

Строительный контроль и технический надзор.

Лекция 1. Задачи технического надзора и строительного контроля. Их отличие.

Основным документом, регламентирующим отношения в области строительства, является Градостроительный Кодекс РФ, вступивший в действие в 2004 году. В указанном кодексе понятие «технический надзор» отсутствует. Кодексом введено понятие «строительный надзор», который является частью «строительного контроля».

Технадзор осуществляется государственными муниципальными органами – управлением строительного надзора и экспертизы. Госорганы реализуют функции технического надзора при приемке капитальных строений в эксплуатацию.

Сотрудники государственных органов осуществляют проверку соответствия объекта действующим СНиПам, ГОСТам, проектной документации. При выявлении нарушений, отклонений и несоответствий прием объекта в эксплуатацию не будет осуществлен. Для сдачи капитального строения в эксплуатацию строительный без проблем заказчиком организуется проведение строительного контроля.

Строительный контроль – комплекс мероприятий, которые осуществляются на протяжении всех этапов строительства и направлены на обеспечение надлежащего качества и соблюдение требований проектно-сметной документации.

Стройконтроль может осуществляться как службами заказчика, так и независимыми экспертами. Мероприятия строительного контроля включают в себя контроль подготовительных работ, всех технологических процессов строительства, а также участвуют в приемке в эксплуатацию. При возникновении спорных вопросов, привлеченными специалистами может проводиться независимая строительнотехническая экспертиза и технический надзор.

Основной перечень задач контроля в строительстве включают в себя:

- контроль соблюдения финансовой дисциплины (соблюдение стоимости строительных и расходных материалов и сметной стоимости работ);
- контроль качества работ, соответствие выполненных работ СНиПам и СТБ;
- контроль соответствия фактически выполненных и задокументированных работ, проверка объемов скрытых работ;
- контроль за правильность ведения исполнительной и технической документации;
- проведение мероприятий, направленных на снижение затрат;
- контроль соблюдения требований безопасности и охраны труда.

Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления государственного строительного надзора в Российской Федерации. Государственный строительный надзор осуществляется:

а) при строительстве объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы;

б) при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком (далее - подрядчик), нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов, и проектной документации.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

а) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации;

б) наличия разрешения на строительство; в) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае отсутствия технических регламентов предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов и результатов таких работ строительным нормам и правилам, федеральным нормам и правилам в области использования атомной энергии, санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, требованиям пожарной безопасности, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и требованиям к сохранению объектов культурного наследия, нормам и правилам инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, требованиям промышленной безопасности, нормам и правилам безопасности гидротехнических сооружений, иным правилам безопасности и государственным стандартам, а также требованиям других нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (далее - нормы и правила).

Государственный строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, и органами исполнительной власти субъектов Российской

Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора (далее - органы государственного строительного надзора).

Если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, то органом государственного строительного надзора в рамках государственного строительного надзора осуществляется государственный пожарный надзор, государственный санитарно-эпидемиологический надзор, а также, за исключением случаев, предусмотренных

Градостроительным кодексом Российской Федерации, государственный контроль в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль).

Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, осуществляют такой надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, осуществляют такой надзор за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 6 настоящего Положения, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее - заключение о соответствии).

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении государственного строительного надзора, подлежат включению в дело, формируемое органом государственного строительного надзора. Порядок формирования и ведения таких дел, в том числе определение требований, предъявляемых к включаемым в такие дела документам, устанавливается Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок.

Проверке соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства и результатов таких работ требованиям технических регламентов, нормам и правилам, а также требованиям иных нормативных правовых актов и проектной документации подлежит соблюдение:

а) при строительстве - требований к осуществлению подготовки земельного участка и выполнению земляных работ, работ по монтажу фундаментов, конструкций

- подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования;
- б) при реконструкции - требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения;
- в) при капитальном ремонте - требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для капитального ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования.

Проверки проводятся должностным лицом должностными лицами) органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор (далее - должностное лицо органа государственного строительного надзора) в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, указанных в части 6 статьи 52 и части 3 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Программа проверок разрабатывается должностным лицом органа государственного строительного надзора с учетом конструктивных и иных особенностей объекта капитального строительства и выполнения работ по его строительству, реконструкции, капитальному ремонту, условий последующей эксплуатации, а также других факторов, подлежащих учету в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Для определения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной и рабочей документации должностным лицом органа государственного строительного надзора проверяется:

- а) соблюдение требований к выполнению работ, предусмотренных пунктом 10 настоящего Положения;
- б) соблюдение порядка проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ (далее - общие и (или) специальные журналы), исполнительной документации, составления актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. Порядок ведения общего и (или) специальных журналов, исполнительной документации устанавливается Министерством природных ресурсов и экологии

Российской Федерации;

в) устранение выявленных при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора нарушений соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее - нарушения), а также соблюдение запрета приступать к продолжению работ до составления актов об устранении таких нарушений;

г) соблюдение иных требований при выполнении работ, установленных техническими регламентами (нормами и правилами), иными нормативными правовыми актами, проектной документацией.

Осуществление проверки может быть сопряжено с проведением органом государственного строительного надзора экспертизы, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых строительных материалов.

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений должностным лицом органа государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении таких нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения нарушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства.

Иные результаты проверки заносятся должностным лицом органа государственного строительного надзора в общий и (или) специальный журналы.

Акт, составленный по результатам проверки, и выданное на основании его предписание составляются в 2 экземплярах. К акту о проведенной проверке прилагаются составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы (при их наличии). Первые экземпляры акта и предписания, а также копии указанных документов передаются заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения). Вторые экземпляры акта и предписания, а также составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы остаются в деле органа государственного строительного надзора.

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения.

Орган государственного строительного надзора выдает заключение о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства не были допущены нарушения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации либо такие нарушения были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Орган государственного строительного надзора отказывает в выдаче заключения о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства были допущены нарушения соответствия выполненным работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации и такие нарушения не были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения выдается органом государственного строительного надзора застройщику или заказчику в течение 10 рабочих дней с даты обращения застройщика или заказчика в орган государственного строительного надзора за выдачей заключения. Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии должно содержать обоснование причин такого отказа со ссылками на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения составляется в 2 экземплярах, каждый из которых подписывается должностным лицом органа государственного строительного надзора, осуществлявшим проверку (итоговую), и утверждается распоряжением (приказом) органа государственного строительного надзора.

Первый экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения передается застройщику или заказчику, второй экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения остается в деле органа государственного строительного надзора.

Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, гидротехнических сооружений осуществляется в комплексе с проверками и инспекциями, предусмотренными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в сфере обеспечения безопасности указанных объектов.

Сведения, полученные в ходе осуществления государственного строительного надзора, подлежат обобщению и включению в создаваемые органами государственного строительного надзора информационные системы государственного строительного надзора.

Должностные лица органов государственного строительного надзора при проведении проверок осуществляют следующие полномочия:

а) беспрепятственно посещают объекты капитального строительства во время

исполнения служебных обязанностей;

б) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика представления результатов выполненных работ, исполнительной документации, общего и (или) специального журналов, актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, образцов (проб) применяемых строительных материалов;

в) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика проведения обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов, если оно требуется при проведении строительного контроля, но не было осуществлено;

г) составляют по результатам проведенных проверок акты, на основании которых дают предписания об устранении выявленных нарушений;

д) вносят записи о результатах проведенных проверок в общий и (или) специальный журналы;

е) составляют протоколы об административных правонарушениях и (или) рассматривают дела об административных правонарушениях, применяют меры обеспечения производства по делам об административных правонарушениях в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Органы государственного строительного надзора и их должностные лица в случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Главными отличиями технадзора от строительного контроля являются органы проводящие мероприятия: технадзор – уполномоченные государственные и муниципальные структуры; стройконтроль – службы заказчика или независимые аттестованные организации. Строительный контроль охватывает своими мероприятиями весь процесс строительства, тогда как, технадзор – проверяет соответствие работ только в процессе приемки строения. Государственный контроль за строительством осуществляется только в случаях, определенных

Градостроительным кодексом и иными законодательными актами.

При строительстве сложных объектов, когда заказчик строительства не имеет возможностей выполнять функции по контролю за строительством, функции заказчика могут передаваться сторонней организации. Независимые организации выполняют функции «технического заказчика», возлагая на себя весь комплекс мероприятий по строительному контролю.

Методология строительного контроля:

Строительный контроль необходимо осуществлять в форме постоянного контроля в течение всего периода строительства, реконструкции, капитального ремонта с целью соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям градостроительного плана земельного участка объекта капитального строительства.

В соответствии с «Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» утв. постановлением Правительства Российской Федерации №468 от 21 июня 2010 г., строительный контроль, осуществляемый подрядчиком, включает проведение следующих контрольных мероприятий:

- а) проверка качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для строительства объекта капитального строительства (далее соответственно - продукция, входной контроль);
- б) проверка соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;
- в) проверка соблюдения последовательности и состава технологических операций при осуществлении строительства объекта капитального строительства;
- г) совместно с заказчиком освидетельствование работ, скрывааемых последующими работами (далее - скрытые работы), и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- д) приемка законченных видов (этапов) работ;
- е) проверка совместно с заказчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов.

