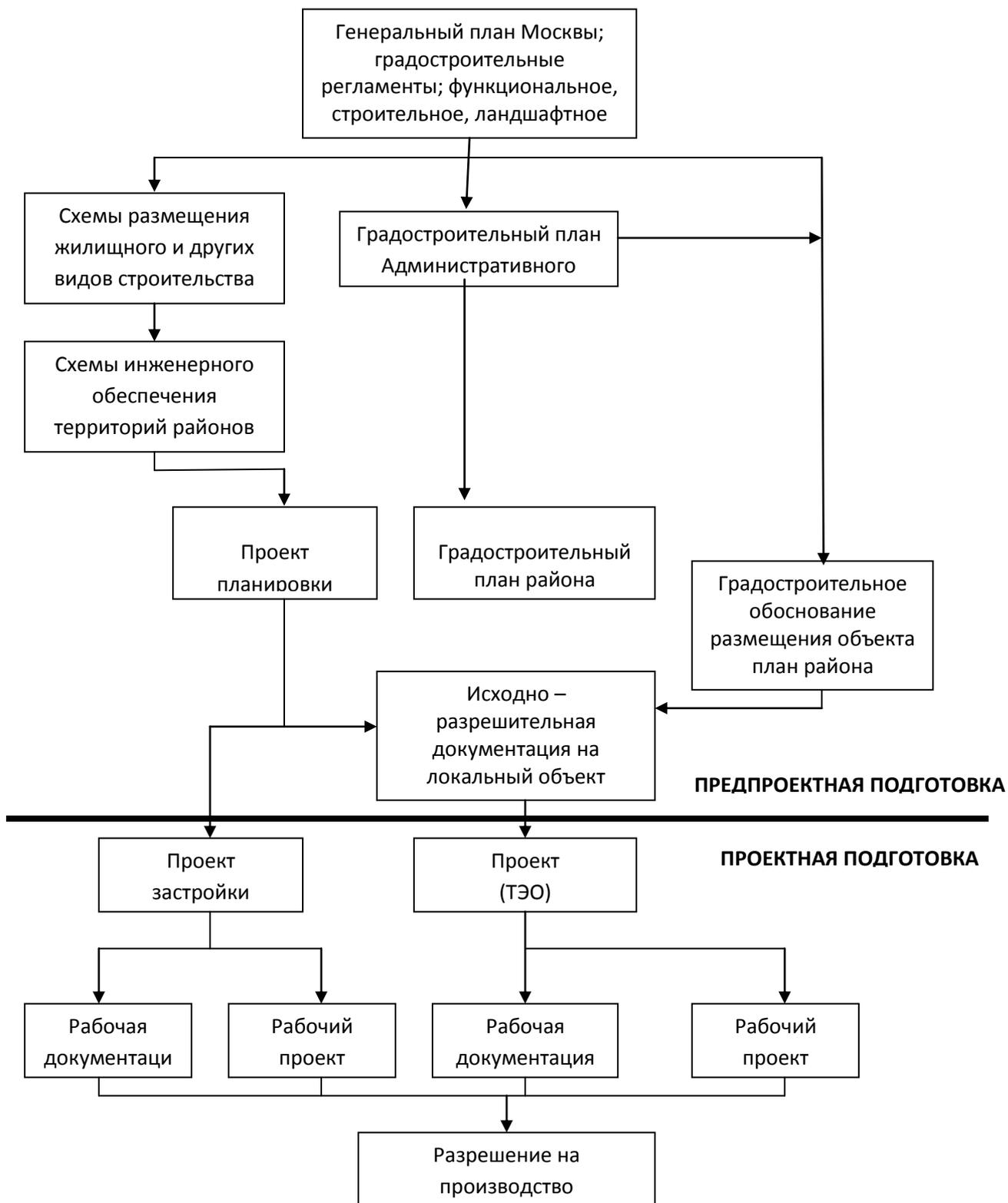


Рис. 2.1 Схема предпроектной и проектной подготовки строительства

В процессе разработки исходно- разрешительной документации выполняются дополнительные работы (услуги), в том числе:

- составляются справочные документы (справки, письма и т.д.);

- собираются исходные данные, оформляется и согласовывается различная документация и т.д.

### 2.3. Стоимость работ по изготовлению исходно-разрешительной документации

Стоимость работ по изготовлению исходно-разрешительной документации определяется по «Сборнику базовых цен (прейскурантов) на разработку исходно – разрешительной документации для строительства в Москве и ЛПЗП» (МРР-3.1.13-96).

С помощью МРР-3.1.13-96 определяется стоимость разработки следующих видов исходно-разрешительной документации:

- архитектурная концепция (разрабатывает проектная организация);
- эскизные проектные предложения для определения района размещения объекта с подбором участка строительства;
- градостроительное заключение;
- задание на проектирование (разрабатывает заказчик);
- экспертные заключения;
- технические условия на инженерное обеспечение;
- государственные акты землепользования;
- директивная информационная документация;
- работы и услуги, сопутствующие разработке исходно-разрешительной документации.

**Базовая стоимость разработки архитектурной концепции и эскизных проектных предложений** для определения района с подбором участка строительства определяется по формуле:

$$C_{\text{эпп}} = C_{\text{баз}} * K_{\text{ср}} * K_{\text{инт}} * K_{\text{ндс}},$$

где:  $C_{\text{баз}}$  – базовая стоимость ЭПП;

$C_{\text{баз}}$  – базовая цена ЭПП, определяемая по "Сборнику";

$K_{\text{ср}}$  – коэффициент, учитывающий полноту и степень сложности разработки документации;

$K_{\text{ндс}}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{\text{инт}}$  – коэффициент приведения к текущему масштабу цен.

Значение  $K_{\text{ср}}$  определяется расчетом на основе распределения общего объема ЭПП по составляющим ее разделам в процентном отношении и сложности выполнения работ (состав ЭПП представлен в приложении 1 МРР-3.1.13-96, коэффициент сложности работ представлен в табл. 4 МРР 3.2.16.02-02). Алгоритм расчета значений  $K_{\text{ср}}$  и пример расчета представлен в приложении 5 МРР-3.1.13-96. Оформление расчета стоимости разработки ЭПП представлено в табл. 2.1.

Таблица 2.1

<b>Расчет стоимости ЭПП</b>		
<i>Наименование показателя</i>	<i>Источник</i>	<i>Значение</i>
Базовая стоимость ЭПП, тыс. руб.	МРР-3.1.13-96 табл. 5.1.2.	
Коэфф. полноты разработки	МРР-3.1.13-96 табл. 1. приложение 2	
Коэфф. стоимости подбора ЗУ	МРР-3.1.13-96	
Коэфф. сложности разработки	МРР-3.1.13-96 табл. 5.2. приложение 5	
Коэффициент пересчета	Письмо МРР РФ №500-ВГ/70 от 14.02.2005 г.	
НДС	18%	
<b>ИТОГО, руб.</b>		

**Базовая стоимость разработки градостроительного заключения (Г.З.)** определяется по формуле:

$$C_{г.з.(об)} = (C_{г.з.(н)} * K_{ср} + C_{г.з.(м)}) * K_{инп} * K_{ндс},$$

где:  $C_{г.з.(об)}$  – общая базовая стоимость разработки Г.З.;

$C_{г.з.(н)}$  – базовая цена градостроительного заключения, определяемая по "Сборнику";

$K_{ср}$  – состав Г.З. представлен в приложении 2, табл. 1 МРР-3.1.13-96;

$C_{г.з.(м)}$  – цена выполнения работ, связанных с согласованиями, оформлением и выпуском документации, определяемая по трудозатратам (состав работ представлен в приложении 2, табл. 2 МРР-3.1.13-96);

$K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{инп}$  – коэффициент приведения к текущему масштабу цен.

Оформление расчета стоимости разработки градостроительного заключения представлено в табл. 2.2.

Таблица 2.2

**Расчет стоимости градостроительного заключения**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Источник</b>	<b>Значение</b>
Базовая стоимость ГЗ, тыс. руб.	МРР-3.1.13-96 табл. 5.2.2.	
Коэффициент полноты разработки	МРР-3.1.13-96 табл. 2 приложение 2	
Коэффициент сложности разработки	МРР-3.1.13-96 табл. 5.2. приложение 5	
Выполнение работ, связанных с согласованием	МРР-3.1.13-96 табл. 5.2.7.	
Коэффициент пересчета	Письмо МРР РФ №500-ВГ/70 от 14.02.2005 г.	
НДС	18%	
<b>ИТОГО, руб.</b>		

**Базовая стоимость разработки заданий на проектирование** определяется по формуле:

$$C_{зн(об)} = (C_{зн(н)} + C_{зн(м)}) * K_{инп} * K_{ндс},$$

где:  $C_{зн(об)}$  - базовая стоимость разработки задания на проектирование;

$C_{зн(н)}$  - базовая цена на разработку З.П., определяемая по "Сборнику";

$C_{зн(м)}$  - стоимость выполнения работ по оформлению и выпуску документа (определяется по методике, изложенной в "Порядке определения стоимости исходно-разрешительной документации");

$K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{инп}$  - коэффициент приведения к текущему масштабу цен.

Оформление расчета стоимости разработки заданий на проектирование представлено в табл. 2.3.

Таблица 2.3

**Расчет стоимости заданий на проектирование**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Источник</b>	<b>Значение</b>
Базовая стоимость ЗП, тыс. руб.	МРР-3.1.13-96 табл. 5.3.2.	
Выполнение работ, связанных с согласованием	МРР-3.1.13-96 табл. 5.3.7.	
Коэффициент пересчета	Письмо МРР РФ №500-ВГ/70 от 14.02.2005 г.	
НДС	18%	
<b>ИТОГО, руб.</b>		

**Базовая стоимость разработки документов органов государственного надзора Москвы** (экспертные заключения, технические условия и пр.) определяются по формуле:

$$C_{доу(об)} = (C_{доу(н)} + C_{доу(м)}) * K_{ндс} * K_{инп},$$

где:  $C_{доу(об)}$  – общая стоимость разработки документации;

$C_{доу(н)}$  – базовая цена разработки документа, определяемая по "Сборнику";

$C_{доу(м)}$  – цена выполнения работ по оформлению и выпуску документа;

$K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{инп}$  – коэффициент приведения к текущему масштабу цен.

Оформление расчета стоимости разработки документов органами государственного надзора **Москвы** представлено в табл. 2.4.

**Расчет стоимости разработки документов органами государственного надзора  
Москвы**

Таблица 2.4

<b>Наименование показателя</b>	<b>Источник</b>	<b>Значение</b>
Базовая стоимость разработки документа, тыс. руб.	МРР-3.1.13-96 табл. 5.3.7	
Подготовка документов органами управления	МРР-3.1.13-96 табл. 5.4.1.	
Коэффициент пересчета	Письмо МРР РФ №500-ВГ/70 от 14.02.2005 г.	
НДС	18%	
<b>ИТОГО, руб.</b>		

**Базовая стоимость выполнения работ (услуг), сопутствующих разработке исходно-разрешительной документации**, определяется по формуле:

$$C_{су(об)} = (C_{су(н)} + C_{су(м)}) * K_{ндс} * K_{ин},$$

где:  $C_{су(об)}$  – общая базовая стоимость выполнения сопутствующих работ (услуг);

$C_{су(н)}$  – базовая нормативная цена выполнения сопутствующих работ (услуг), определяемая по "Сборнику";

$C_{су(м)}$  – стоимость работ, связанных с оформлением и выпуском документации, определяемая по трудозатратам;

$K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{ин}$  – коэффициент приведения к текущему масштабу цен.

Оформление расчета стоимости **работ (услуг), сопутствующих разработке исходно-разрешительной документации**, представлено в табл. 2.5.

**Расчет стоимости работ (услуг), сопутствующих разработке исходно-разрешительной документации**

Таблица 2.5

<i>Наименование показателя</i>	<i>Источник</i>	<i>Значение</i>
Обследование участка	МРР-3.1.13-96 табл. 5.6.1.1.	
Выдача планировочного задания		
Расчет на ЭВМ		
Определение ТЭП и ОПР		
Расчет инженерных нагрузок		
Анализ ТУ		
Оформление изменений и дополнений		
Изготовление выкопировки		
Коэффициент пересчета	Письмо МРР РФ №500-ВГ/70 от 14.02.2005 г.	
НДС	18%	
<b>ИТОГО, руб.</b>		

**Определение стоимости основных проектных работ**

Расчет затрат на проектные работы проводился в соответствии со «Сборником базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей. МРР-3.2.06.05-03».

В стоимости основных проектных работ, наряду с работами по проектированию основного объекта, учтены и не требуют дополнительной оценки следующие работы и услуги:

- а) разработка благоустройства и озеленения территории в пределах отведенного земельного участка;
- б) разработка внутриплощадочных сетей в пределах отведенного участка:
  - разработка теплоснабжения и водоснабжения - от здания до запорной арматуры, обеспечивающей подключение здания к указанным сетям;
  - разработка ливневой и хозяйственно-фекальной канализации - от здания до первого колодца на выпуске;
  - разработка газоснабжения - от здания до ближайшего ковера;
  - разработка электроснабжения - от здания до точки подключения кабеля в ТП (в пределах отведенного участка);
  - разработка систем связи (телефонизация здания) - от здания до ближайшего колодца на сетях телефонной канализации;
  - разработка радиотелефонии - от здания до первой радиостойки на ближайшем здании или до первой ближайшей опоры;
- в) разработка раздела «Энергоэффективность»;
- г) разработка общестроительных решений интерьеров;
- д) защита проектной документации в органах экспертизы и утверждающих инстанциях и внесение соответствующих изменений по их замечаниям;
- е) работы, связанные с участием в рабочих и государственных приемочных комиссиях;
- ж) участие в составлении заданий на проектирование (исключая технологическое задание, составляемое заказчиком);
- з) участие (совместно с заказчиком) в проведении обязательных согласований проектной документации, в том числе: согласование архитектурных и градостроительных решений с Москомархитектурой; согласование индивидуальных и промышленных

изделий; согласование подземных коммуникаций с ОПС; согласование проекта организации строительства; согласование всех отступлений от требований строительных нормативных документов и технических условий на инженерное обеспечение, а также отступлений от ранее согласованных решений, в т.ч. требований Градостроительного задания на проектирование;

и) определение стоимости и договорной цены на проектирование и строительство объекта;

к) составление договора на выполнение проектных работ.

Стоимость основных проектных работ в текущих ценах (без НДС) определяется по следующей формуле:

$$C_{np(m)} = C_{(б)98} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{пер}$$

где:

$C_{np(m)}$  - стоимость основных проектных работ в текущих ценах;

$C_{(б)98}$  - базовая цена основных проектных работ в уровне цен на 01.01.1998 г.;

$\prod_{i=1}^n K_i$  - произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия проектирования;

$K_{пер}$  - коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ в текущий уровень цен.

Базовые цены основных проектных работ определяются по формуле:

$$C_{(б)98} = a + v \cdot x,$$

где  $C_{(б)98}$  – базовая цена основных проектных работ в ценах 1998г. (тыс. руб.);

$a$  – постоянная величина, выраженная в тыс. руб.;

$v$  – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;

$x$  – величина (мощность) натурального показателя рассматриваемого объекта.

Параметры «а» и «в» являются постоянными для определенного интервала изменения натурального показателя.

Исходные данные и результаты расчета стоимости основных проектных работ представлены в табл. 2.6.

**Исходные данные и результаты расчета стоимости  
основных проектных работ**

Таблица 2.6

Наименование показателя	Источник	Значение показателя
Постоянная величина «а», тыс.руб.	МРР-3.2.06.05-03, табл. 3.6.1.	
Постоянная величина «в», тыс.руб.	МРР-3.2.06.05-03, табл. 3.4.1.	
Площадь объекта, кв. м.	Выписка из ТП	
Коэффициент пересчета	КО-ИНВЕСТ, ГКС РФ	
НДС		
<b>ИТОГО, руб.</b>		

### **Определение затрат на строительные-монтажные работы**

Для оценки затрат на строительные-монтажные работы для создания торгового комплекса, в котором находится объект оценки, были использованы укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений. В качестве источника информации по индексам цен был принят Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» агентства КО-ИНВЕСТ (выпуск 46, 2004 г.).

Для оценки восстановительной стоимости объекта недвижимости применяется следующая расчетная зависимость:

$$C_{об} = C_{ед} * V * K_{пер} * K_{кл} * (1 + K_{зн} / 100) * K_{НДС},$$

где:

$C_{ед}$  – стоимость единицы объема объекта, определяемая по соответствующим УПВС. Данный показатель является расчетной величиной полученной путем корректировки восстановительной стоимости, приводящей к учету только основных затрат (коэффициент корректировки 1,2);

$V$  – единица измерения объекта недвижимости;

$K_{пер}$  – коэффициент пересчета восстановительной стоимости от базового уровня цен на дату оценки;

$K_{кл}$  – климатический коэффициент к справочной стоимости строительства;

$K_{зн}$  – коэффициент, учитывающий прибыль и накладные расходы генерального подрядчика;

$K_{НДС}$  – коэффициент, учитывающий НДС.

### Раздел 3. Нормативная база в строительстве

Все участники проектирования, строительства и инспектирования объекта недвижимости в своей деятельности руководствуются действующим законодательством и системой нормативных документов.

Создание нормативно-методической базы данных приобретает особую актуальность в связи с формированием реальных рыночных механизмов в управлении инвестиционным процессом, как одним из важнейших составных элементов, необходимых при построении единой технологической модели создания объекта недвижимости.

Строительные нормы и правила РФ устанавливают общие требования, которыми необходимо руководствоваться в процессе проектирования и создания готовой строительной продукции. СНиПы содержат основные организационно-методические требования, направленные на обеспечение необходимого уровня качества проектной и строительной продукции.

Система нормативных документов в строительстве представляет собой совокупность взаимосвязанных документов, принимаемых компетентными органами исполнительной власти и управления строительством для применения на всех этапах создания и эксплуатации строительной продукции в целях защиты прав и интересов потребителей, общества и государства.

В систему нормативных документов в строительстве входят:

*Технические регламенты* – Федеральные документы, устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования, в т.ч. для органов управления и надзора, организаций и объединений, осуществляющих разработку и применение нормативных документов в проектировании и строительстве.

*Строительные нормы и правила (СНиП)* – Федеральный нормативный документ в области строительства. Строительные нормы и правила содержат основные организационно-методические требования, направленные на обеспечение необходимого уровня качества проектной и строительной продукции, общие требования к инженерным изысканиям, строительным конструкциям, системам инженерного оборудования, а также к надежности зданий и сооружений и их систем.

Строительные нормы и правила содержат требования для расчета условий эксплуатации – прочности при землетрясениях, обвалах, оползнях и пожарах, соблюдение санитарных, экологических и других норм.

*Территориальные строительные нормы (ТСН)* – обязательные для данной территории строительные нормы и правила, принятые органом власти субъекта РФ.

*Своды правил (СП)* – нормативные документы, регламентирующие правила и процедуры осуществления различных видов строительной деятельности.

*Государственные стандарты* – документы, разработанные в целях добровольного установления унифицированных требований к продукции.

Объектами стандартизации и нормирования в системе нормативных документов являются: организационно-методические и общие правила и нормы, необходимые для разработки, производства и применения строительной продукции; объекты градостроительной деятельности и строительная продукция (здания и сооружения), промышленная продукция, применяемая в строительстве, строительные изделия и материалы, инженерное оборудование, средства оснащения строительных организаций и предприятий стройиндустрии, экономические нормативы, необходимые для определения эффективности инвестиций проектно-строительного процесса, стоимости материальных и трудовых ресурсов.

Особые значения для проектирования имеют стандарты, связанные с созданием проектной документации, в первую очередь чертежей и спецификаций. Эти стандарты разработаны на основе: Системы Проектной Документации в строительстве (СПДС) и Единой Системы Конструкторской Документации (ЕСКД).

Строительные нормы являются нормативной базой строительного проектирования, устанавливают обязательные правила и положения для всей территории Российской Федерации и регионов с определенными климатическими, геологическими и другими условиями, которые должны выполняться в процессе проектирования и создания строительной продукции.

Правовой базой стандартизации и нормирования в проектировании и строительстве является законодательство Российской Федерации.

Положения нормативных документов могут быть обязательными (с минимально необходимыми требованиями) и рекомендуемыми, с учетом опыта лучших отечественных и мировых достижений.

К рекомендуемым относятся нормы, правила и характеристики, которые могут изменяться в соответствии с конкретными потребностями и возможностями потребителя или условиями производства.

Положения нормативных документов обязательны для органов управления и надзора, организаций и объединений, осуществляющих разработку и применение нормативных документов в проектировании и строительстве.

В разработанных ТСН в основном затрагиваются правовые вопросы, по которым, в соответствии с Конституцией РФ, субъекты РФ могут осуществлять правовое регулирование, включая принятие законов и иных нормативных правовых актов.

При организации проектирования объектов жилищно-гражданского назначения следует пользоваться рядом утвержденных нормативных документов.

В области законодательства – это, прежде всего, федеральные законы «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» Градостроительный кодекс РФ. Состав и содержание разделов проекта, порядок их разработки, согласования и утверждения установлены различными документами: СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений», «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденной Госстроем России постановлением от 22.12.93 № 18-58, «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий», утвержденной постановлением Госстроя России от 17.12.99 № 73, а также ВСН58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденных Госкомархитектуры при Госстрое СССР в 1988 г. Выбор наиболее оптимального процесса проектирования и нормативного документа, в соответствии с которым будет организован этот процесс, может быть осуществлен после изучения условий финансирования, особенностей проектирования и строительства объекта в каждом конкретном случае.

Законом «О защите прав потребителей» определены как обязательные для выполнения при проектировании и строительстве Санитарные правила и нормы (СанПиНы). К сожалению, эти нормативные акты в некоторой степени содержат нормы, затрагивающие гражданские и социальные права, ограничивающие свободу и устанавливающие обязанности граждан Российской Федерации, гарантии и механизм их реализации, не прописанные отечественным законодательством и, в частности, Законом

«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Утвердивший их Минздрав России считает СанПиНы техническими нормами, однако элементы несоответствия их действующему законодательству создает определенные трудности в их использовании. Поэтому в случае несогласия пользователя с нормами СанПиНов для уточнения их легитимности следует обращаться в суд общей юрисдикции.

В необходимых случаях в СНиП, СП и РДС, как правило, приводят ссылки на соответствующие нормативные документы, включая санитарные правила и нормы. Что касается вновь разработанных санитарных норм, то согласно ГОСТ Р1.5 в стандарте должны приводиться ссылки на нормативные документы органов государственного управления и надзора.

Территориальные органы МЧС России при участии в экспертизе проектной документации требуют при проведении проектных и строительных работ полного соблюдения положений СП 11-107-98 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства»

Согласно СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» своды правил по проектированию и строительству принимает разработчик с одобрения Госстроя России. Разъяснения по такому нормативному документу дает организация, принявшая этот документ (СНиП 10-01-94, п. 8.2.). Действующим законодательством разработка и принятие нормативных документов по вопросам гражданской обороны и защиты населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отнесены к компетенции МЧС России.

Законом «О гражданской обороне» предусмотрено принятие МЧС России нормативных актов в области гражданской обороны и контроль за их выполнением, а согласно Закону «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» единая государственная система предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций осуществляет государственный надзор и контроль в области защиты населения. Поэтому при проектировании и строительстве следует руководствоваться нормами указанного СП-11-107-98.

С целью дальнейшего совершенствования порядка подготовки и выпуска распорядительных документов по предоставлению земельных участков для строительства, реконструкции, реставрации, расширения объектов в г. Москве к началу 2002 г. Москомархитектурой были разработаны «Рекомендации по порядку формирования предпроектной документации при оформлении отводов земельных участков», именуемые далее «Рекомендации». Они подготовлены с учетом выпущенных во второй половине 90-х гг. директивных документов по вопросам реализации земельного законодательства РФ при оформлении разрешительной документации для строительства объектов в городе.

«Рекомендации» разработаны в двух частях. Первая часть включает «Рекомендации по подготовке и оформлению предпроектной документации на стадии предоставления земельных участков или разрешения на строительство в условиях Москвы», вторая – «Порядок предоставления земельных участков для заказчиков (инвесторов) всех форм собственности в условиях Москвы и ЛПЗП».

Применительно к условиям Москвы Москомархитектурой были выпущены «Нормы продолжительности разработки предпроектной градостроительной и исходно-разрешительной документации для Москвы и ЛПЗП»; «Рекомендации по заключению договоров на выполнение проектно-сметной документации для объектов строительства в Москве и ЛПЗП»; «Нормы продолжительности проектирования объектов строительства в г. Москве и ЛПЗП», которые предназначены для определения продолжительности проектирования объектов жилищно-гражданского строительства.