Строительство должно вестись под контролем органов местного и государственного контроля (надзора). Для обеспечения такой возможности застройщику (заказчику) следует заблаговременно извещать упомянутые органы о сроках начала работ на строительной площадке, о приостановке, консервации и (или) прекращении строительства, о готовности объекта к вводу в эксплуатацию.

Для обеспечения установленного законодательством принципа единства правил и методов испытаний и измерений методы и средства контроля, проводимого всеми участниками строительства, должны быть стандартными или аттестованными в установленном порядке, а контрольные испытания и измерения должны выполняться квалифицированным персоналом.

По завершении строительства выполняется оценка соответствия законченного строительством объекта требованиям действующего законодательства, проектной и нормативной документации, а также его приемка согласно условиям договора при подрядном способе строительства.

Производственный контроль качества строительства выполняется исполнителем работ и включает в себя:

- входной контроль проектной документации, предоставленной застройщиком (заказчиком), а также применяемых материалов и изделий;
- приемку вынесенной в натуре геодезической разбивочной основы;
- операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций;
- оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ.

- Технический надзор застройщика (заказчика) за строительством подразумевает:
- проверку наличия у исполнителя работ документов о качестве (сертификатов в установленных случаях) на применяемые им материалы, изделия и оборудование, документированных результатов входного, операционного контроля и лабораторных испытаний;
 - проверку соответствия осуществляемого исполнителем работ операционного контроля требованиям к его проведению;
 - контроль соблюдения исполнителем работ правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования. При выявлении нарушений этих правил представитель технадзора может запретить применение неправильно складированных и хранящихся материалов;
 - контроль наличия и правильности ведения исполнителем работ исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов;
 - контроль за устранением дефектов в проектной документации, выявленных в процессе строительства, документированный возврат дефектной документации проектировщику, контроль и документированную приемку исправленной документации, передачу ее исполнителю работ;
 - контроль выполнения исполнителем работ предписаний органов государственного надзора и местного самоуправления;
 - извещение органов государственного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте строительства;
 - контроль соответствия объемов и сроков выполнения работ условиям договора и календарному плану строительства;
 - оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия выполненных работ, конструкций, участков инженерных сетей, подписание двусторонних актов, подтверждающих соответствие; контроль соблюдения исполнителем работ требований о недопустимости производства последующих работ до подписания указанных актов;
 - заключительную оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия законченного строительством объекта требованиям законодательства, проектной и нормативной документации.

В соответствии с положениями СП 48-13330-2011 «Организация строительства», авторский надзор архитектора осуществляется автором-архитектором в инициативном порядке независимо от решения застройщика (заказчика) и наличия договора на авторский надзор по объекту. Территориальный орган по архитектуре и градостроительству по заявлению автора, удостоверившись в его авторстве, может выдать застройщику (заказчику) распоряжение об обеспечении допуска автора на объект строительства, возможности внесения им записей в журнал авторского надзора. Претензии автора-архитектора по реализации архитектурных проектных решений могут рассматриваться органом по градостроительству и архитектуре, решение которого является обязательным для застройщика (заказчика).

Органы государственного контроля (надзора) выполняют оценку соответствия процесса строительства и возводимого объекта требованиям законодательства, технических регламентов, проектной и нормативной документации, назначенным из условия обеспечения безопасности объекта в процессе строительства и после ввода его в эксплуатацию согласно действующему законодательству. При этом органы государственного контроля (надзора) выполняют оценку соответствия процесса строительства конкретного объекта по получении от застройщика (заказчика) извещения о начале строительных работ.

При выявлении несоответствий органы государственного контроля (надзора) применяют санкции, предусмотренные действующим законодательством.

Административный контроль строительства в целях ограничения неблагоприятного воздействия строительного-монтажных работ на население и территорию в зоне влияния ведущегося строительства ведется органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями (административными инспекциями и т.п.) в порядке, установленном действующим законодательством. Надзор заключается в предварительном установлении условий ведения строительства (размеры ограждения стройплощадки, временной режим работ, удаление мусора, поддержание порядка на прилегающей территории и т. п.) и в контроле соблюдения этих условий в ходе строительства. Ответственным перед органом местного самоуправления является застройщик, если иное не установлено договорами.

Лабораторный контроль выполняют испытательные (строительные) лаборатории лиц, осуществляющих строительство, либо испытательные (строительные) лаборатории подрядных организаций. Испытательные (строительные) лаборатории аккредитовываются в Единой Системе Оценки Соответствия.

Испытательные лаборатории лиц, осуществляющих строительство, либо испытательные лаборатории подрядных организаций обязаны вести журналы регистрации осуществленного контроля и испытаний, подбора различных составов, растворов и смесей, подготавливать акты о соответствии (несоответствии) строительных материалов, поступающих на объект капитального строительства, требованиям проекта, стандартам и техническим условиям.

Нормативные требования к строительной лаборатории и к инструментальной базе строительного контроля устанавливаются положениями РДС 10-234-94 «Требования к испытательным лабораториям (центрам) в строительстве и порядок проведения их аккредитации», утвержденными и введенными в действие постановлением Минстроя России №18-24 от 27 октября 1994 г.

Строительная экспертиза:

Независимая строительная экспертиза представляет собой комплекс квалифицированных экспертных исследований, которые позволяют точно определить текущие характеристики жилых, промышленных, инженерно-технических объектов. Подобные исследования осуществляются специалистами компаний, которые имеют аккредитацию и занесены в реестр юридических лиц, допускаемых к работам данной категории.

Строительная экспертиза может проводиться по заказу частных лиц, организаций, а также по решению суда для принятия объективных решений при разборе конфликтных ситуаций.

Основные задачи, которые ставятся перед строительными экспертами, могут быть перечислены следующим списком:

- исследование разнообразной технической документации на предмет соответствия содержания установленным стандартам, строительным правилам;
- технический мониторинг эксплуатируемых объектов, целью которого является определение безопасности дальнейшей эксплуатации, необходимости капитального ремонта, возможности реконструкции, смены целевого назначения;
- исследование прочности и цельности фундамента, несущих конструкций, кровельных систем, фасада с помощью передовых методов неразрушающего контроля и образцов, проводимой в специальных строительных лабораториях;
- определение актуальной рыночной цены конкретного объекта;
- фиксация факторов, приведших к аварийной ситуации

Кроме того, экспертиза строительства может оценивать возможности возведения объекта на конкретном земельном участке, эффективность используемых материалов и технологий, экономическую выгоду составленных смет а также другие составляющие строительных процессов.

Таким образом, независимая строительная экспертиза является неотъемлемой частью существующей системы безопасности строительства, которая определяет возможные риски и устанавливает фактические дефекты.

Предметом экспертных исследований могут служить следующие объекты:

- проектные документы, включая смету и перечень используемых для строительства материалов;
- результаты инженерно-геодезических изысканий;
- земельные участки;
- коммуникационные системы;
- объекты, находящиеся на стадии строительства;
- готовые объекты, сооружения – мосты, эстакады, трубопроводы, дороги, туннели, жилые и промышленные здания, объекты коммерческого назначения, каркасные сооружения.

Кроме того, компании, занимающиеся строительной экспертизой, зачастую предлагают комплексный аудит и консалтинг, который выражается в предоставлении обоснованных выводов и рекомендаций относительно устранения обнаруженных дефектов.

Стоит отметить, что для проведения строительной экспертизы различных объектов требуется соответствующая специфике работ аккредитация, в которой будут указаны конкретные варианты исследований, например, оценка проектной документации или инженерных изысканий.

Проведение строительной экспертизы осуществляется в следующих случаях:

- после аварийных ситуаций – землетрясений, пожаров, наводнений;
- перед заключением сделки купли-продажи или страхования для оценки реальной рыночной стоимости объекта;
- перед капитальным ремонтом, реконструкцией;
- в качестве предварительной подготовки к запланированному строительству; - по решению суда;
- в случае, когда необходимо узаконить самовольно выстроенное строение;
- для решения любых конфликтов между подрядчиками, заказчиками, частными инвесторами, жителями домов, обслуживающими здания коммунальными организациями.

Независимая строительно-техническая экспертиза проводится на основе письменных договоров, в которых указываются точные сроки проведения исследований, категория, стоимость экспертных работ и другие нюансы, определяющие права и обязанности сторон. Стоимость строительной экспертизы напрямую зависит от сложности проводимых работ, которые могут включать в себя разнообразные методы исследований и технического анализа.

Независимая строительная экспертиза проводится с использованием следующих технологий:

- техническо-правовой мониторинг разнообразной документации с оценкой соответствия всех положений инженерного проекта, сметы или договора актуальным стандартам и общепринятым договорным принципам;
- всесторонний осмотр объектов, целью которого является фиксация явно выраженных дефектов;
- проведение необходимых замеров;
- методы неразрушающего контроля – ультразвуковая дефектоскопия, тепловизионная экспертиза, исследование материалов проникающими составами, вихретоковые замеры.
- лабораторные исследования образцов бетона, почвы, деревянных, стальных конструкций, которые забираются непосредственно на объекте;
- полевые испытания, проводимые с помощью механического воздействия на отдельные участки здания или сооружения;

- мониторинг образовавшихся трещин с помощью выставления маяков на проблемных участках;
- изучение отдельных элементов – фундаментных, кровельных систем, полов, стен, плит перекрытий, лестничных пролётов;
- проведение изысканий на земельных участках, включающих анализ грунтовых вод, ландшафтных разломов, характеристик почвы.