Методология формирования и практического применения норм продолжительности проектирования базируется на принципах увязки интересов проектных организаций и заказчика в современных условиях рыночной экономики со всеми присущими рынку процессами и явлениями.

Единый методический подход к системе норм и нормативов продолжительности выполнения проектно-сметной документации ПСД, адекватный условиям рыночных отношений, создает соответствующие экономические предпосылки, направленные на упорядочение технологических процессов в проектировании, а также необходимые условия для заключения хозяйственных договоров между заказчиками и проектными организациями, способствует нормализации взаимоотношений между ними.

Использование норм продолжительности разработки ПСД позволяет упорядочить:

- установление в договорах объективных сроков ее разработки;
- стоимость проектных работ в случае сокращения сроков проектирования, принятых в договорах, по сравнению с нормативными (см. Порядок определения стоимости проектных работ для строительства в Москве и ЛПЗП (2-я редакция) (распоряжение Мэра Москвы от 12.08.96 № 222/1-РМ).

Формирование норм и нормативов продолжительности проектирования основывается на следующих принципах:

- системный, комплексный подход;
- построение технологических сетевых моделей на основе использования экономико-математических методов с применением современной вычислительной техники;
- использование нормативно-параметрического метода для усредненных «эталонных» объектов;
- создание единой нормативной базы, которая должна обеспечить объективную оценку наиболее существенных свойств объектов проектирования через их критериальные физические параметры (га, кв. м общей площади, п. м., км и т.д.) с учетом качественных характеристик, позволяющих осуществлять сравнение (сопоставление) каждого конкретного объекта с эталонным образцом;
- установление пропорциональной зависимости норм продолжительности разработки ПСД от ее стоимости и трудоемкости;
- четкое разграничение проектных работ в зависимости от их назначения по стадиям проектирования.

Разработка и введение в действие нормативных документов и стандартов проходит через несколько этапов, с учетом целого ряда факторов. Нормативные документы сами по себе и в совокупности с особенностями их внедрения и освоения обладают большой инерционностью и не могут быть созданы и введены в действие мгновенно. Кроме того, при отработке и совершенствовании данной системы существенное значение имеет определение степени обязательности принимаемых нормативных документов. Например, из зарубежного опыта видно, что строительные нормы, правила и строительные стандарты в большинстве развитых стран не являются обязательными документами, за исключением правил и стандартов общеобязательного характера, регламентирующих жизненно важные для общества вопросы (безопасность продукции и производства работ, охрану природы, пожарную безопасность).

Исследования показали, что в качестве исходной базы системы нормативно-методических документов принимаются еще бывшие общесоюзные нормативные документы и стандарты в строительстве, в ходе пересмотра и замены которых формируется единая система строительных норм, правил и стандартов России. Эта система основана уже на общих методических и организационных принципах,

отвечающих методам работы международных (ИСО, СЭН) и национальных организаций по стандартизации в технически развитых странах.

Технический регламент - нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Регламенты должны были прийти на смену прежней системе стандартизации и регулировать только вопросы безопасности. Устаревшие ГОСТы не соответствовали современным требованиям и были чрезвычайно запутаны. В результате обязательная сертификация всех товаров превратилась в формальность: сертифицирующие госорганы всегда имели возможность найти какие-либо «несоответствия» и товары, как правило, сертифицировались за взятку.

В 2003 вступил в действие закон «О техническом регулировании», предусматривающий замену десятков тысяч ГОСТов и СанПиНов несколькими сотнями технических регламентов. Подразумевалось, что регламенты будут вводиться законами прямого действия, что исключит возможность ведомств создавать дополнительные административные барьеры

В случае отсутствия национальных стандартов применительно к отдельным требованиям технических регламентов или объектам технического регулирования в целях обеспечения соблюдения требований технических регламентов к продукции или к связанным с ними процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации разрабатываются своды правил. Разработка и утверждение сводов правил осуществляются федеральными органами исполнительной власти в пределах их полномочий. Свод правил, ГОСТ, ГОСТ Р в результате использования которых выполняется технический регламент имеют добровольное применение.

В декабре 2009 года президент Д.Медведев внёс в Госдуму законопроект, предусматривающий возможность применения иностранных (в частности, принятых в ЕС) регламентов по желанию производителя. Регистрацию международных регламентов будет осуществлять Ростехрегулирование. В официальной справке к законопроекту сообщается: «Практика применения Федерального закона «О техническом регулировании» показала довольно низкую эффективность заложенных в нём правовых институтов — за 7-летний период реформы технического регулирования принято всего лишь 11 технических регламентов. Механизм принятия технических регламентов оказался крайне неэффективным — согласование документов на межведомственном уровне затягивается на годы. В неудовлетворительном состоянии сегодня находится система стандартизации. Отечественная промышленность лишена возможности ориентироваться на передовые мировые стандарты, что создает серьёзные барьеры для технологического перевооружения. Законопроектом предусматривается законодательное закрепление возможности признания и заимствования лучших мировых стандартов в целях их применения в Российской Федерации».

Понятие технического регламента введено Федеральным законом о техническом регулировании № 184-ФЗ от 27 декабря 2002 года. Закон разделил понятия технического регламента и стандарта, установив добровольный принцип применения стандартов. Технические регламенты, в отличие от них, носят обязательный характер, однако могут устанавливать только минимально необходимые требования в области безопасности, причем приниматься они могут только в определенных целях, а именно:

- защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;

– предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.

На переходный период, до принятия необходимых технических регламентов, с указанными целями должны применяться соответствующие требования ранее принятых ГОСТ (ГОСТ Р), санитарных и строительных норм и правил (СанПиН,СНиП).

Закон предусматривает закрытый список исключений, когда могут устанавливаться и другие обязательные требования к продукции (размещение госзаказа для оборонных нужд, регулирование в области систем связи и др.).

Целью принятия закона являлась либерализация процессов сертификации продукции и упорядочение существовавшей в СССР системы стандартизации, пришедшей в несоответствие с современной нормативно-правовой базой и административной конструкцией. В то же время степень проработки отдельных положений закона вызывает в профессиональных кругах противоречивые оценки.

В настоящее время действуют:

1. Технический регламент о безопасности продукции, предназначенной для детей и подростков
2. Технический регламент на соковую продукцию из фруктов и овощей
3. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
4. Технический регламент на масложировую продукцию
5. Технический регламент на молоко и молочную продукцию
6. О требованиях к автомобильному и авиационному бензину, дизельному и судовому топливу, топливу для реактивных двигателей и топочному мазуту
7. О требованиях к выбросам автомобильной техникой, выпускаемой в обращение на территории России, вредных веществ

## **Раздел 4. Основные участники системы государственного контроля и инспектирования в инвестиционно-строительном процессе (система государственного надзора).**

### **4.1 Общие сведения**

Проекты застройки, независимо от источников их финансирования, утверждаются актом городской администрации.

Государственная экспертиза проектной документации по объектам на территории Москвы проводится Мосгосэкспертизой.

При необходимости Мосгосэкспертиза может направлять отдельные разделы проектной документации в специализированные организации (ЦНИИСК им. В.А. Кучеренко, НИИЖБ, МосжилНИИпроект, НИИ Мосстрой, ГУП НИОСП им. Н.М.Герсеева, ГУ Центр "Энлаком" и др.).

Геотехническая экспертиза проектной документации с устройством подземных сооружений глубиной свыше 5 метров, а также оснований, фундаментов и заглубленных частей всех зданий и сооружений в сложившихся районах города проводится в обязательном порядке и осуществляется с привлечением специализированного института ГУП НИОСП им. Н.М.Герсеева.

При проведении экспертизы проектно-сметной документации на новое строительство (кроме типовых и повторно применяемых проектов для массового строительства), реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений рабочая документация в части устройства фасадов для проведения специализированной технической оценки качества предлагаемых проектных решений по заключению Мосгосэкспертизы направляется в Государственное учреждение города Москвы "Городской координационный экспертно-научный центр "Энлаком" - ГУ Центр "Энлаком".

Экспертизу промышленной безопасности проектной документации на строительство подземных объектов, сооружаемых закрытыми и открытыми способами (щитовой проходкой, продавливанием стального футляра, проходкой штолен и вертикальных стволов, горизонтальным бурением), а также на строительство и реконструкцию газопроводов осуществляют организации, имеющие лицензию на проведение экспертизы, выданную Госгортехнадзором России.

В заключении государственной вневедомственной экспертизы должно быть установлено соответствие проектной документации акту разрешенного использования территории, согласованному органом архитектуры и градостроительства города Москвы, архитектурно-градостроительному решению объекта, государственным градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, исходным данным и техническим условиям проектирования, соответствие иным требованиям законодательства к проектной документации, в том числе соответствие проекта организации строительства требованиям обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, а также обоснованность стоимости и сроков строительства.

Проектную документацию, имеющую положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы и экологической экспертизы, утверждает заказчик. Данные об утвержденной проектной документации регистрируются органом архитектуры и градостроительства города Москвы в градостроительном кадастре города Москвы, представляются органом архитектуры и градостроительства города Москвы в соответствующие территориальные органы исполнительной власти города Москвы, орган местного самоуправления.

Положительное заключение Мосгосэкспертизы по проектной документации, утвержденной и зарегистрированной в установленном порядке, совместно с документацией, удостоверяющей право застройщика (заказчика) на использование для строительства, реконструкции земельного участка, иного объекта недвижимости, являются основанием для получения в Москомархитектуре разрешения на строительство, реконструкцию градостроительных объектов.

#### **4.1 Инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН) осуществляет:**

- надзор за новым строительством и реконструкцией зданий, сооружений, объектов дорожно-мостового строительства (в том числе уширение проезжей части) и городской инженерной инфраструктуры (далее - подконтрольные объекты), производством строительных материалов, изделий и конструкций независимо от источников финансирования, форм собственности и организационно-правовых форм участников строительства;

- выдачу разрешений на выполнение строительно-монтажных работ по всем подконтрольным объектам;

- регистрацию инженерно-технических работников, ответственных за производство строительно-монтажных работ, технический и авторский надзор за строительством объектов;

- учет и хранение проектов, поступающих из Мосгосэкспертизы, ведение архива приемочной документации введенных в эксплуатацию объектов с последующей передачей его в архив главного архитектора г. Москвы;

- инспекционные проверки качества строительства на подконтрольных объектах и соответствия их утвержденным проектам, инспекционные проверки качества строительных материалов, изделий и конструкций, выбирая по своему усмотрению формы и методы проверок для реализации возложенных на инспекцию задач;

- надзор за своевременным и качественным проведением участниками строительства предусмотренных нормативно-технической и проектной документацией инженерных изысканий, испытаний, съемок, замеров и оформлением по их результатам необходимой производственно-технической и исполнительной документации;

- проверки соблюдения организационно-правового порядка строительства объектов и производства строительных материалов, изделий и конструкций;

- надзор за осуществлением производственного контроля подрядными организациями, технического надзора заказчиками и авторского надзора проектными организациями, лабораторного контроля строительными лабораториями;

- государственный контроль за использованием и охраной земель в части пресечения самовольного строительства;

- участие в технических комиссиях и надзор за своевременным и правильным расследованием причин аварий строящихся и законченных строительством объектов;

- анализ и обобщение материалов, полученных в результате проводимых инспекционных проверок и мероприятий по контролю, подготовку предложений по совершенствованию системы нормативных правовых документов, регламентирующих качество строительства, производство строительных материалов, изделий и конструкций, организационно-правовой порядок;

- рассмотрение дел об административной ответственности за правонарушения в области строительства в порядке, установленном законодательством;

- в целях устранения выявленных нарушений организационно-правового порядка, технологии и качества строительного производства приостановку предписаниями производства строительно-монтажных работ, а в случае грубых и неоднократных

нарушений направление соответствующих представлений в органы лицензирования строительной деятельности;

- приостановление действия разрешения на выполнение строительно-монтажных работ в случае установления фактов представления заказчиком (застройщиком) недостоверной или искаженной информации (документов) при получении разрешения, а также в случае продолжения работ, приостановленных ранее выданным предписанием.