Кроме того, такая разновидность как экспертиза строительства может включать в себя методы компьютерного моделирования с помощью специальных программ (например, SCAD), позволяющих рассчитывать различные нагрузки, надёжность узлов и соединений, конструкционную прочность, оптимальные углы.

Если речь идёт об обследовании готовых объектов и земельных участков, то строительно-техническая экспертиза проводится в несколько этапов, которые включают в себя следующие мероприятия:

- подготовка к работе – заключение договора с заказчиком, составление плана экспертных изысканий; первоначальное знакомство с объектом;
- анализ существующей инженерно-технической документации;
- визуальный осмотр и обмерные работы;
- фотографирование выявленных дефектов;
- определение методов контроля для конкретного объекта;
- проведение исследовательских работ, лабораторных исследований;
- разработка чертёжных схем и необходимых расчётов;
- составление экспертного отчёта, содержание которого соответствует существующим ГОСТам и строительным правилам.

Правила и сроки проведения строительной экспертизы регламентированы государственными стандартами и СНиПами, которые подробно описывают требования к данной процедуре.

Заказчик строительной экспертизы получает на руки развёрнутый технический отчёт, который включает в себя вступление, описание экспертных работ, графическую часть, технические расчёты, результативную часть (выводы), рекомендации по устранению выявленных недостатков. Такая техническая документация может быть использована как составляющая часть инженерных проектов, планов по проведению капитального ремонта и реконструкции.

Если обследованный объект не пригоден к дальнейшей эксплуатации, то такой технический отчёт считается достаточным основанием для принятия соответствующих решений. В случае, когда основной задачей строительной экспертизы было определение рыночной стоимости здания или сооружения, в таком отчёте предоставляются необходимые цифры, за которыми стоят реальные факты и расчёты.

С учётом вышесказанного можно сделать вывод, что строительно-техническая экспертиза в настоящее время может рассматриваться как эффективный инструмент системы безопасности объектов строительства, позволяющий компетентно и убедительно обосновывать разнообразные решения и действия.

Лекция 2. Исполнительная документация в строительстве.

Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ.

Ведение исполнительной документации регламентировано законодательством Российской Федерации.

Исполнительная документация, оформленная соответствующим образом, является документом построенного здания или сооружения, облегчающим процесс эксплуатации, отражающим техническое состояние, дающим четкое представление об ответственных производителях работ по любому из видов выполненных работ.

Исполнительная техническая документация делится на первичные документы о соответствии и исполнительную документацию.

Первичные документы о соответствии — это документация, оформляемая в процессе строительства и фиксирующая процесс производства строительно-монтажных работ, а также технического состояния объекта. Состав первичных документов о соответствии определяется строительными нормами и правилами в установленном порядке и проектом (акты промежуточной приемки ответственных конструкций, акты освидетельствования скрытых работ, акты испытаний, документы лабораторного контроля, сертификаты, исполнительные геодезические съемки, журналы работ). Эти первичные документы комплектуются генеральным подрядчиком и контролируются техническим надзором заказчика. Документы передаются генподрядчиком заказчику по перечню, который является приложением к перечню основных документов.

Комплект первичной документации после ввода объекта в эксплуатацию передается заказчиком в установленном порядке эксплуатирующей организации для постоянного хранения.

Исполнительная документация (исполнительные чертежи) — это комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ (СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»).

В общем случае исполнительные чертежи выполняются в четырех экземплярах: один экземпляр передается заказчику, два — эксплуатационной организации.

Один экземпляр остается в организации, проводившей работы.

Исполнительная документация подлежит хранению у застройщика или заказчика до проведения органом государственного строительного надзора итоговой проверки. На время проведения итоговой проверки исполнительная документация передается застройщиком или заказчиком в орган государственного строительного надзора. После выдачи органом государственного строительного надзора заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации исполнительная документация передается застройщику или заказчику на постоянное хранение.

РД-11-02-2006 — Документ определяющий состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Подготовка исполнительной документации может осуществляться как в бумажном, так и электронном виде, но приемка органами государственного строительного надзора ведется только в бумажном виде.

Судебная практика в строительстве:

Вопрос: При проверке ООО (генподрядчик по госконтракту) на предмет соблюдения природоохранного законодательства территориальный орган Росприроднадзора установил, что очистка части акватории озера от донных отложений производится способом, не предусмотренным утвержденным проектом по производству работ. По результатам проверки составлен протокол об административном правонарушении и вынесено постановление о привлечении ООО к ответственности по ст. 8.1 КоАП РФ. Законно ли это?

Ответ: Данное постановление территориального органа Росприроднадзора незаконно. Ведь он не является органом государственного строительного надзора и не имеет полномочий на проведение проверки по соблюдению ООО экологических требований при производстве работ, а значит, и на вынесение постановления.

Обоснование: Если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, то государственный контроль в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль) осуществляют в рамках государственного строительного надзора уполномоченные на то органы исполнительной власти в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Основание - абз. 3 п. 1 ст. 65 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрСК РФ) предметом государственного строительного надзора является, в частности, проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации.

В силу ч. 7 ст. 54 ГрСК РФ не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного ГрСК РФ, а также государственного экологического контроля в отношении объектов, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых ведутся в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, на землях особо охраняемых природных территорий.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливает Правительство РФ (ч. 8 ст. 54 ГрСК РФ). Указанный надзор осуществляется уполномоченными на то федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ (абз. 1 п. 5 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 N 54) (далее - Положение)).

Согласно абз. 2 п. 5 Положения если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, то органом государственного строительного надзора осуществляется государственный пожарный надзор, государственный санитарно-эпидемиологический надзор, а также, за исключением случаев, предусмотренных ГрСК РФ, государственный контроль в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль).

Территориальный орган Росприроднадзора не является органом государственного строительного надзора. Следовательно, у него в рассматриваемом случае отсутствуют полномочия на проведение в рамках государственного строительного надзора проверки соблюдения ООО экологических требований при производстве работ по очистке части акватории озера от донных отложений.

Отметим, что в силу абз. 1 п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 N 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях», если при рассмотрении заявления об оспаривании постановления административного органа о привлечении к административной ответственности суд установит, что постановление принято неправомочным органом, суд в соответствии с ч. 2 ст. 211 АПК РФ принимает решение о признании его незаконным и о его отмене.

Таким образом, постановление территориального органа Росприроднадзора о привлечении ООО к административной ответственности по ст. 8.1 КоАП РФ незаконно, поскольку принято неправомочным органом.

Данный вывод подтверждается судебной практикой (Постановления ФАС Северо-Западного округа от 13.08.2009 по делу N A21-1024/2009, от 12.05.2009 по делу N A21-7716/2008, от 31.03.2009 по делу N A21-7722/2008).

Л.В.Попова Директор Департамента налогового консультирования ООО «Центр консалтинга «Панацея»

Вопрос: Входит ли сметная документация в перечень документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

Ответ: Нет, сметная документация не входит в перечень таких документов.

Обоснование: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также подтверждает соответствие объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации. Разрешение на ввод в эксплуатацию застройщику выдает тот же государственный или муниципальный орган, который ранее выдал разрешение на строительство (ч. 1, 2 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ)). Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, содержится в ч. 3 ст. 55 ГрК РФ. В этот перечень не входит сметная документация (то есть локальные и объектные сметы, составленные в соответствии с п. п. 3.16, 3.17 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 N 15/1).

На основании ч. 4 ст. 55 ГрК РФ Правительством РФ могут устанавливаться помимо предусмотренных ч. 3 данной статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Однако Правительством РФ перечень соответствующих документов не утвержден.

Из ч. 4.1 ст. 55 ГрК РФ следует, что для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только документы, указанные в ч. 3 и 4 этой статьи.

Следовательно, для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию сметную документацию представлять не нужно.

П.С.Долгополов Юридическая компания «Юново»

Вопрос: ООО «А» полностью выполнило работы по договору подряда на бурение газовой скважины. Акт приема-передачи работ между заказчиком и подрядчиком был подписан. Однако до окончания работ действие свидетельства о допуске организации

к данному виду работ было прекращено. На этом основании заказчик отказывается оплачивать выполненные работы. Правомерны ли действия заказчика?

Ответ: Отсутствие допуска к виду работ не может являться основанием для отказа от оплаты их результата. Однако, поскольку единый подход к рассматриваемому вопросу в арбитражной практике отсутствует, указанную позицию придется отстаивать в суде.

Обоснование: В соответствии с п. 1 ст. 711 ГК РФ, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок либо с согласия заказчика досрочно. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 01.01.2009 в сфере строительства была введена система саморегулирования, основанная на положениях Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Принятыми поправками система лицензирования в строительной деятельности была заменена системой саморегулирования.

В соответствии с п. 1 ст. 55.8 Градостроительного кодекса РФ юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

Поскольку в рассматриваемой ситуации действие свидетельства о допуске подрядчика к осуществлению работ по бурению газовой скважины прекратилось, выполнение соответствующих работ после лишения допуска выходит за пределы правоспособности юридического лица - подрядчика.

Таким образом, договор подряда в части обязанностей сторон, связанных с работами, которые подлежат выполнению после лишения допуска, может быть признан судом недействительным (ст. ст. 173, 180 ГК РФ).

Однако в настоящее время арбитражная практика исходит из того, что признание договора подряда недействительным, если работы были фактически выполнены и приняты заказчиком, не является безусловным основанием для отказа в оплате работ (п. 2 информационного письма ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

Арбитражные суды неоднократно рассматривали ситуации, схожие с описанной, но в период действия системы лицензирования. Предполагается, что выводы судов, сделанные в период действия лицензирования, можно распространить и на рассматриваемую ситуацию, так как замена системы лицензирования на систему саморегулирования не повлекла изменений гражданско-правовых обязательств, вытекающих из сделок подряда.

К примеру, ФАС Северо-Кавказского округа в Постановлении от 22.11.2007 N Ф08-7616/07 по делу N А63-917/06-С3 отметил, что отсутствие лицензии на осуществление строительной деятельности и несоответствие актов приемки выполненных работ унифицированной формы сами по себе не влекут ничтожности договоров подряда, учитывая, что работы приняты заказчиком, а их объем подтвержден заключением эксперта. Кроме того, само по себе признание сделки

недействительной при условии принятия заказчиком и полезности выполненных для него работ не освобождает его от обязательства по их оплате в силу ст. 711 ГК РФ.

Подобный вывод содержится также в Постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 27.02.2010 по делу N А33-12812/2009.

Однако в арбитражной практике имеется и иная позиция. К примеру, ФАС Поволжского округа в Постановлении от 25.02.2010 по делу N А72-3753/2009 отметил, что исполнитель по договору не вправе требовать оплаты выполненных работ в связи с отсутствием лицензии на их проведение.

Таким образом, поскольку единое мнение в арбитражной практике отсутствует, свою позицию подрядчику придется отстаивать в суде.

П.С.Долгополов Юридическая компания «Юново»

Вопрос: Компания получила от саморегулируемой организации свидетельство, в котором список работ был указан в соответствии с Приказом Минрегиона РФ от 09.12.2008 N 274. Однако данный документ с 01.07.2010 утратил силу в связи с вступлением в силу Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624, в котором закреплен иной перечень работ. Действительно ли свидетельство?

Ответ: Свидетельства, выданные до момента вступления в силу Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624, являются действительными.

Обоснование: Согласно ч. 1 ст. 55.8 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией (далее - СРО) свидетельства о допуске к таким работам.

До недавнего времени свидетельства выдавались в соответствии с Перечнем 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, утвержденным Приказом Минрегиона РФ от 09.12.2008 N 274 (далее - Приказ N 274).

Однако с 01.07.2010 действует новый перечень таких работ, утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 (далее - Приказ N 624). С этой же даты Перечень от 09.12.2008 утратил силу.

В соответствии с ч. 9 ст. 55 ГрК РФ СРО выдает свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства без ограничения срока и территории его действия. Следовательно, утрата силы Приказом N 274 не влияет на действительность свидетельств о допуске, выданных в соответствии с данным Приказом.

В то же время Минрегион РФ письмом от 15.06.2010 N 24099-РП/08 дал следующие разъяснения порядка применения Приказа N 624. Организации и индивидуальные предприниматели вправе выполнять работы, указанные в свидетельстве, выданном на основании Приказа N 274, и прямо предусмотренные Приказом N 624. Однако с 01.07.2010 Минрегион РФ рекомендует лицам, осуществляющим инженерные

изыскания, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выполнять виды работ, указанные в Перечне, утвержденном Приказом N 624, только после внесения указанных видов работ в свидетельства о допусках, выдаваемые СРО. Минрегион объясняет это тем, что в Приказе N 624 виды работ сформулированы в большинстве случаев иначе, чем в Приказе N 274. Поэтому у различных органов и организаций (государственных и частных заказчиков, комиссий по проведению конкурсов и аукционов и др.) могут возникнуть трудности при сопоставлении видов работ, указанных в свидетельствах, выданных в соответствии с Приказом N 274, и видов работ, указанных в Перечне, утвержденном Приказом N 624.

Поэтому, чтобы привести ранее выданные свидетельства о допуске в соответствие с новым Перечнем работ, утвержденным Приказом N 624, СРО должны внести изменения в указанные свидетельства на основании заявлений своих членов.

О.И.Сингур К.ю.н., вице-президент ОАО «НБКИ»

Вопрос: Правомерно ли привлекли к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ организацию, осуществляющую функции застройщика по договору об инвестиционной деятельности, если договором обязанность получить разрешение на строительство возложена на соинвестора?

Ответ: Да, правомерно, поскольку ответственность наступает для компании, осуществляющей строительство без разрешения (застройщик), а не для организации, которая должна была такое разрешение получить.

Обоснование: Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства без разрешения на строительство является правонарушением, предусмотренным ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, если для ведения такой деятельности требуется получение данного разрешения.

Согласно ч. 2 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ капитальное строительство должно вестись только по разрешению на строительство, за исключением предусмотренных законом случаев. Данное разрешение представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дает застройщику право выполнять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ лицом, осуществляющим строительство, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ.

В ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Однако передача полномочий по договору об инвестиционной деятельности не изменяет правового статуса застройщика и не освобождает его от обязанности получить разрешение на строительство.

Таким образом, именно застройщик является субъектом административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ.

Следовательно, организацию правомерно привлекли к административной ответственности по этой статье, поскольку такая ответственность наступает для компании, осуществляющей строительство без разрешения (застройщик), а не для той, которая должна была такое разрешение получить (привлеченное застройщиком физическое или юридическое лицо).

Данный вывод находит свое подтверждение в материалах судебной практики (Постановления ФАС Северо-Западного округа от 17.04.2008 по делу N А56-44446/2007, от 07.04.2008 по делу N А56-29095/2007, ФАС Северо-Кавказского округа от 30.09.2008 N Ф08-5663/2008, от 01.08.2007 N Ф08-4616/2007-1812А).

Л.В.Попова Директор Департамента налогового консультирования ООО «Центр консалтинга «Панацея»

Вопрос: ОАО (исполнитель) в течение 2009 г. заключило договоры, предметом которых является строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства. Договоры являются длящимися, выполнение работ предусмотрено в 2009 - 2011 гг. На право выполнения указанных работ ОАО в 2008 г. были получены лицензии сроком на 5 лет. Достаточно ли будет наличия лицензии ОАО для выполнения этих работ?

Ответ: Нет, не достаточно. Указанные договоры с 01.01.2010 могут выполняться только при наличии членства исполнителя в саморегулируемой организации и свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Обоснование: С 01.01.2010 прекратилось лицензирование строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения. Это зафиксировано в Федеральном законе от 22.07.2008 N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 148-ФЗ). Предоставление лицензий на осуществление указанных видов деятельности было прекращено с 01.01.2009 (пп. «б» п. 2 ст. 3 Закона N 148-ФЗ).

Таким образом, с 01.01.2010 наличие лицензии при выполнении строительных работ, работ по реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства не требуется.

Принятыми поправками система лицензирования в строительной деятельности заменена саморегулированием. Система саморегулирования введена Законом N 148-ФЗ с 01.01.2009 и основана на положениях Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее - Закон N 315-ФЗ).

В соответствии с п. п. 1 и 6 ст. 55.8 Градостроительного кодекса юридическое лицо вправе выполнять работы, влияющие на безопасность объектов капитального

строительства, только при наличии выданного саморегулируемой организацией (далее - СРО) свидетельства о допуске к таким работам. Это свидетельство выдается СРО при приеме юридического лица в ее члены. При этом такое юридическое лицо должно соответствовать требованиям для допуска к указанным работам. Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 N 624 (далее - Приказ) утвержден Перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Таким образом, с 01.01.2010 виды деятельности в области строительства, Перечень которых установлен Приказом, могут осуществляться только при наличии членства в СРО. При этом наличие лицензий, в т.ч. срок действия которых не истек до указанной даты, не имеет значения.

Следовательно, в рассматриваемом случае строительные работы могут выполняться только при наличии членства исполнителя в СРО и свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ. На данный вывод не влияет тот факт, что договоры были заключены до отмены лицензирования и срок действия лицензий ОАО распространяется на 2010 - 2011 гг.

Лекция 3. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального 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, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический 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 капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые

оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков указанных в части 4 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных 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.

В случаях, если выполнение указанных в части 4 настоящей статьи других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Лекция 4. Авторский надзор в строительстве, в том числе на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах.

Начало строительных и ремонтных работ требует постоянного контроля со стороны координатора проекта. Залогом успешного завершения и сдачи объекта является неукоснительное следование проекту и выполнение всех строительных норм и правил, что и является авторским надзором в широком смысле.

Архитектурный надзор означает следование согласованному с заказчиком проекту, без внесения в него каких-либо изменений. Архитектурный надзор осуществляется автором проекта.