#### **4.2. Центр Госсанэпиднадзора (ГСЭН):**

- осуществляет государственный санитарно-эпидемиологический контроль и рассматривает заключения по выбору земельных участков под строительство всех видов объектов;

- дает заключения по предпроектной и проектной документации на строительство, реконструкцию и модернизацию объектов с учетом действующих законодательных документов;

- рассматривает и выдает заключения на установку временных сооружений, объектов мелкорозничной торговли, сооружений из легких сборно-разборных конструкций;

- согласовывает стройгенпланы на подготовительный и основной периоды строительства;

- осуществляет санитарно-эпидемиологический надзор объектов строительства с целью предупреждения возможного неблагоприятного влияния производства земляных и строительных работ на проживание жителей города и санитарно-гигиенические условия труда строителей;

- выдает санитарно-эпидемиологические заключения по результатам обследования почв, грунтов, отходов строительства и сноса, образующихся и перемещаемых в ходе работ по реконструкции, строительству и модернизации объектов.

В своей деятельности руководствуется Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и «Уставом Государственного учреждения Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в г. Москве», утвержденным первым заместителем Министра здравоохранения Российской Федерации 28.07.1998, другими нормативными правовыми документами.

#### **4.3. Управление государственной противопожарной службы:**

- осуществляет надзор за соблюдением правил пожарной безопасности при производстве строительных работ;

- до начала основных строительно-монтажных работ рассматривает в полном объеме предпроектную и проектную документацию на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов, дает заключения о соответствии документации действующим строительным нормам и правилам, а при необходимости согласовывает в установленном порядке обоснованные отступления от требований СНиП;

- при выявлении нарушений правил пожарной безопасности при производстве работ принимает меры в пределах своей компетенции и информирует Инспекцию Госархстройнадзора, ОАТИ, Мосгосэкспертизу, органы лицензирования для принятия мер в пределах предоставленных полномочий;

- в случае выявления грубейших нарушений правил пожарной безопасности принимает меры к их пресечению вплоть до остановки работ на объекте.

#### **4.4. Управление ГИБДД ГУВД г. Москвы:**

- согласовывает проектную документацию на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов, расположенных в зоне движения автотранспорта, а также дорог, дорожных сооружений, гаражей, автостоянок, автозаправочных станций, станций техобслуживания и других подобных сооружений;

- определяет условия производства работ и организации движения по объектам, связанным с разрытием дорожных покрытий, изменением или ограничением движения транспорта и пешеходов, полным или частичным закрытием проезжей части и тротуаров;
- осуществляет контроль за выполнением условий производства работ и требований правил, связанных с безопасностью движения транспорта и пешеходов на проезжей части и прилегающих тротуарах;
- в случае выявления нарушений принимает меры к их пресечению.

#### **4.5. Управление Московского округа Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору России осуществляет:**

- специальные разрешительные, контрольные и надзорные функции в области промышленной безопасности и охраны недр при изысканиях, проектировании, разработке нормативных документов, строительстве, капитальном ремонте, реконструкции, консервации или ликвидации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- надзор за выполнением требований промышленной безопасности подконтрольными организациями при проектировании, строительстве, приемке в эксплуатацию и эксплуатации опасных производственных объектов;
- надзор за безопасным ведением работ при геологическом изучении недр; строительстве подземных сооружений открытым и закрытым способами работ; использовании недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- контроль за деятельностью по применению технических устройств на опасных производственных объектах;
- государственный пожарный надзор на подземных объектах;
- меры (совместно с поднадзорными организациями) по предупреждению аварий и производственного травматизма на подконтрольных объектах;
- лицензирование (в пределах своей компетенции) видов деятельности в области промышленной безопасности и контроль за соблюдением лицензиатами лицензионных требований и условий;
- контроль за соблюдением порядка проведения экспертизы промышленной безопасности;
- аттестацию руководителей, специалистов и рабочих поднадзорных организаций по вопросам промышленной безопасности;
- надзор за готовностью подконтрольных организаций и горно-спасательных формирований к локализации и ликвидации возможных аварий на объектах строительства.

В своей деятельности руководствуется Законом Российской Федерации "О недрах" и Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

#### **4.6. Комитет по архитектуре и градостроительству (Москомархитектура):**

- осуществляет регулирование и координацию деятельности всех проектных организаций и служб города в практической реализации градостроительной политики:
- выполняет- вариантный подбор участков для застройки;
  - разработку (корректировку) предпроектной градостроительной документации;
  - предпроектную архитектурно-строительную проработку объекта;
  - разработку акта разрешенного использования участка территории;
  - рассмотрение и согласование архитектурно-градостроительных решений проектируемых объектов;

- оформление и выдачу разрешений на строительство и реконструкцию градостроительных объектов;
- координацию комплексности проектирования инженерных сетей и подземных сооружений;
- контроль реализации утвержденных проектных решений;
- контроль за регулярным проведением проектными организациями авторского надзора за производством работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

#### **4.7. ГУП "Мосгоргеотрест"**

Является государственным унитарным предприятием и имеет статус территориальной изыскательской организации, наделенной правовыми и контрольными функциями.

На трест возложено:

- выполнение комплексных инженерных изысканий, инженерно-конструкторских исследований зданий и сооружений;
- создание и поддержание фонда геологической, геодезической и картографической информации;
- сбор сведений о подземных инженерных сетях, красных линиях застройки и границах землевладений;
- подготовка отделом подземных сооружений (ОПС) технических заключений о возможности и условиях реализации проектов, строительства и переустройства подземных сетей и коммуникаций, зданий и сооружений, дорог и мостовых переходов, установки ограждений и других капитальных и некапитальных строений и объектов в увязке с существующими и проектируемыми сооружениями и коммуникациями с целью обеспечения сохранности существующих городских инженерных сетей при строительстве объектов различного назначения, а также в процессе их дальнейшей эксплуатации;
- вынос в натуру координат проектов планировки и застройки;
- проведение геодезического контроля за соблюдением генеральных планов строительства зданий и сооружений, инженерных сетей;
- производство геодезических работ при отводе земельных участков;
- проведение контрольных и исполнительных геодезических съемок подземных инженерных сетей;
- приемка в Геофонд города, регистрация и хранение исполнительных чертежей подземных инженерных сетей.

#### **4.8. Объединение административно-технических инспекций:**

- осуществляет оформление и выдачу ордеров на производство земляных и строительных работ, прокладку и переустройство инженерных сетей и коммуникаций, дорожно-мостовое и транспортное строительство, капитальный ремонт зданий, сооружений, дорог и коммуникаций при наличии полного комплекта необходимой разрешительной и проектной документации, согласованной и утвержденной в установленном порядке;
- осуществляет регистрацию проведения аварийно-восстановительных работ (аварийных телефонограмм) на подземных коммуникациях и сооружениях города;
- ведет контроль за соблюдением установленных сроков производства работ;
- контролирует соблюдение подрядными организациями и заказчиками организационно-правового порядка производства земляных, строительных и дорожных работ;

- ведет контроль за соблюдением утвержденных проектов организации строительства (ПОС) и проектов производства работ (ППР);

- осуществляет административный контроль за обустройством и содержанием объектов производства земляных, строительных и дорожных работ, культурой производства;

- контролирует выполнение требований нормативных документов по защите и сохранности подземных сооружений и коммуникаций;

- ведет контроль выполнения благоустроительных работ после завершения земляных, строительных и дорожных работ;

- осуществляет организацию контроля сдачи исполнительной документации по заверенным строительством объектам в органы геонадзора;

- контролирует соблюдение участниками дорожных работ государственных стандартов, строительных норм и правил, технических условий, иных нормативных правовых актов по вопросам:

✓ состояния дорожного покрытия магистралей, улиц, тротуаров и дворовых территорий;

✓ качества асфальтобетонных смесей, поставляемых на объекты капитального и текущего ремонта магистралей, улиц, проездов, дворовых территорий;

✓ качества проектно-сметной документации на капитальный ремонт улиц и магистралей;

✓ соблюдения технологии и правил производства работ на объектах капитального и текущего ремонта дорог, включая качество готового покрытия (по результатам лабораторных испытаний);

- закрывает ордера на выполнение земляных, строительных и дорожных работ, прокладку и переустройство инженерных сетей и коммуникаций при условии сдачи объектов в эксплуатацию, выполнения благоустроительных работ и сдачи исполнительной документации;

- в соответствии с Законом города Москвы "Об административной ответственности за правонарушения в сфере благоустройства города" принимает меры административного воздействия к нарушителям установленного порядка производства работ, обустройства и содержания строительных площадок, содержания зданий, строений, сооружений;

- приостанавливает или прекращает действие ордера на производство работ в случаях грубого отступления от утвержденной проектной документации, систематических нарушений внешнего благоустройства и содержания строительных площадок, неисполнения предписаний инспекции. По указанным фактам направляет представления в органы лицензирования для принятия решения о соответствии деятельности организации условиям лицензирования;

- взаимодействует с городскими организациями, контрольными и надзорными органами, префектурами административных округов по вопросам культуры строительных и дорожных работ;

- организует конкурсы, направленные на достижение высоких показателей в обустройстве и содержании объектов производства работ;

- обобщает и анализирует результаты проводимого контроля, разрабатывает предложения по совершенствованию нормативных и правовых документов, методических и руководящих материалов. Ведет Реестр подрядных организаций. Сведения из Реестра направляет городским инвесторам для учета при проведении конкурсов (тендеров) по отбору подрядных организаций.

По требованию сотрудников ОАТИ руководители строительных организаций, должностные лица, ответственные за производство работ и эксплуатацию сооружений,

обязаны предъявлять разрешительную, проектную и другую техническую документацию, имеющую отношение к проверяемым объектам.

Действия, препятствующие выполнению сотрудниками ОАТИ и других контролирующих органов возложенных на них функций, влекут к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

В ходе проверок строительных площадок сотрудниками ОАТИ устанавливается:

- наличие лицензии у юридического лица (организации) на право строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта или других видов работ;
- правомерность производства работ (наличие необходимой разрешительной, проектной и технической документации);
- соответствие принадлежности объекта и видов выполняемых работ сведениям, указанным в ордере и других технических документах;
- соблюдение сроков производства работ в соответствии с утвержденными графиками;
- соответствие расположения строительной площадки стройгенплану (схеме производства работ);
- соответствие типа и внешнего вида ограждения строительной площадки (фасада здания, сооружения) установленным требованиям;
- выполнение требований Правил по обустройству и содержанию строительной площадки;
- исполнение предписаний, выданных ОАТИ и другими контрольными органами.

Систематизируя вышеизложенное, основные задачи Объединения (ОАТИ) выглядят следующим образом:

- организация и осуществление контроля за деятельностью предприятий, учреждений в соблюдении установленного законодательства.
- рассмотрение заявок и принятие решений о выдаче разрешений, ордеров на право производства земляных и строительных работ.

ОАТИ призвано:

- Осуществлять независимый контроль за внешним содержанием стройплощадок;
- Приостанавливать действие и аннулирование ордера в случае грубого нарушения и отступления от утвержденной документации.

#### **4.9. Москомзем**

Главный регистрационный орган по отводу земельных участков для строительства – городской (московский) земельный комитет. Обладая паспортом на каждого землепользователя, комитет имеет право заключать договора аренды, вносить изменения в условия этих договоров, заниматься вопросами арендной платы, осуществлять инспекционный контроль за землепользователями.

На каждого землепользователя комитет составляет кадастр, в котором отражает данные обо всех арендаторах. Цель кадастра – не допускать наличие неоформленных земельных участков. Процедура землеотвода достаточно сложна и многоступенчата. Вначале оформляется документация по отводу земельного участка последовательно в организациях: Префектуре, АПУ округа, геодезической службе комитета по землеустройству, в отделе подземных сооружений Мосгоргеотреста, и только после этого Префектура дает указания Москомзему определить стоимость земельного участка и заключить договор об аренде (продаже) земельного участка. В функции инспекции МКЗ входит государственный контроль за соблюдением землепользователями земельного законодательства.

Принимает меры, исключаящие:

- самовольное занятие земельных участков, нарушение сроков возврата земель, использование земель не по целевому назначению;
- проектирование и строительство объектов, отрицательно влияющих на состояние земель.

## **Раздел 5. Экспертиза проектов строительства.**

Основные вопросы, подлежащие оценке при экспертизе:

- Соответствие принятых решений предпроектному обоснованию инвестиций,
- хозяйственная необходимость и экономическая целесообразность качественного строительства,
- выбор площадки строительства,
- обоснованность применяемой технологии производства,
- обеспечение безопасной эксплуатации объекта требованиям, нормы и допуски для несущих и ограждающих конструкций,
- обоснованность и надежность строительных решений.