Авторский надзор осуществляется проектной организацией (автором проекта). Авторский надзор осуществляют, главный инженер проекта (архитектор) или, по их поручению, другой ответственный работник проектной организации путем посещения строящегося объекта. В основе группы авторского надзора должны быть специалисты по всем основным разделам проекта: конструкторы, архитекторы, специалисты по теплоснабжению и вентиляции, водоснабжению и канализации, электро- и газоснабжению. Все замечания и предписания авторского надзора фиксируются в общем журнале авторского надзора. Автор проекта должен участвовать в работе комиссии поэтапной приемке готовых зданий и сооружений в эксплуатацию.

Все замечания и предписания авторского надзора фиксируются в общем журнале работ. Автор проекта должен участвовать в работе комиссии по приемке готовых зданий и сооружений в эксплуатацию.

Авторский надзор является одним из видов услуг, оказываемых заказчику, в соответствии с договором разработчиком рабочей документации на строительство объекта.

Свод правил по авторскому надзору СП 11-110-99 содержит рекомендации по порядку организации и ведения авторского надзора.

Настоящий документ устанавливает рекомендуемые положения по организации и ведению авторского надзора на объектах строительства, включая новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение.

Документ предназначен для применения - проектировщиками, заказчиками, строительно-монтажными организациями, органами государственного надзора, другими юридическими и физическими лицами (в том числе зарубежными) - участниками инвестиционного процесса при строительстве объектов.

Официальное определение понятия авторский надзор следующее:

Авторский надзор - один из видов услуг по надзору автора проекта и других разработчиков проектной документации (физических и юридических лиц) за строительством, осуществляемый в целях обеспечения соответствия решений, содержащихся в рабочей документации, выполняемым строительно-монтажным работам на объекте. Необходимость проведения авторского надзора относится к компетенции заказчика и, как правило, устанавливается в задании на проектирование объекта.

Приведем другие определения:

Договор - основной документ, регулирующий взаимоотношения сторон, устанавливающий их права и обязанности для осуществления авторского надзора при подрядном способе организации проектирования. Этим договором может быть предусмотрено проведение технического надзора.

Заказчик (застройщик) - физическое или юридическое лицо, которое организует и финансирует строительство объекта.

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, являющееся исполнителем строительных и монтажных работ на объекте строительства.

Проектировщик - физическое или юридическое лицо, разработавшее, как правило, рабочую документацию на строительство объекта и осуществляющее авторский надзор.

Распорядительный документ (приказ) - основной документ для осуществления авторского надзора при проектировании, инвестировании и строительстве объекта одной организацией.

Авторский надзор осуществляется на основании договора (распорядительного документа) 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 состоит из следующих этапов:

1. Надзор за правильной авторской реализацией согласованного дизайн-проекта.
2. Необходимое корректирование и дополнение рабочей документации.
3. Подбор отделочных и декоративных материалов.

4. Консультации заказчика.
5. Выполнение не запланированных работ (по согласованию)
6. Ведение журнала авторского надзора.

Необходимость проведения авторского надзора относится к компетенции заказчика и, как правило, устанавливается в задании на проектирование объекта

Сроки проведения работ по авторскому надзору устанавливаются графиком.

Примечание: В авторский надзор не входит прием скрытых работ, а также технология производства строительства.

Авторский надзор можно проводить на любом этапе реализации проекта.

Если вы хотите, чтобы ваш проект в полной мере соответствовал ожиданиям, обязательно закажите авторский надзор, стоимость этой услуги не сыграет значительной роли в общей структуре расходов, но вы будете чувствовать себя куда более уверенно. Чтобы заранее знать порядок своих расходов, попросите произвести расчет стоимости авторского надзора еще до начала работ.

Организации, осуществляющие авторский надзор, должны проинформировать заказчика о том, что входит в перечень работ, на которые распространяется авторский надзор, стоимость ремонта при этом вырастет совсем немного, зато результат работ будет в точности соответствовать первоначальному проекту.

Авторский надзор представляет собой совокупность действий, осуществляемых визуально и документально и направленных на определение соответствия градостроительных, архитектурно - планировочных, художественных, технических, технологических и природоохранных решений и действий, осуществляемых подрядчиком в процессе возведения объекта строительства, принятым решениям в рабочем проекте объекта строительства и зафиксированным в документации.

Основывается на закрепленное в Гражданском кодексе РФ праве автора произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства на осуществление авторского надзора за строительством здания или сооружения либо иной реализацией соответствующего проекта.

Кроме того, автор произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства вправе требовать от заказчика соответствующего проекта предоставления права на участие в реализации своего проекта, если договором не предусмотрено иное.

Основные задачи авторского надзора – выявление отклонений от проекта, нарушений в технологии и качестве применяемых материалов и (если нужно) принятие решений по внесению в проект необходимых изменений. Таким образом, авторский надзор способствует недопущению всего, что может привести к ухудшению качества строительства, снижению безопасности и надежности здания (сооружения) или ухудшению их эксплуатационных характеристик. Данный вид контроля

осуществляется при проверке хода строительных работ на возводимых объектах, их вводе в эксплуатацию и выводе на проектную мощность, а также при консервации и ликвидации объектов.

В российском законодательстве вопрос об обязательности авторского надзора в строительстве окончательно не урегулирован. С одной стороны, предусмотрено, что организации, разработавшие проектную документацию, должны в установленном порядке осуществлять авторский надзор. Но есть и положение, согласно которому «заказчик (застройщик) либо подрядчик вправе не привлекать автора архитектурного проекта с его согласия к разработке документации для строительства и к авторскому надзору за строительством архитектурного объекта при условии реализации архитектурного проекта без изменений». Однако по Правилам подготовки и производства земляных работ, обустройства и содержания строительных площадок в городе Москве, утв. Постановлением Правительства Москвы от 07.12.2004 N 857-ПП, «производство работ должно осуществляться... при авторском надзоре проектных организаций» (п. 1.8), а на строительной площадке у ответственного за производство работ должен находиться журнал авторского надзора (п. 5.15.6).

Поэтому окончательное решение о необходимости заключения договора на авторский надзор при строительстве принимает сам заказчик (застройщик).

Следует также остановиться на принципах составления договора по проведению авторского надзора. Чаще всего заказчик заключает договор непосредственно с проектной организацией, разработавшей проект. Однако для недопущения нарушений авторских прав на проект внесение изменений в проектную документацию может осуществлять только автор (ст. 7 Закона РФ от 09.07.1993 N 5351-1 «Об авторском праве и смежных правах» в число объектов авторского права внесены также произведения архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства).

В договоре необходимо подробно оговорить следующие пункты:

- здания и сооружения, которые будут объектом авторского надзора;
- график посещения строительной площадки; объем, вид, характер и продолжительность работ;
- порядок проведения и количество проверок;
- порядок вызова специалиста авторского надзора для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ;
- финансовые отношения и санкции за несоблюдение договорных обязательств.

При осуществлении надзора ответственность за безопасные условия труда группы авторского надзора несет генеральный подрядчик, который также отвечает за сохранность журнала авторского надзора, качественное и своевременное выполнение его требований (совместно с заказчиком). После проверки составляется отчет, который хранится в деле по авторскому надзору объекта. Следует отметить, что «возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате несоответствия проектной

документации требованиям технических регламентов, материалам инженерных изысканий, осуществляется в полном объеме лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, а в случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации или негосударственной экспертизы проектной документации, не соответствующих требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации и организация, которая провела негосударственную экспертизу проектной документации».

Еще один важный момент касается разграничений функций авторского и технического надзоров. Авторский надзор, как правило, не затрагивает вопросы, напрямую связанные со сроками производства строительно-монтажных работ, техникой безопасности, организацией бытовых условий строителей и пр.

Авторский надзор осуществляется на основании договора (распорядительного документа) и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта, а в случае необходимости и начального периода его эксплуатации.

Сроки проведения работ по авторскому надзору устанавливаются графиком, прилагаемым к документам. Авторский надзор в случае его выполнения юридическим лицом осуществляется специалистами - разработчиками рабочей документации, назначаемыми руководством 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 и органы Государственного архитектурно-строительного надзора.

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 (распорядительным документом).

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

Заказчик обязан обеспечить специалистов, осуществляющих авторский надзор, оборудованными служебными помещениями, средствами связи, транспорта и др. в соответствии с договором.

При осуществлении авторского надзора за строительством объекта регулярно ведется журнал авторского надзора за строительством, который составляется проектировщиком и передается заказчику.

Ведение журнала может осуществляться как по объекту строительства в целом, так и по его пусковым комплексам или отдельным зданиям и сооружениям.

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

передается заказчиком подрядчику и находится на площадке строительства до его окончания. Журнал заполняется руководителем или специалистами, осуществляющими авторский надзор, заказчиком и уполномоченным лицом подрядчика.

После окончания строительства подрядчик передает журнал заказчику.

Каждое посещение объекта строительства специалистами регистрируется в журнале. Запись о проведенной работе по авторскому надзору удостоверяется подписями ответственных представителей заказчика и подрядчика. Запись выполняется также при отсутствии замечаний.

Записи и указания специалистов излагаются четко, с необходимыми ссылками на действующие строительные нормы и правила, государственные стандарты, технические условия.

Основные права и обязанности специалистов, осуществляющих авторский надзор.