К работам, требующим оформления разрешений на их проведение, относятся:

- новое (капитальное и некапитальное) строительство;
- реконструкция;
- реставрация;
- установка нестационарных объектов;
- использование территорий (приспособление для ведения хозяйственной деятельности);
- благоустройство территорий;
- капитальный ремонт зданий, ремонт и покраска фасадов;
- перепланировка и переоборудование помещений;

Оформление разрешений на строительство не требуется (при условии применения материалов и приборов, соответствующих санитарным и противопожарным нормам) для проведения следующих видов работ:

- замена сантехнических приборов, кроме приборов центрального отопления;
- чистовой ремонт помещений (ремонт, замена отделочных покрытий стен, полов и потолков);
- замена внутренних столярных изделий.

Инспектирование в ходе возведения объекта недвижимости проводится по основным направлениям, таким как:

- инспекционный строительный контроль;
- технический надзор заказчика;
- авторский надзор заказчика;
- государственный архитектурно-строительный надзор.

### **5.1. Технический надзор заказчика за строительством объектов.**

Задачи технического заказчика. Функции технического заказчика в области:

- обеспечения строительства проектной документацией;
- освоение и освобождение строительной площадки;
- надзора за строительством;
- материально-технического обеспечения строительства;
- приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Функции технадзора за строительством со стороны заказчика определяются на основании МДС 12–9.2001 «Положение о заказе при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации» и Положения о заказе-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре.

На стадии предпроектной проработки и подготовки к строительству:

1. проводит выбор строительной площадки и получает согласование на ее использование для строительства;

2. разрабатывает бизнес-план;
3. выполняет подготовительные работы, получает в установленном порядке необходимые согласования и разрешения для использования земельного участка для нужд строительства;
4. организует изучение строительной площадки на предмет подтверждения отсутствия факторов, опасных для здоровья людей;
5. получает в установленном порядке разрешение на строительство;
6. получает согласование и технические условия на подключение объекта к действующим сетям;
7. получает в администрации населенного пункта (района) подтверждение действия всех выданных технических условий на электроснабжение, водоснабжение, канализационные сбросы, отопление, радификацию, телефонизацию и т.д.
8. выполняет подготовительные работы, получает в соответствующих органах необходимые согласования, разрешения и технические условия для проведения изысканий, проектирования и строительства;
9. подготавливает исходные данные для разработки проектной документации;
10. определяет предметы конкурса (лоты), составляет план проведения конкурсов по размещению заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг в строительстве, несет все расходы по организации и проведению конкурсов на всех его фазах, оформляет договором поручение юридическому лицу на исполнение им части функций по организации и проведению конкурсов в случае, если эти функции не исполняются заказчиком организатором конкурса;
11. осуществляет выбор, как правило на конкурсной основе, проектной и изыскательской организаций и заключает с ними договора на выполнение соответствующих проектных и изыскательских работ;
12. организует экспертизу разработанной проектно-сметной документации, в том числе государственную экологическую экспертизу, и ее утверждение в установленном порядке;
13. разрабатывает и утверждает техническую часть конкурсной документации, условия проведения конкурса, определения победителя, основные положения условий государственного контракта (договора) и другие разделы конкурсной документации;
14. готовит предложение инвестору по составу и регламенту работы конкурсной комиссии;
15. руководит работой конкурсной комиссии после ее утверждения инвестором;
16. публикует извещения об открытых конкурсах, рассылает приглашения к участию в закрытых конкурсах, организует распространение конкурсной документации, прием заявок от участников, их рассмотрение, оценку и выбор победителей, осуществляет неконкурсные процедуры размещения заказов методом запроса котировок;
17. заключает договора на работы и услуги по результатам конкурсов;
18. получает разрешение на выполнение строительно-монтажных работ;
19. согласовывает архитектурно-планировочные решения с градостроительным советом населенного пункта (региона) при строительстве объектов жилья и социальной сферы;
20. определяет, как правило на конкурсной основе, поставщиков оборудования, строительных материалов и иных комплектующих, поставка которых по договору возложена на службу заказчика;

21. определяет, как правило на конкурсной основе, страховую компанию и согласовывает условия страхования строительных рисков.

В области подготовки и использования площадки строительства:

1. оформляет документы по отводу земельного участка;
2. назначает лицо, ответственное за строительную площадку, или передает эту ответственность строительной или иной организации;
3. получает разрешение соответствующих эксплуатационных органов на использование на период проведения строительного-монтажных работ действующих коммуникаций, источников газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;
4. оформляет документы на вырубку и пересадку деревьев, плодово-ягодных насаждений, снос строений, очистку территории от мешающих строительству объектов;
5. определяет объемы и места вывоза и завоза грунта и плодородного слоя почвы;
6. создает геодезическую разбивочную основу для строительства;
7. выполняет разбивку осей и трасс зданий и сооружений;
8. проводит переговоры с владельцами домов, строений и сельскохозяйственных угодий, подлежащих сносу;
9. обеспечивает переселение граждан из строений, подлежащих сносу;
10. производит расчет остаточной стоимости сносимых зданий и сооружений и подлежащих вырубке лесных насаждений или получает справку об остаточной стоимости сносимых сооружений от их владельцев;
11. возмещает гражданам и юридическим лицам предусмотренную действующим законодательством стоимость изымаемых строений, участков земли, насаждений и посевов;
12. получает разрешение на производство работ в зоне воздушных линий электропередачи в полосе отвода железных и автомобильных дорог, подземных коммуникаций и инженерных сооружений;
13. обеспечивает реализацию возвратных материалов от разборки сносимых строений (сооружений), а также материалов, получаемых от попутной добычи и рубки насаждений;
14. организует контроль за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния строительства.

В области контроля и надзора за ходом строительства:

1. утверждает перечень лиц, которые от имени заказчика уполномочены осуществлять контроль и технический надзор за проведением строительного-монтажных работ и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принимать скрытые и законченные работы и давать предписания о прекращении или временной приостановке работ;
2. регистрирует в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;
3. получает разрешение на выполнение строительного-монтажных работ;
4. передает подрядчику документы об отводе земельного участка, необходимые согласования и разрешения;
5. осуществляет вынос в натуре границ участка, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки;
6. создает и передает строительной организации геодезическую разбивочную основу;

7. принимает на баланс или ответственное хранение здания и сооружения, в т.ч. временные, построенные на строительной площадке после передачи ее под строительство объекта;
8. сообщает подрядчику установленные места складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точки подключения и передает разрешения на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.;
9. передает подрядчику в производство работ утвержденную и прошедшую экспертизу проектно-сметную документацию в соответствии с Положением о проведении государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.00 № 1008, в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчика и привлеченных организаций;
10. утверждает графики выполнения работ;
11. согласовывает подрядчику перечень планируемых поставщиков материалов и привлекаемых сторонних организаций для выполнения отдельных видов работ и монтажа оборудования;
12. проверяет наличие необходимых лицензий и сертификатов у исполнителей работ и поставщиков материалов;
13. осуществляет приемку, учет, хранение, предмонтажную ревизию и передачу в монтаж или производство работ оборудования, комплектующих и других материально-технических ресурсов, поставка которых по договору возложена на службу заказчика;
14. принимает решение о необходимости авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключает договора на выполнение указанных работ;
15. устанавливает порядок ведения исполнительной и производственной документации, не предусмотренной непосредственно нормативными документами, и сообщает об этом подрядчику;
16. дает указания подрядчику о конкретном составе приемосдаточной исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию;
17. согласовывает с соответствующими организациями порядок установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов и оборудования, работающего под повышенным давлением;
18. осуществляет контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема, стоимости и качества работ проектам, сметным расчетам и договорным ценам, строительным нормам и правилам на производство и приемку этих работ;
19. контролирует выполнение графика производства работ;
20. принимает от подрядчика законченные работы в соответствии с условиями договора подряда;
21. производит освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций;
22. в необходимых случаях организует внесение изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменяет сроки завершения отдельных видов работ или этапов строительства;

23. по согласованию с инвестором принимает решение о временном прекращении строительства и консервации объекта, утверждает смету на выполнение работ по консервации и контролирует их качественное выполнение;
24. принимает от подрядчика законсервированные объекты и организует охрану материальных ценностей;
25. при обнаружении отступления от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, дает предписание о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов и предъявляет виновной стороне предусмотренные договором санкции;
26. организует приемку и ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта;
27. заключает договора и организует выполнение шефмонтажных и пусконаладочных работ;
28. представляет документы, необходимые для приемки объекта в эксплуатацию;
29. после приемки объекта в эксплуатацию передает инвестору (пользователю) объект и необходимую документацию, включая гарантийные обязательства, а также техническую информацию в соответствии с Законом о защите прав потребителей;
30. осуществляет необходимую подготовку к выпуску продукции, комплектование объекта кадрами, сырьем, материалами, энергоресурсами и т.д.;
31. подготавливает совместно с подрядными организациями предложения и расчеты на премирование за ввод в действие производственных мощностей и иных объектов строительства;
32. принимает претензии по качеству от потребителей (пользователей) и предъявляет претензии к исполнителям (поставщикам) в соответствии с законодательством и гарантийными обязательствами по заключенным договорам.

В области финансирования, учета, отчетности и аудита:

1. обеспечивает своевременное открытие счета в банке по согласованию с инвестором и контролирует поступление на него средств инвестора для своевременной оплаты выполненных работ и иных платежей, предусмотренных договорами;
2. устанавливает по согласованию с подрядчиком условия промежуточных платежей и окончательного расчета за выполненные работы и оказанные услуги;
3. перечисляет поставщикам (исполнителям работ) обусловленный договором аванс;
4. ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, составляет и представляет отчетность в установленном порядке и в соответствии с условиями договора с инвестором об использовании выделяемых на строительство средств;
5. компенсирует подрядчику или субподрядчикам убытки, возникшие и документально подтвержденные в результате нарушения заказчиком условий договора подряда;
6. представляет по запросу инвестора информацию о ходе строительства и расходовании финансовых и иных материальных ресурсов;
7. представляет установленную законодательством государственную статистическую отчетность в региональные органы Госкомстата России;
8. при финансировании строительства объекта за счет нескольких источников и (или) инвесторов организует получение долевых взносов от каждого инвестора и представление им соответствующих отчетов;

9. при временном отсутствии финансовых ресурсов у инвестора по согласованию с ним привлекает для оплаты заказанных товаров, выполненных работ и услуг иные источники финансирования, в т.ч. за счет банковских кредитов;
10. после приемки объекта в эксплуатацию выплачивает участникам строительства, включая службу заказчика, премию за ввод объекта в эксплуатацию и распределяет между сторонами средства за счет полученной экономии от проведения мероприятий, удешевляющих строительство;
11. проводит анализ затрат по отдельным статьям расходов и видам работ и услуг и принимает меры по эффективному использованию выделяемых инвестором ресурсов, обеспечивает контроль за расходованием денежных средств и списанием материальных ресурсов с максимальным использованием вычислительной техники и программных средств;
12. дает разъяснения по техническим и финансовым вопросам государственным контролирующим органам;
13. по согласованию с инвестором организует проведение аудиторской проверки деятельности службы заказчика;
14. составляет и утверждает у инвестора (инвесторов) смету расходов на выполнение функций заказчика и иных работ, выполняемых службой заказчика по договору с инвестором, по каждому объекту строительства или на календарный год;
15. участвует в освидетельствовании объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации, и в оформлении документов на консервацию или временное прекращение строительства, а также оценке их технического состояния при возобновлении работ;
16. осуществляет по поручению инвестора реализацию объектов незавершенного строительства;
17. участвует в проверках, проводимых органами государственного надзора и строительного контроля, а также ведомственными инспекциями и комиссиями;
18. извещает органы государственного строительного контроля о выявленных случаях аварийного состояния на объекте строительства;
19. осуществляет контроль за исполнением подрядчиком предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований шефмонтажных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ и используемых материалов и строительных конструкций;
20. представляет в соответствующие государственные органы материалы по итогам хозяйственной деятельности, другие отчетные данные и необходимую информацию о результатах производственной и финансовой деятельности за отчетный период и выплачивает в установленные сроки налоги и платежи по месту регистрации службы заказчика.

#### В области приёмки законченных строительством объектов

1. Подготовка необходимого комплекта документации
2. Несёт ответственность за приёмку объектов, построенных с нарушениями, проектированием документации, нормативных документов
3. Передаёт после приёмки законченный объект эксплуатирующей организации
4. При необходимости консервации недостроенных объектов принимает стройки по акту от подрядной организации обеспечивает сохранность выполненных работ

## 5.2. Контрольно-надзорные функции заказчика и проектировщика

Перевод экономики на рыночную основу определил новый подход к нормированию в строительстве, зафиксированный в СНиП 10-01-94 «Система нормативной документации в строительстве. Основные положения» и отражающий переход от государственного управления строительством к государственному его регулированию. Этим определяется содержание процедур приемки и ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов, которое предполагает следующие действия:

1. Заказчик проверяет и подтверждает документально, что он получает именно ту строительную продукцию (здание, сооружение), которую он заказывал. Это действие завершает договорные отношения подрядчика с заказчиком и относится к чисто хозяйственной деятельности; государство не имеет права в нее вмешиваться.
2. Органы надзора от имени государства подтверждают, что созданная продукция не представляет угрозы для жизни, здоровья и имущества пользователей, населения, а также окружающей среды. Критерий оценки безопасности объекта строительства законодательством и нормативными документами официально не установлен, однако общепринятым критерием служит соответствие объекта всей совокупности требований государственных нормативных документов. Без сомнения, государство имеет право и обязано регламентировать этот аспект приемки.
3. Заказчик или пользователь вступает в фактическое владение объектом и принимает на себя связанную с этим ответственность. Этот аспект относится преимущественно к сфере административного и экономического регулирования.
4. Построенное здание или сооружение включается в территориальную среду в качестве эксплуатируемого объекта, т. е. начинает взаимодействовать с элементами инфраструктуры (коммуникации, инженерные сети, мусороудаление и т. п.). Этот аспект относится преимущественно также к сфере административного регулирования.

Второе, третье и четвертое действие должны быть официально зарегистрированы, что также является элементом государственного регулирования приемки и ввода в эксплуатацию.

Индивидуальные жилые дома и вспомогательные постройки, возведенные индивидуальными застройщиками для собственного пользования, принимаются по правилам, установленным органами власти субъектов Федерации. Некоторые территории утвердили соответствующие территориальные строительные нормативные документы по приемке (ТСН).

В действующих положениях даны определения и установлены обязанности основных участников приемки: инвестора заказчика и исполнителя (подрядчика), а также пользователя и эксплуатирующей организации:

**Инвестор** – юридическое или физическое лицо, направляющие собственные, заемные или привлеченные средства в форме капитальных вложений в создание и воспроизводство основных фондов.

Основной задачей **инвестора** является финансирование строительства. Помимо финансовых вложений он осуществляет и практические действия по реализации соответствующих инвестиций, как то: контроль за их целевым и своевременным использованием, принятием решений о достаточности инвестиций или необходимости осуществления дополнительных вложений. При этом следует помнить, что данное понятие с закреплением соответствующих функций в договорных отношениях возникает только в случае установления правоотношений в рамках инвестиционного законодательства.

**Заказчик** – инвестор или иное юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта по строительству.

Заказчик - это лицо, организующее строительство объекта недвижимости. Как правило, заказчик привлекается инвестором на основании соответствующего гражданско-правового договора. Основными функциями заказчика являются организация процесса строительства, привлечение требуемых подрядных организаций - генерального проектировщика, генерального подрядчика и др. Заказчик фактически выполняет агентские функции по отношению к инвестору, освобождая его от обязанности координировать процесс строительства. Заказчику принадлежат права владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период строительства и в пределах полномочий, которые устанавливаются в заключаемом с ним договоре. Заказчик может быть одновременно и инвестором, но может выступать и просто заказчиком, имеющим функции организатора. Кроме того, заказчик может квалифицироваться и в качестве заказчика-застройщика. Это происходит в случаях, если он самостоятельно осуществляет строительство, либо если возведение объекта недвижимости осуществляется с привлечением иных инвесторов, получающих в процессе строительства в собственность отдельные части объекта, например, квартиры в многоэтажном доме.

Функции заказчика:

- обеспечение совместно с другими участниками инвестиционного процесса выполнения заданий по вводу в действие производственных мощностей и объектов в установленные сроки в соответствии с нормами продолжительности проектирования и строительства;
- обеспечение эффективности проектных решений на основе широкого применения прогрессивных технологий, оборудования, материалов и конструкций, передовых методов организации производства, труда и управления, соответствующих новейшим достижениям науки и техники, а также соблюдение современных требований к качественному уровню архитектуры и градостроительства;
- повышение эффективности капитальных вложений, а также сокращение продолжительности инвестиционного цикла.

**Государственный заказчик** – федеральный орган исполнительной власти, унитарное предприятие или государственное учреждение, обеспеченное финансовыми ресурсами в объеме, устанавливаемом федеральным бюджетом. Государственный заказчик может выступать в качестве заказчика непосредственно или через уполномоченных им по договору хозяйствующих субъектов.

Поскольку на практике функции участников инвестиционного процесса часто совмещаются, новыми нормами установлено положение, что, если юридическое или физическое лицо частично или полностью совмещает функции инвестора, заказчика, подрядчика и пользователя, на него возлагаются обязанности и ответственность, установленные для соответствующих участников приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта.

**Заказчики-застройщики (ЗЗ)** или девелоперы - физические и юридические лица, уполномоченные инвестором для осуществления реализации инвестиционных проектов.

Заказчиками-застройщиками могут быть также и сами инвесторы. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности. Выбор ЗЗ и заключение с ним договора (контракта) осуществляется инвестором преимущественно на конкурсной основе. ЗЗ, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Деятельность ЗЗ заканчивается после регистрации ввода объекта в эксплуатацию в местных органах власти, если иное не предусмотрено в договоре с инвестором.

ЗЗ осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями нормативных документов в строительстве.

В функции застройщика входят: организация строительства объектов, контроль за его ходом, а также ведение бухгалтерского учета производимых при этом капитальных затрат. При выполнении строительных работ подрядным способом застройщик по отношению к подрядной организации выступает в роли заказчика.

Процесс реализации инвестиционных проектов по строительству объектов начинается с заключения договора (контракта) между инвестором и застройщиком (заказчиком). Договор является основным правовым документом, регулирующим производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности (п. 1 статьи 7 Закона об инвестиционной деятельности).

Заказчики-застройщики, специализирующиеся на организации строительства объектов, на основании договора с инвестором могут распоряжаться его денежными средствами, передаваемыми для финансирования строительства объектов.

Для обеспечения организации строительства и контроля за ходом его выполнения заказчик-застройщик:

- выдает исходные данные для разработки проектно-сметной документации, размещает заказы на разработку этой документации и проводит ее согласование в установленном порядке;
- заключает договоры строительного порядка на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ, осуществляет в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материала и оборудования;
- производит расчеты за выполненные работы с проектными, подрядными строительно-монтажными организациями, поставщиками материальных ресурсов и другими участниками строительства.
- выполняет все необходимые работы по подготовке строительной площадки, осуществляет надзор за соблюдением норм и правил при производстве строительно-монтажных работ, осуществляет приемку законченных работ и подготовку объекта к передаче в эксплуатацию.

При заключении договоров подряда стороны руководствуются действующим гражданским законодательством, в частности главой 37 «Подряд», и статьями параграфа 3 «Строительный подряд» ГК РФ (часть вторая), а также Руководством по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации (письмо Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 10.06.92 г. № БФ-558/15), одобренным решением коллегии Минстроя России от 27.05.92 г., согласованным с Минэкономки России и Минфином России.

При исполнении договоров строительного подряда заказчик-застройщик выполняет следующие функции:

- оформляет исходно-разрешительную документацию на строительство;
- выполняет все необходимые работы по подготовке строительной площадки;
- производит надзор за соблюдением норм и правил при производстве строительно-монтажных работ;
- осуществляет организацию управления строительством, принимает участие в проведении рабочих и государственных комиссий;
- координирует деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций, занимающихся проектированием и строительством объектов;
- осуществляет в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;

Заказчик-застройщик согласовывает с соответствующими организациями вопросы, связанные с установкой, опробованием и регистрацией производственно-технологического оборудования, технологических кранов, подъемных механизмов, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением.

Осуществляет контроль и технический надзор за строительством, соответствием объема и качества выполняемых работ проектной документации, стоимости и сроков выполнения работ условиям договора.

При осуществлении технического надзора на заказчика-застройщика *возлагается*:

- контроль соответствия выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам;

- контроль за устранением выявленных дефектов в проектной документации, ее пересмотр (в случае необходимости) и недопущение необоснованного увеличения стоимости строительства. В случае появления после передачи подрядчику проектно-сметной документации новых нормативных положений обращается в соответствующий орган городского надзора с предложениями о предъявлении или непредъявлении новых нормативных требований к находящемуся в строительстве объекту;

- проверка документов, удостоверяющих качество используемых на строительстве конструкций, изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др.);

- контроль за выполнением геодезических работ в процессе строительства;

- освидетельствование и оценку совместно с работниками строительно-монтажных организаций выполненных работ и конструктивных элементов, скрываемых при производстве последующих работ, а также запрещение производства дальнейших работ до оформления актов на освидетельствование скрытых работ;

- с участием представителей генподрядной и специализированной (монтажной) организации, а также проектных организаций - промежуточную приемку ответственных конструкций зданий и сооружений (опор и пролетных строений мостов, емкостей, сооружений, несущих металлических и железобетонных конструкций и т.п.);

- контроль за соответствием объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате строительно-монтажных работ рабочей документации;

- контроль исполнения подрядными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов городского архитектурно-строительного надзора, относящихся к качеству выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования;

- предусмотренные проектом геодезические измерения деформаций основных зданий и сооружений, контрольные геодезические съемки и по их результатам наносит все изменения на исполнительном генеральном плане.

Содействует обеспечению своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов зданий, сооружений и объектов.

*Участствует:*

- в проверках, проводимых надзорными органами, состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж оборудования, в оценке качества его монтажа, комплексном опробовании и приемке;

- в проведении приемочными комиссиями проверок качества отдельных конструкций и узлов, видов строительно-монтажных работ, оборудования и механизмов при их приемке;

- в организации освидетельствования объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации, и оформлении документации на консервацию или временное прекращение строительства предприятий, зданий и сооружений, а также в оценке технического состояния объектов при передаче их строительно-монтажным организациям для продолжения работ;

- в проверках, проводимых надзорными органами, извещении органов городского архитектурно-строительного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объектах строительства и объемах работ по ликвидации аварий.

Согласовывает с соответствующими организациями вопросы, связанные с установкой, опробованием и регистрацией технологических кранов, подъемных механизмов, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением. Принимает от подрядчика выполненные работы, конструкции и инженерные системы, если иное не предусмотрено договором между участниками строительства.

### **5.3. Организация авторского надзора со стороны проектных организаций**

Авторский надзор осуществляется на основании договора между заказчиком и проектировщиком и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта, а в случае необходимости и начального периода его эксплуатации.

Авторский надзор осуществляется специалистами – разработчиками рабочей документации, назначаемыми руководством этой организации. Руководителем специалистов, осуществляющих авторский надзор, назначается, как правило, главный архитектор или главный инженер проекта.

Назначение руководителя и специалистов, ответственных за проведение авторского надзора, производится приказом организации и доводится до сведения заказчика, который информирует о принятом решении подрядчика, инспекцию государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН).

Специалисты, осуществляющие авторский надзор, выезжают на строительную площадку для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ в сроки, предусмотренные графиком, а также по специальному вызову заказчика или подрядчика в соответствии с договором.

Руководитель авторского надзора выдает специалистам задания и координирует их работу по ведению авторского надзора на объекте.

Авторский надзор за строительством – это один из видов услуг автора проекта и других разработчиков проектной документации, за строительством и реконструкцией зданий и сооружений. Необходимость таких услуг устанавливается, как заданием на проектирование объекта, так и сводом действующих правил СП 11-1110-99.

Осуществление авторского надзора считается обязательным при возведении объектов, как жилищного, так и производственного, экспериментального и оборонного назначения, при строительстве объектов высокой категории сложности, в том числе объектов в стесненных условиях.

Контрольные функции авторского надзора должны обеспечить качество строительства на всех стадиях.

- Предпроизводственная стадия формирует качество изготовления, доставки, хранения и складирования строительных материалов и конструкций.
- Производственная стадия – строительный-монтажный процесс.
- Послепроизводственная стадия – оценки качества, сопоставление проектных и фактически строительных показателей, прием в эксплуатацию.