Основные права:

- Доступ во все строящиеся объекты строительства и места производства строительномонтажных работ.
- Ознакомление с необходимой технической документацией, относящейся к объекту строительства.
- Контроль за выполнением указаний, внесенных в журнал.
- Внесение предложений в органы Государственного архитектурно-строительного надзора и другие органы архитектуры и градостроительства о приостановлении в необходимых случаях строительных и монтажных работ, выполняемых с выявленными нарушениями.

Основные обязанности:

Выборочная проверка соответствия производимых строительных и монтажных работ рабочей документации и требованиям строительных норм и правил.

Выборочный контроль за качеством и соблюдением технологии производства работ, связанных с обеспечением надежности, прочности, устойчивости и долговечности конструкций и монтажа технологического и инженерного оборудования.

Своевременное решение вопросов, связанных с необходимостью внесения изменений в рабочую документацию в соответствии с требованиями ГОСТ 21.101, и контроль исполнения.

Содействие ознакомлению работников, осуществляющих строительные и монтажные работы, и представителей заказчика с проектной и рабочей документацией. Информирование заказчика о несвоевременном и некачественном выполнении указаний специалистов, осуществляющих авторский надзор, для принятия оперативных мер по устранению выявленных отступлений от рабочей документации и нарушений требований нормативных документов.

Участие:

В освидетельствовании скрывааемых возведением последующих конструкций работ, от качества которых зависят прочность, устойчивость, надежность и долговечность возводимых зданий и сооружений;

В приемке в процессе строительства отдельных ответственных конструкций.

Регулярное ведение журнала и выполнение других работ и услуг, указанных в договоре (распорядительном документе).

Лекция 5. Технический надзор в строительстве.

Организация строительства, капитального и текущего ремонта, реконструкции всегда вызывала много вопросов. Чтобы все эти процессы протекали в соответствии с требованиями действующих на территории РФ строительных норм и правил, существуют технический надзор за строительством, строительная экспертиза (экспертиза строительства), техническое обследование состояния объекта и анализ проектной документации (экспертиза проекта).

Технический надзор за строительством (реконструкцией) — это комплекс мероприятий, направленный на контроль качества строительных работ, материалов, соблюдения графика работ и инвестиционного бюджета. Служба технического надзора гарантирует своевременную сдачу объекта и его дальнейшую успешную многолетнюю эксплуатацию.

Строительный надзор осуществляется службой технического надзора с определенной регулярностью, достаточной для обеспечения своевременной сдачи объекта в эксплуатацию. Служба технадзора — это широкий круг специалистов различного профиля — геодезисты, конструкторы, архитекторы, проектировщики электрических систем, инженеры сантехнических систем, систем вентиляции и кондиционирования, сметчики.

Надзор строительства предполагает участие экспертов в приемке работ, выполненных подрядными организациями, и проверку соответствия документации фактическим показателям.

Технадзор осуществляется для жилых, офисных, промышленных помещений и строений. Надзор за строительством позволяет экономить инвестиционный бюджет, время заказчика, снизить финансовые потери, избежать срыва сроков, а, следовательно, обеспечить своевременную сдачу объекта в эксплуатацию. Специалисты службы технадзора гарантируют юридическую поддержку и соблюдение экономических интересов инвестора.

Заказчик-застройщик, функции службы заказчика.

Из «Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящего предприятия) и техническом надзоре» МДС 12-3.2000:

Положение устанавливает порядок организации и определяет задачи и функции группы технического надзора.

Заказчик-застройщик является юридическим лицом, распоряжается денежными средствами, выделяемыми на финансирование капитальных вложений, и всеми материальными ценностями, учитываемыми на балансе капитального строительства, а также имеет печать со своим наименованием.

В своей деятельности заказчик-застройщик руководствуется действующим законодательством, "Правилами о договорах подряда на капитальное строительство", "Правилами финансирования и кредитования строительства" и другими нормативными актами, решениями своих вышестоящих организаций, а также настоящим Положением.

Заказчик-застройщик несет ответственность за ввод в действие в установленные сроки производственных мощностей и объектов, сооружаемых в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, за своевременную подготовку их к эксплуатации, обеспечение высокого уровня архитектуры и градостроительства, проектных решений и качества строительства, определение и соблюдение утвержденной сметной стоимости строительства, договорных цен (не допуская необоснованного их превышения), своевременную поставку оборудования, а также оплату выполненных строительно-монтажных работ и поставляемого оборудования».

Функции Заказчика-застройщика подразумевают круг работ, связанных с взаимодействием с подрядчиками и экспертизой строительства. Их общая цель — соблюдение качества строительных работ. Служба заказчика решает задачи, касающиеся оформления исходно-разрешительной документации, получения разрешения на строительство и разработки проектно-сметной документации.

Исходно-разрешительная документация необходима для определения границ земельного участка, примерных технико-экономических показателей объекта.

Она также включает основные требования и рекомендации по размещению, объемно-пространственному решению объекта и стадиям проектирования. Разработка проектно-сметной документации на строительство (реконструкцию) ведется в соответствии с материалами исходно разрешительной документации и техническим заданием на проектирование. Ее должна осуществлять организация, имеющая на это соответствующую лицензию. Разрешение на строительство, реконструкцию градостроительного объекта удостоверяет право застройщика осуществлять строительство и реконструкцию. Заказчик-застройщик подает требуемые документы в соответствующие инстанции и получает согласования и разрешения на строительные работы.

Кроме того, Служба заказчика оказывает помощь в выборе участка под застройку, компенсационное озеленение и в оформлении земельных отношений (отвод земельного участка, право аренды или владения земельным участком, зданием, сооружением или помещением).

Еще одна функция Заказчика-застройщика — технический надзор за строительством. Технический надзор подразумевает контроль соответствия строительно-монтажных и других видов работ, материалов, изделий и конструкций требованиям проекта. Заказчик-застройщик обеспечивает строительные работы материально-техническими ресурсами и оборудованием, предоставляет финансовую отчетность, осуществляет бухгалтерский учет, ведет контроль бюджета, оплаты работ и т.д.

На последнем этапе Заказчик-застройщик производит сдачу объекта в эксплуатацию. Для этого он предоставляет необходимые документы в Государственную приемочную комиссию и, затем, передает объект в эксплуатацию предприятию.

Воспользоваться услугами Заказчика-застройщика могут заказчики строительства, управления капитального строительства, а также предприятия, которые выступают одновременно в качестве инвесторов, заказчиков строительства и подрядчиков и, таким образом, выполняют несколько ролей.

По сути, основная задача Службы заказчика состоит в выстраивании эффективного взаимодействия между инвесторами, проектными организациями, подрядчиками и государственными надзорными структурами.

Служба заказчика — это профессиональное ведение переговоров и представление интересов клиента в государственных структурах. Со стороны Службы происходит постоянный контроль соответствия проектных работ требованиям надзорных инстанций, а также соблюдения условий договоров и сроков выполнения работ подрядчиками.

Технический надзор Заказчика-Застройщика за строительством (Из «положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящего предприятия) и техническом надзоре» МДС 12-3.2000)

Технический надзор осуществляется единым заказчиком, дирекцией строящихся предприятий, дирекцией действующих предприятий (организаций), а также специальным аппаратом (группой) технического надзора в течение всего периода вновь начинаемого строительства предприятий, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий промышленности, транспорта, энергетики, связи, мелиорации и водного хозяйства, сельского хозяйства и объектов другого назначения, а также строительства, реконструкции и расширения жилищно-гражданских зданий и сооружений.

Основными задачами технического надзора являются:

- контроль за соблюдением проектных решений, сроков строительства и требований нормативных документов, в том числе качества строительно-монтажных работ,
- соответствия стоимости строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения предприятий (объектов) утвержденным в установленном порядке проектам и сметам.

В соответствии с основными задачами на работников, осуществляющих технический надзор, возлагаются следующие обязанности:

- контроль за соответствием строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов;
- принятие своевременных мер и контроль за устранением выявленных дефектов в проектно-сметной документации, ее пересмотр (в случае необходимости) и недопущение необоснованного увеличения сметной стоимости строительства;
- проверка наличия 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 оценка совместно с работниками строительно-монтажных организаций выполненных работ и конструктивных элементов, скрываемых при производстве последующих работ, а также обеспечение требований по запрещению

производства дальнейших работ до оформления актов на освидетельствование скрытых работ;

- осуществление по мере готовности с участием представителей генподрядной и специализированной (монтажной) организаций, а также проектных организаций промежуточной приемки ответственных конструкций зданий и сооружений - опор и пролетных строений мостов, емкостных сооружений, несущих металлических и железобетонных конструкций и т. п.;
- участие в проверках состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж оборудования, в оценке качества его монтажа, комплексном опробовании и приемке, проводимых органами государственного надзора, строительного контроля и Госприемки;
- контроль за соответствием объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате строительно-монтажных работ проектно-сметной документации;
- проведение учета объемов и стоимости принятых и оплаченных строительно-монтажных работ, а также объемов и стоимости некачественно выполненных подрядной организацией строительно-монтажных работ и затрат на устранение дефектов и переделки;
- контроль наличия и правильности ведения первичной исполнительной технической документации (исполнительных схем инструментальной съемки смонтированных конструкций, частей зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, общих и специальных журналов работ) и внесение в нее изменений в связи с выявленными недостатками и дефектами при производстве строительно-монтажных работ;
- контроль за исполнением строительно-монтажными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов государственного строительного контроля, а также требований технического надзора заказчика, относящихся к вопросам качества выполняемых строительно-монтажных работ и применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования, обеспечение своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов зданий, сооружений и объектов в целом;
- участие в проведении рабочими комиссиями (приемочными комиссиями) проверок качества отдельных конструкций и узлов, видов строительно-монтажных работ, оборудования и механизмов при их приемке;
- участие в освидетельствовании объектов, зданий и сооружений, подлежащих консервации, и в 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;

- участие в проверках, проводимых органами государственного надзора и строительного контроля, отделениями и конторами финансирующих банков, а также ведомственными инспекциями и комиссиями;
 - извещение органов государственного строительного контроля о всех случаях аварийного состояния на объектах строительства и объемах работ по ликвидации аварий.
- К основным обязанностям группы технического надзора относятся также функции заказчика-застройщика.