Под понятием «Авторский надзор» подразумевается: надзор архитектурный, конструкторский и контроль со стороны смежных профессий. Надзор может

осуществляться: главным архитектором или инженером проекта, главными специалистами, руководителями групп и другими специалистами, принимавшими непосредственное участие в проектировании. Участие специалистов авторского надзора ограничено по времени и регламентировано по кругу решаемых задач.

Проектные организации, осуществляющие авторский надзор за строительством обязаны:

- Содействовать ознакомлению представителей заказчика и работников строительных организаций процесса с проектной и рабочей документацией;
- Контролировать технологическую последовательность и очередность производства работ, монтаж конструкций и инженерного оборудования;
- Участвовать в освидетельствовании скрываемых последующими процессами всех видов работ, от качества которых зависит прочность, устойчивость, долговечность возводимого сооружения.

Акт освидетельствования скрытых работ составляется на завершённый строительный процесс и составляется непосредственно производителем работ. В освидетельствовании участвуют: представитель заказчика (технический надзор), представитель авторского надзора, генподрядчик, при необходимости эксплуатационная служба.

Участники авторского надзора обязаны регулярно вести журнал авторского надзора и следить за своевременным и качественным исполнением указаний, внесённых в журнал, которые обязательны для исполнения подрядчиком и для контроля со стороны заказчика.

Журнал должен быть пронумерован, прошнурован, оформлен всеми подписями на титульном листе и скреплен печатью заказчика.

Авторский надзор обязан:

- выявлять недостатки с указанием их местонахождения;
- давать указания по устранению отмеченных недостатков;
- отмечать результаты проверки по устранению отмеченных ранее недостатков;
- вносить записи и указания, четко изложенные со ссылкой на нормы;
- изменения и уточнения к рабочим чертежам, внесённые в журнал, вносить в контрольный архивный экземпляр рабочих чертежей;
- в случае несвоевременного или некачественного устранения выявленных дефектов, вносить в журнал повторную запись и сообщать в письменной форме заказчику и руководителю генподрядной организации о необходимости принятия оперативных мер по устранению дефектов.

Представитель авторского надзора записывает замечания в два адреса: производителю работ и представителю технадзора, который осуществляет контроль за ликвидацией замечаний в установленные сроки.

Авторский надзор имеет право:

- запрещать применение в строительстве конструкций, строительных материалов, оборудования, не соответствующих государственным стандартам;
- приостанавливать производство отдельных видов работ, выполняемых с нарушениями технических условий.

Автор проекта или специалист, осуществляющий авторский надзор, имеет право вносить в утверждённую проектную документацию обоснованные исправления, если данные исправления не требуют дополнительного финансирования.

Специалисты авторского надзора обязаны при производстве строительных работ, особенно в условиях сложившейся застройки, во избежание возникновения деформации окружающих строений, следить за использованием ударных методов погружения свай,

лично участвовать в освидетельствовании контракций и работ, скрываемых последующими строительными процессами.

Проектные организации имеют право:

- вносить предложения в органы Государственного архитектурно-строительного надзора и другие органы архитектуры и градостроительства о приостановлении в необходимых случаях строительно-монтажных работ выполняемых с нарушениями и отступлениями от проектных решений;
- представлять предложения о снижении стоимости, улучшении качества и сокращении продолжительности строительства, совершенствовании технологии производства строительных работ;
- запрещать применение в строительстве конструкций, деталей, изделий, не соответствующих государственным стандартам, техническим условиям и проектно-сметной документации. Проверять соответствие сертификатов и паспортов на изделия, конструкции и условия их хранения и складирования.
- вносить в соответствующие органы представления о привлечении должностных лиц, допустивших некачественное выполнение строительно-монтажных работ, к ответственности.

Авторское сопровождение – высшая форма участия архитектора в реализации проекта, осуществление его права авторского контроля за строительством архитектурного объекта согласно статье 18 Федерального закона «Об архитектурной деятельности». Авторское сопровождение осуществляется в том же порядке с соблюдением тех же норм и правил, что и авторский надзор. Как правило, эта форма участия возникает при строительстве и реконструкции уникальных и социально значимых объектах, а также при строительстве других объектов по желанию заказчика.

Можно выделить четыре основные функции авторского сопровождения:

- *Менеджерская* – выбор подрядчиков-исполнителей на отдельные виды работ, подбор специалистов на дизайнерские, реставрационные и художественные работы, координирование этих работ в целях своевременного и качественного выполнения;
- *Архитектурно-художественная* – внесение уточнений в проект и доработка элементов проекта, самостоятельное выполнение отдельных видов работ (создание шаблонов и эскизов архитектурных деталей и элементов интерьера, экстерьера, благоустройства, выполнение росписей граффито, лепки);
- *Маркетинговая* – выбор поставщиков наиболее качественных отделочных материалов, элементов оформления и оборудования (включая мебель, светильники, обои, драпировки, фурнитуру) внутреннего пространства и внешнего облика создаваемого архитектурного объекта с входным контролем, соблюдением и учетом графика поставки;
- *Функции контроля*, предусмотренные Положением о контроле и надзоре.

Частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что «...Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации». При этом, как указано в СП 11-110-99 «Авторский надзор за строительством зданий и сооружений», «...авторский надзор является одним из видов услуг, оказываемых заказчику в соответствии с договором разработчиком рабочей документации на строительство объекта».

В то же время, в отношении опасных производственных объектов в соответствии с пунктом 3 статьи 8 Федерального закона от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» установлено, что «организации, разработавшие проектную документацию, в установленном порядке осуществляют авторский надзор».

Таким образом, кроме случаев, особо оговоренных законодательством Российской

Федерации, привлечение проектной организации для осуществления авторского надзора является исключительно инициативой застройщика или заказчика.

#### **5.4. Оформление акта приемки и ввода в эксплуатацию объекта**

Проведение строительного контроля регулируется Статьей 53 «Строительный контроль» Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Строительный контроль проводится в процессе строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства на основании договора строительный контроль проводится также заказчиком или застройщиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте строительства.

При выявлении по результатам проведения контроля вышеперечисленных недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Различают следующие виды строительного контроля:

1. входной контроль рабочей документации, изделий, деталей, конструкций, материалов и оборудования;
2. операционный контроль отдельных процессов или производственных операций;
3. промежуточный контроль работ;
4. приемочный контроль работ.

Входной контроль производится на складах при приемке материалов, деталей и изделий. Его назначение – проверка качества поступающих материалов, их соответствие сопроводительной документации, паспортам, ГОСТам, техническим условиям, требованиям рабочих чертежей. Входной контроль качества имеет своей целью предотвращение использования материалов и оборудования, не отвечающих требованиям нормативно-технической документации. Этот вид контроля осуществляется путем внешнего осмотра, проверки размеров, маркировки, комплектности. Проводят его мастера, производители работ. Более тщательно качество поступающих материалов и изделий проверяется в строительных лабораториях, где устанавливаются марки кирпича, цемента, бетона, стали, битума и др.

Входной контроль может быть сплошным и выборочным. При сплошном контроле проверяются все изделия, что необходимо в отношении наиболее ответственных и сложных конструкций. При выборочном контроле проверяется лишь часть изделий или

материалов в определенном, предусмотренном технической документацией количестве или проценте. Результаты распространяются на всю партию поступающего материала. На строительной площадке преимущественно распространены выборочный контроль. Также необходимо наличие на изделиях штампа отдела технического контроля (ОТК).

Пооперационный контроль осуществляется после завершения строительных процессов на рабочем месте. При этом контроле выявляются все дефекты и причины их возникновения, что дает возможность своевременно принять меры по их устранению.

Для выполнения контрольных функций технический персонал пользуется измерительными инструментами и приспособлениями – рулеткой, отвесом, уровнем, шаблоном и др.

Промежуточный контроль применяется при приемке полностью законченных отдельных видов работ или конструктивных элементов, в первую очередь скрытых работ (например, устройство фундаментов).

Приемочный контроль производится при приемке здания в эксплуатацию. Приемка выполняется в 2 стадии:

1. предварительная приемка, осуществляемая рабочей комиссией;
2. окончательная приемка, осуществляемая государственной приемной комиссией.

Рабочие комиссии организуются заказчиком в составе генподрядчика, представителей субподрядных организаций, проектной организации, органов санитарного и пожарного надзора. Рабочая комиссия проверяет готовность здания к вводу в эксплуатацию с составлением соответствующих актов.

Государственная приемочная комиссия начинает работу после письменного сообщения заказчика и генподрядчика о готовности объекта к сдаче в эксплуатацию. В состав документации входит акт рабочей комиссии о готовности объекта, справка об устранении недоделок, выявленных рабочей комиссией, акты на скрытые работы и др.

Работа госкомиссии протекает в три этапа:

1. проверка документов, предъявленных заказчиком;
2. осмотр объекта;
3. подведение итогов и составление окончательных выводов.

Законченный строительством объект – комплекс зданий и сооружений, отдельное здание или сооружение, или его автономная часть в составе, допускающем возможность ее самостоятельной эксплуатации, на котором выполнены и приняты в соответствии с требованиями нормативных документов все предусмотренные договором подряда строительные-монтажные работы.

При правильной организации строительства состав принимаемого объекта должен быть определен в проектной документации и перенесен в договор подряда.

В юридическом смысле приемка и ввод объекта в эксплуатацию разделяются.

Приемка законченного строительством объекта – юридическое действие, в результате которого подтверждается техническое соответствие принимаемого объекта проектной документации (далее проекту), условиям договоров подряда и предъявляемых к нему требованиям нормативных документов, а также, если иное не установлено договорами между участниками инвестиционного процесса, вступление заказчика во владение объектом.

Ввод в эксплуатацию – юридическое действие, в результате которого разрешается использование законченного строительством и принятого объекта по назначению и включение его в территориальную среду. Объект регистрируется, как введенный в эксплуатацию.

Вводимый в эксплуатацию объект должен соответствовать проекту и требованиям нормативных документов, действовавших на момент передачи заказчиком исполнителю проектной документации.

Обязательность соответствия принимаемого объекта новым требованиям устанавливается решением соответствующего органа надзора. В случае разногласий окончательное решение принимается органом исполнительной власти, принявшим новые нормы.

Объект принимает и вводит в эксплуатацию заказчик при участии подрядчика и под контролем государства в лице администрации и органов государственного надзора. Именно в этом состоит одно из принципиальных отличий нового подхода от прежнего, который предполагал, что заказчик и подрядчик, выполняя каждый свои функции, возводят объект, а последнее решение о его соответствии принимает третья сторона – государственная комиссия.

Принятая схема повышает ответственность заказчика, стимулирует его к тщательному планированию завершающей стадии строительства и в целом соответствует законодательству, сложившейся практике, не противоречит рыночным отношениям. Подрядчик может принимать активное участие в процессе ввода построенного им объекта в эксплуатацию, но уже на основе условий договора подряда, а не государственных требований.

Приемка и ввод объекта в эксплуатацию должны быть оформлены составлением акта, утверждаемого органом, назначившим комиссию. При этом существует требование полной готовности объекта к эксплуатации и совмещение приемки и ввода во времени.

Законченные строительством объекты, сооружаемые за счет частных инвестиций и других внебюджетных средств, от генерального подрядчика принимает заказчик в соответствии с условиями договора подряда (контракта) на строительство. В отдельных случаях возможна приемка заказчиком и не полностью готового к эксплуатации объекта (например, производственного здания без оборудования, жилого или административного здания с незавершенной отделкой). Далее заказчик может либо некоторое время не вводить объект в эксплуатацию, ожидая, например, благоприятной конъюнктуры, либо ввести его в эксплуатацию в качестве «полуфабриката» производственного объекта.

Частный заказчик вправе привлечь к приемке объекта будущего пользователя, эксплуатирующую организацию, авторов проекта, специализированные фирмы, страховые компании, с правом совещательного голоса.

Подготовленные к эксплуатации объекты, законченные строительством в соответствии с утвержденным проектом, заказчик (застройщик) должен предъявлять к приемке государственным приемочным комиссиям.

До предъявления объектов государственным приемочным комиссиям рабочие комиссии, назначаемые заказчиком (застройщиком), должны проверить: соответствие объектов и смонтированного оборудования проектам, соответствие выполнения строительно-монтажных работ требованиям строительных норм и правил, результаты испытаний и комплексного опробования оборудования, подготовленность объектов к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг), включая выполнение мероприятий по обеспечению на них условий труда в соответствии с требованиями техники безопасности и производственной санитарии, защите природной среды, и только после этого принять объекты.

Отдельно стоящие здания и сооружения, встроенные или пристроенные помещения производственного и вспомогательного назначения, сооружения (помещения) гражданской обороны, входящие в состав объекта, при необходимости ввода их в действие в процессе строительства объекта принимаются в эксплуатацию рабочими комиссиями по мере их готовности с последующим предъявлением их Государственной приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями только

после выполнения всех строительно-монтажных работ (в отдельных случаях без внутренней отделки квартир), благоустройства территории, обеспеченности объектов оборудованием и инвентарем в полном соответствии с утвержденными проектами и после устранения недоделок.

Жилые дома и общественные здания нового жилого микрорайона подлежат приемке в эксплуатацию преимущественно в виде законченного градостроительного комплекса, в котором должно быть завершено строительство учреждений и предприятий, связанных с обслуживанием населения, выполнены все работы по инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению территории в соответствии с утвержденным проектом застройки микрорайона. Многосекционные жилые дома, состоящие из четырех секций и более, могут приниматься в эксплуатацию отдельными секциями.

Законченные строительством жилые дома, а также секции в многосекционных жилых домах, имеющие встроенные, встроенно-пристроенные, пристроенные помещения для предприятий и учреждений торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения и нужд непромышленного характера, следует принимать в эксплуатацию одновременно с указанными помещениями. В случае, если такие помещения относятся к нескольким жилым секциям, посекционную приемку следует осуществлять при условии завершения всех строительно-монтажных работ и обеспечения тепла в указанных помещениях данной секции. Приемка в эксплуатацию встроенных, встроенно-пристроенных помещений в этом случае осуществляется одновременно с приемкой последней секции.

Заказчики (застройщики) несут ответственность за своевременную подготовку к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг) вводимых в действие объектов (укомплектование их кадрами, обеспечение сырьем, энергоресурсами и др.), проведение комплексного опробования (вхолостую и на рабочих режимах) оборудования с участием проектных, строительных и монтажных организаций, а при необходимости и заводов – изготовителей оборудования, накладку технологических процессов, выпуск продукции (оказание услуг) и освоение проектных мощностей в сроки, предусмотренные действующими нормами.

Проектные организации несут ответственность за соответствие мощностей и других технико–экономических показателей объектов, вводимых в эксплуатацию, мощностям и показателям, предусмотренным проектом, и за решение вопросов (связанных с проектированием), возникающих в процессе приемки объектов в эксплуатацию и освоения их проектных мощностей.

Строительно-монтажные организации несут ответственность за выполнение строительных и монтажных работ в соответствии с проектом за надлежащее качество этих работ, проведение индивидуальных испытаний смонтированного ими оборудования, своевременное устранение недоделок, выявленных в процессе приемки строительных и монтажных работ и комплексного опробования оборудования, своевременный ввод в действие производственных мощностей и объектов.

В случае нарушения правил приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов председатели и члены комиссии, а также лица, понуждающие к приемке в эксплуатацию объектов с нарушением настоящих правил, привлекаются к административной, дисциплинарной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Процесс оформления сдачи и приемки объекта в эксплуатацию целесообразно начинать с деятельности рабочей комиссии.

Рабочие комиссии назначаются решением (приказом, постановлением и др.) организации-заказчика (застройщика). Порядок и продолжительность работы рабочих

комиссий определяется заказчиком (застройщиком) по согласованию с генеральным подрядчиком.

В состав рабочих комиссий включаются представители заказчика (застройщика) – председатель комиссии, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, генерального проектировщика, органов государственного пожарного надзора, профсоюзной организации заказчика или эксплуатационной организации. При приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения в состав рабочих комиссий включаются архитекторы – авторы проектов (заместители председателя).

*Рабочие комиссии* до предъявления заказчиком Государственной комиссии к приемке в эксплуатацию объектов обязаны:

а) проверить соответствие выполненных строительно-монтажных работ, мероприятий по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды и антисейсмических мероприятий проектно-сметной документации, стандартам, строительным нормам и правилам производства работ с проведением в необходимых случаях контрольных испытаний конструкций;

б) произвести приемку оборудования после индивидуальных испытаний для передачи его для комплексного опробования по акту;

в) произвести приемку оборудования после комплексного опробования по акту и принять решение о возможности предъявления его Государственной приемочной комиссии;

г) проверить отдельные конструкции, узлы зданий и сооружений для предъявления Государственной приемочной комиссии;

д) проверить готовность предъявляемых Государственной приемочной комиссии в эксплуатацию объектов производственного назначения к началу выпуска продукции или оказанию услуг, предусмотренных проектом, в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период, бесперебойной работе и освоению проектных мощностей в нормативные сроки. В частности, должно быть проверено укомплектование объекта эксплуатационными кадрами, обеспечение технологической документацией на производство продукции, энергоресурсами, сырьем, полуфабрикатами и комплектующими изделиями и возможность реализации продукции, также обеспеченность эксплуатационных кадров необходимыми для обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания, жилыми и общественными зданиями и подтвердить актом готовность объекта к приемке государственной комиссией.

*Генеральный подрядчик* представляет рабочим комиссиям следующую документацию:

а) перечень организаций, участвовавших в производстве строительно-монтажных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за выполнение этих работ;

б) комплект рабочих чертежей на строительство предъявляемого к приемке объекта, разработанных проектными организациями, с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них изменениям, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ. Указанный комплект рабочих чертежей является исполнительной документацией;

в) сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве строительно-монтажных работ;

г) акты об освидетельствовании скрытых работ и акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций (опор и пролетных строений мостов, арок, сводов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций);

д) акты об индивидуальных испытаниях смонтированного оборудования; акты об испытаниях технологических трубопроводов, внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления и вентиляции, наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и дренажных устройств; акты о выполнении уплотнения (герметизации) вводов и выпусков инженерных коммуникаций в местах прохода их через подземную часть наружных стен зданий в соответствии с проектом (рабочим проектом);

е) акты об испытаниях внутренних и наружных электроустановок и электросетей;

ж) акты об испытаниях устройств телефонизации, радиификации, телевидения, сигнализации и автоматизации;

з) акты об испытаниях устройств, обеспечивающих взрывобезопасность, пожаробезопасность и молниезащиту;

и) акты об испытаниях прочности сцепления в кладке несущих стен каменных зданий, расположенных в сейсмических районах;

к) журналы производства работ и авторского надзора проектных организаций, материалы обследований и проверок в процессе строительства органами государственного и другого надзора.

В состав государственных приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию объектов производственного назначения включаются: представители заказчика (застройщика), эксплуатационной организации, генерального подрядчика, администрации муниципального образования, генерального проектировщика, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора и других надзорных органов.

В состав государственных приемочных комиссий при приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения включаются: представители заказчика (застройщика), эксплуатационной организации, генерального подрядчика, архитектора – автора проекта, органов государственного архитектурно-строительного контроля (в районах, где такие органы отсутствуют, - районные архитекторы).

*Государственные приемочные комиссии* обязаны:

а) проверить устранения недоделок, выявленных рабочими комиссиями, и готовность объекта к приемке в эксплуатацию. Указанная проверка производится по программе, составленной заказчиком (застройщиком) и утвержденной Государственной приемочной комиссией;

б) дать оценку прогрессивности технологических и архитектурно-строительных решений и объекту в целом;

в) проверить соответствие вводимой в действие мощности и фактической стоимости (для заказчика) объекта производственного назначения мощности и сметной стоимости строительства объекта, предусмотренным утвержденным проектам, а в случае отклонений проанализировать причины их возникновения. Результаты анализа с соответствующими предложениями следует представить органам, назначившим комиссию.

Государственная приемочная комиссия при выявлении непригодности объекта к эксплуатации представляет мотивированное заключение об этом в орган, назначивший комиссию, и копии направляет заказчику (застройщику) и генеральному подрядчику.

Государственная приемочная комиссия представляет в этих случаях заказчику (застройщику), подрядчику и другим организациям, осуществлявшим проектирование и строительство объекта или в их вышестоящие организации, материалы для привлечения в установленном порядке к ответственности должностных лиц, допустивших некачественное выполнение проектных и (или) строительного-монтажных работ.

*Председатель Государственной приемочной комиссии* должен представить в орган, назначивший государственную приемочную комиссию:

а) акт о приемке объекта в эксплуатацию;

б) краткую докладную записку к акту о приемке, содержащую выводы комиссии о подготовленности объекта к нормальной эксплуатации, обеспеченности его необходимыми для эксплуатации материально-техническими ресурсами, а также кадрами и предназначенными для их обслуживания санитарно-бытовыми помещениями, пунктами питания, жилыми и общественными зданиями;

в) предложения о дальнейшем использовании опыта проектирования и строительства вводимого в эксплуатацию объекта, а также о мерах по обеспечению освоения проектной мощности предприятия (его очереди, пускового комплекса) в сроки, установленные нормами продолжительности освоения проектных мощностей вводимых в действие предприятий;

г) предложения (в необходимых случаях) об улучшении качества применяемого оборудования, о повышении рентабельности предприятий и долговечности зданий и сооружений, а также об улучшении технологических процессов производства и других проектных решений;

д) проект решения органа, назначившего Государственную приемочную комиссию, об утверждении акта о приемке объекта в эксплуатацию.

*Акт о приемке в эксплуатацию объекта и докладная записка* к нему составляется в пяти экземплярах, два из которых вместе с проектом решения представляются в орган, назначивший Государственную приемочную комиссию, два – передаются заказчику (застройщику) и один – генеральному подрядчику.

Принятый от подрядчика объект вводится в эксплуатацию заказчиком. Объект считается принятым с момента его регистрации в местных органах власти после проверки документации (акта приемки с предложениями) инспекцией Госархстройнадзора. Регистрация преследует две цели: с одной стороны - контроль органов власти за правильностью приемки и, с другой стороны - фиксация изменения качественного состояния объекта, то есть перехода строительного объекта в другое качество – объект недвижимости (новый завод или жилое здание и т.д.).

Порядок регистрации ввода объектов в эксплуатацию устанавливается местными организациями исполнительной власти. Возможны следующие варианты регистрации:

- регистрация в рамках и по правилам системы, созданной во исполнение закона «О регистрации недвижимости» (1995г.)

- специальная регистрация (техническая инвентаризация) строений, как свидетельство деятельности территориальных органов по строительству и архитектуре;

- специальная регистрация в органах Госархстройнадзора;

- ведомственная регистрация специальных объектов (например, сооружений связи).

Участие органов государственного надзора в процессе приемки и ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов определяется их ключевой ролью в обеспечении безопасности строительной продукции.

Гражданский кодекс РФ, введенный в действие с 01.03.96г., создает для участия государственных органов в приемке правовую основу. Он устанавливает, что «...в предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работы должны участвовать представители государственных органов местного самоуправления...» (ч.2, ст.753). Под государственными органами здесь понимаются преимущественно органы государственного надзора. Предполагается, что эти органы контролируют объект на всех этапах его создания и к моменту ввода в эксплуатацию имеют суждение о его соответствии действующим нормам.

Государственный контроль со стороны органов власти и самоуправления проявляется и на второй стадии – вводе объекта в эксплуатацию в составе процедуры регистрации.

Заказчик совместно с подрядчиком:

- ✓ осуществляет ввод в эксплуатацию принятого объекта и регистрирует его в местных органах власти в установленном порядке;
- ✓ определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки;
- ✓ обращается в органы государственного надзора для получения заключения по предъявляемому к приемке объекту;
- ✓ передает завершённые строительством объекты инвестору или организациям-пользователям, уполномоченным инвестором, или, в установленном инвестором порядке, выставляет их на реализацию.

Гарантийные обязательства подрядчика перед заказчиком также защищены положениями Гражданского кодекса Российской Федерации. Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда, проектной документации или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена специальная экспертиза. Расходы на такую экспертизу несет подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений подрядчиком договора подряда или причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами - обе стороны поровну.

При уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик, по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика вправе продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит в порядке, предусмотренном статьей 327 Гражданского Кодекса.

Если уклонение заказчика от принятия выполненной работы повлекло за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели изготовленной (переработанной или обработанной) продукции признается перешедшим к заказчику в момент, когда ее передача должна была состояться.

Качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора - требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое

использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

В случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, он должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве.

Заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные договором.

В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены договором.

Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год, а в отношении зданий и сооружений - три года (ст. 196 ГК РФ). Если в соответствии с договором подряда результат работы принят заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня приемки результата работы в целом.