Права и обязанности заказчика-застройщика по заключению подрядных и других договоров, финансированию строительства, самостоятельному приобретению и оплате материалов и оборудования, а также права и обязанности распорядителя кредитов на группу технического надзора не распространяются. Эти функции выполняет УКС (ОКС) или администрация той организации, при которой создана группа технического надзора.

При строительстве нескольких объектов, для которых настоящим Положением не предусматривается возможность создания аппарата заказчика-застройщика (единого заказчика или дирекции) допускается создание объединенного аппарата технического надзора Ст. 53. Градостроительного кодекса РФ Строительный контроль

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

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

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

4. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с

технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

5. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков указанных в части 4 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных 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.

6. В случаях, если выполнение указанных в части 4 настоящей статьи других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

8. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Назначение технического надзора в строительстве

Основное назначение технического надзора – это тщательное планирование строительства и строгий контроль над его процессом. Ключевое слово в описании функций технического надзора- это «контроль».

Привлечение технического надзора в ходе реализации проекта позволяет обеспечить точное соблюдение, определяемых проектом, сроков, объемов, стоимости и качества производимых работ и строительных материалов. Кроме того, технический надзор включает в себя и проверку правильности соблюдения технологии ведения строительномонтажных и ремонтно-отделочных работ.

Основной задачей технического надзора является не поиск ошибок и брака, а предотвращение выполнения строительномонтажных работ и принятия технических решений в ущерб качеству объекта строительства.

Технический надзор за ходом строительномонтажных и ремонтно-отделочных работ позволяет избавиться от перерасхода средств и гарантировать сдачу объекта в срок и в соответствии с проектом.

Технический надзор – это полный и прозрачный для Заказчика контроль за всем, что происходит на стройке, начиная от самих работ и используемых материалов и заканчивая финансовыми отчетами (экспертиза смет).

Технический надзор в строительстве позволяет все работы сделать максимально управляемыми и понятными для Заказчика. Причем на любой стадии – с момента начала проектирования объекта до сдачи его в эксплуатацию. В процессе строительства объекта технический надзор ведет контроль за соблюдением сроков строительства и требований нормативных документов (контроль качества строительства). В некоторых случаях для контроля качества строительства необходимо проведение различных строительных экспертиз, например, лабораторного исследования качества используемых материалов. Не менее важной задачей технического надзора является контроль за устранением обнаруженного строительного брака и недоделок.

Лекция 6. Обязанности и организация технического надзора.

Технический надзор обязан обеспечить контроль соблюдения проектных решений.

Технический надзор принимает участие в разработке планов и графиков производства строительно-монтажных работ.

Технический надзор осуществляет контроль за соблюдением сроков строительных работ и требований нормативных документов.

Технический надзор осуществляет контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Технический надзор осуществляет контроль за соблюдением качества строительно-монтажных работ.

Технический надзор осуществляет контроль соответствия стоимости строительства среднерыночным расценкам.

Технический надзор осуществляет проверку наличия документов, удостоверяющих качество используемых при строительстве конструкций, изделий, материалов (паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др.).

Технический надзор осуществляет контроль за устранением выявленных дефектов, контроль за выполнением геодезических исследований, освидетельствование и оценка выполненных строительно-монтажных работ.

Технический надзор осуществляет промежуточную приемку самых важных конструкций зданий, с участием представителей генподрядной организации.

Технический надзор осуществляет контроль за соответствием выполненных работ проектно-сметной документации и нормативным документам.

Технический надзор осуществляет контроль за наличием и правильным ведением первичной, технической документации.

Технический надзор осуществляет контроль за исполнением предписаний авторского надзора, требований технического надзора.

Технический надзор участвует в оформлении документов на консервацию или временное прекращение строительства.

Технический надзор осуществляет контроль над соблюдением подрядной организацией и рекомендаций фирм производителей материалов и оборудования.

Технический надзор осуществляет контроль за внесением необоснованных изменений в техническую документацию и за увеличением стоимости строительства.

Технический надзор принимает участие при проверках состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж инженерного оборудования, в качестве его монтажа и введение его в эксплуатацию.

Технический надзор осуществляет контроль правильности ведения исполнительной документации (общий журнал работ, журнал сварочных работ, журнал арматурных работ и т.д.), актов, исполнительных схем.

Технический надзор осуществляет промежуточную приемку этапов выполненных работ.

Технический надзор осуществляет контроль за своевременным устранением выявленных дефектов и недоделок.

Технический надзор ведет переговоры с подрядной организацией для защиты интересов Заказчика.

Технический надзор обосновывает требования и замечания технического надзора.

Службу технического надзора лучше всего привлекать еще на этапе нулевого цикла строительных работ. Своевременный профессиональный анализ проектно-сметной документации (проверка объемов работ, единичных расценок на работы и материалы, правильности составления сметы, обоснованности указанного подрядчиками перечня работ) снижает затраты на строительство до 30%. Дальнейший технический надзор за всеми этапами строительно-монтажных и ремонтных работ дает возможность избежать ошибок и нарушений качества в строительстве, которые все равно допускают строительные бригады. Своевременно выявленные ошибки уменьшают финансовые расходы Заказчика, так как при дальнейшем исправлении этих ошибок, которые могут проявиться в уже построенном и эксплуатируемом здании, финансовые затраты могут быть значительны.

Передача функций технического надзора от Заказчика осуществляется в присутствии подрядчиков-строителей инженеру-специалисту технического надзора. Подрядчики знакомятся с обязанностями инженера-специалиста, после чего инженер, регулярно, еженедельно, проводит инспекцию технического надзора.

На объекте производятся измерения, а также контрольные замеры:

Проверка качества выполненных, выполняемых работ;

Проверка вертикальных плоскостей конструкций здания по строительным нормам и правилам, с указанием отклонений;

Проверка горизонтальных плоскостей конструкций здания на соответствие строительным нормам и правилам, с указанием отклонений;

Проверка и приемка работ, которые закрываются последующими работами, например, крепление сетки на стенах перед оштукатуриванием;

Фиксируются дефекты, производятся контрольные замеры;

Проверка фактически выполненных объемов работ на соответствие проекту и смете;

Весь ход работ фиксируется в журнале работ.

Технический надзор осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» и предусматривает следующие виды технадзора:

- Проверка наличия у исполнителя работ документов о качестве (сертификатов в установленных случаях) на применяемые им материалы, изделия и оборудование, документированных результатов входного контроля и лабораторных испытаний, таким образом инженер технадзора осуществляет контроль качества строительных материалов;
- Контроль соблюдения исполнителем работ правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования; при выявлении нарушений этих правил представитель технадзора может запретить применение неправильно складированных и хранящихся материалов;
- При контроле соответствия выполняемой исполнителем работ последовательности и состава выполняемых технологических операций - технологической и нормативной документации, распространяющейся на данные технологические операции, технический надзор контролирует соблюдение технологических режимов, установленных технологическими картами и регламентами, соответствие показателей качества выполнения операций и их результатов требованиям проектной и технологической документации, а также распространяющейся на данные технологические операции нормативной документации;
- Технический надзор контролирует наличие и правильность ведения исполнителем работ исполнительной технической документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения конструктивных элементов;
- Контроль за устранением дефектов в проектной документации, выявленных в процессе строительства, документированный возврат дефектной документации проектировщику, контроль и документированная приемка исправленной документации, передача ее исполнителю работ;
- Контроль исполнения исполнителем работ предписаний органов государственного надзора и местного самоуправления;
- Извещение органов государственного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте строительства;
- Контроль соответствия объемов и сроков выполнения работ условиям договора и календарному плану строительства;
- Оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия выполненных работ, конструкций, участков инженерных сетей, подписание двухсторонних актов, подтверждающих соответствие; контроль за выполнением исполнителем

работ требования о недопустимости выполнения последующих работ до подписания указанных актов;

- Заключительную оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия законченного строительством объекта требованиям законодательства, проектной и нормативной документации.

Финансовый технический надзор осуществляется в целях контроля расходования средств заказчика. По составу работ финансовый технический надзор несет в себе те же виды, что и строительный аудит, с той разницей, что строительный аудит строительства осуществляется, как правило, после окончания строительства объекта, финансовый технический надзор ведется с момента начала строительства.

Финансовый технический надзор включает в себя:

- Проведение освидетельствования состава и объемов фактически выполненных работ за определенный графиком строительства календарный период на их соответствие актам выполненных работ и проектной документации;

- Проверку достоверности стоимости предусмотренных для применения при строительстве материалов и оборудования;

- Экспертизу отчетной документации: проверку правильности расчета и применения в Актах выполненных работ расценок, коэффициентов, индексов пересчета, норм накладных расходов, косвенных затрат, сметной прибыли и т.п. на соответствие нормативным и сметным.

Привлечь службу технического надзора можно на любом этапе работ, но лучше – как можно раньше. Проведение технического надзора на уже строящемся объекте начинается с выполнения технического обследования.

Экспертиза строительных объектов – это проверка следующих аспектов:

- Экспертиза осей здания (на соответствие проекту);
- Экспертиза стен, перегородок (на соответствие размерам на планах здания, возможных отклонений);
- Экспертиза вертикальных отметок;
- Экспертиза прочности конструкции специальными приборами;
- Экспертиза качества бетонных работ (опалубка, армирование, качество бетонирования (вибрирование));
- Экспертиза земляных работ (объемы, качество, водоотведение и т.д.);
- Экспертиза качества материалов несущих конструкций специальными приборами (с привлечением специальной лаборатории);
- Экспертиза гидроизоляции фундаментов, горизонтальной гидроизоляции стен и т.д. (очень важный вопрос);
- Экспертиза кирпичной кладки (на соответствие проектным размерам, перевязка швов, толщина швов, отклонение от вертикали, наличие кладочной сетки и т.д.);

- Экспертиза качества плотницких работ (все деревянные конструкции) – антисептирование, несущая способность, утепление, воздушные зазоры, укладка покрытия кровли и многое др.);
- Экспертиза соответствия фактических объемов сметным;
- Экспертиза сметной документации;
- Экспертиза проекта (для этого необходимо выполнить анализ всей проектной документации); И так далее.

С помощью технического надзора за ходом строительства можно избежать множества проблем, таких как:

Неравномерная осадка здания, трещины, деформации и обрушения здания, вызванные несоблюдением нормативных и проектных требований и технологий;

Нарушение прочностных характеристик конструкций, ухудшение ситуации в результате использования подрядчиками дешевых строительных материалов, не указанных в проекте.

Снижение рентабельности проекта, вызванное срывом сроков проведения работ;

Некорректное ведение исполнительной технической документации, затрудняющее поиск нарушений технологий в ходе строительства и сознательных отступлений от проекта и строительных норм со стороны подрядчиков, а также создающее трудности для технических служб при последующей эксплуатации здания;

Необоснованное увеличение затрат на реализацию проекта вследствие некорректно составленной сметы.

Для того, чтобы не столкнуться с этими проблемами, необходимо привлекать службу технического надзора на самых ранних этапах строительства объекта.

Лекция 7. Функции строительного контроля и технического надзора.

Сотрудники государственного управления проверяют объект на отсутствие дефектов, элементов брака, соответствие конструкции и проекта перечню применяемых к нему требований (СНИПов, ГОСТов), наличие и состояние необходимого пакета документов и т. д.

В случае выявления каких-либо отклонений или несоответствий от нормативных показателей, процесс сдачи может усложниться и (или) затянуться. Следовательно, чтобы органам технического надзора за строительством сдать объект без осложнений,

его качество не должно страдать. Именно для этих целей существует строительный контроль.

Специалисты строительного контроля заказчика выполняют полный спектр работ, направленных на достижение соответствия фактического качества и характеристик строящегося объекта требованиям, заложенным в проектно-сметной документации.

Спектр выполняемых ими работ обширен, он включает в себя полный цикл контроля подготовительных работ, идущих перед началом самого строительства. Далее контролю подлежит весь процесс строительства.

В кратком перечне функции строительного контроля можно разложить на шесть пунктов:

- Контроль непревышения суммы стоимости работ, заложенной в проектно-сметной документации. Отдельно стоит выделить контроль цены, применяемый в процессе строительства материалов, привлечения необходимого количества сотрудников и установления уровня оплаты их труда.
- Проверка качества строительства, т. е. качества выполнения работ и применяемых материалов. Работы оцениваются согласно СНИПам, а материалы — по документам, которые отражают их свойства.
- Контроль соответствия заявленного и фактического объёмов работ и строительных материалов. И контроль остатка количества неиспользованных материалов.
- Контроль ведения всей необходимой документации. Вместе с ним — контроль внесения изменений в документацию. Особенно изменений, способных повлиять на стоимость строительства.
- Работы, направленные на уменьшение стоимости и продолжительности строительства путем нахождения самых оптимальных проектных решений и эффективной организации труда.
- Поддержание постоянных взаимоотношений с подрядной организацией для защиты интересов заказчика.

Контрольно-разрешительные функции органов государственной власти и местного самоуправления в области строительства.

Прежде чем преступить к изучению непосредственно строительного надзора, необходимо провести четкое отграничение его от других мероприятий и полномочий,

осуществляемых государственными органами и органами местного самоуправления в области строительства, иным словом - избежать путаницы и подмены понятий.

Действующим законодательством Российской Федерации органы власти в области строительства наделены определенными полномочиями. При этом четко определены полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления. Данные положения закреплены в гл. II Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии со ст.6 ГрК РФ к полномочиям органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования РФ;
- утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных ГрК РФ;
- техническое регулирование в области градостроительной деятельности;
- установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования РФ;
- организация и проведение государственной экспертизы проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, посольств, консульств и представительств РФ за рубежом, в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), указанных в ст.48.1 ГрК РФ особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации указанных в настоящем пункте объектов;
- установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;
- осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных ГрК РФ;
- осуществление контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности;

- осуществление иных полномочий, отнесенных законодательством к полномочиям органов государственной власти РФ.

Данный перечень не является исчерпывающим, поскольку в тексте ГрК РФ содержатся нормы, устанавливающие сферу компетенции указанных органов. В настоящее время эти полномочия реализуются несколькими министерствами и ведомствами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ N 40 от 26.01.2005 «Об утверждении положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Министерство регионального развития РФ вырабатывает государственную политику и осуществляет нормативно-правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности) и жилищно-коммунального хозяйства; принимает федеральные градостроительные нормативы и правила в области градостроительства, проектирования и инженерных изысканий в области градостроительства; устанавливает порядок разработки, регистрации, утверждения, введения в действие и пересмотра государственных градостроительных нормативов и правил; устанавливает порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

В ведении Министерства регионального развития РФ находится Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, статус которого определен Положением о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденному Постановлением Правительства РФ N 286 от 16.06.2004. Согласно ему на агентство возложены функции по лицензированию деятельности по проектированию и строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности, в соответствии с государственным стандартом, по инженерным изысканиям для строительства указанных зданий и сооружений; реализации государственной политики, оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства; организации проведения государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации; организации подготовки и переподготовки специалистов в области архитектуры и градостроительства; формированию и ведению государственного фонда комплексных инженерных изысканий для строительства. Агентство согласно своему статусу не наделено полномочиями по нормативно-правовому регулированию и контролю и надзору в своей сфере деятельности.

В соответствии со ст.7 ГрК РФ к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов РФ;
- утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения в случаях, предусмотренных ГрК РФ;
- утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;
- осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Помимо этого, к ведению органов государственной власти субъектов РФ ГрК РФ отнесен еще ряд вопросов:

- установление предельной численности лиц на части территории населенного пункта для разделения населенного пункта на части в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях по генеральным планам поселений или округов (речь идет не о запрещении проживания на части территории сверх установленного максимума, а о критериях "нарезки" населенного пункта на части - п.4 ст.28 ГрК);
- установление состава и порядка деятельности комиссии по разработке проекта правил землепользования и застройки (п.17 ст.31 ГрК);
- внесение предложений об изменении правил землепользования и застройки в случаях, если они могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения (п.3 ст.33 ГрК);
- определение использования земельных участков, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых градостроительные регламенты не распространяются (п.7 ст.36 ГрК);
- установление порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов государственной власти субъектов РФ (п.19 ст.45 ГрК);
- установление других (помимо прямо указанных в п.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ) случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется (пп.5 п.17 ст.51 ГрК);
- определение порядка выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты (п.22 ст.51 ГрК).

Кроме вышеизложенного, действующее законодательство предусматривает возможность делегирования Российской Федерацией части своих полномочий субъектам РФ. Порядок осуществления таких действий установлен ст.6.1 ГрК РФ, вступившей в силу с 01.01.2006. Таким образом, Российская Федерация вправе передать органам государственной власти субъектов РФ осуществление полномочий в области:

- организации и проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования,
- государственной экспертизы проектной документации,
- государственной экспертизы результатов инженерных изысканий;
- государственной экспертизы проектной документации,
- государственной экспертизы результатов инженерных изысканий,
- контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

В законе прямо не установлено, какие именно органы осуществляют указанные выше полномочия, поскольку в каждом субъекте Российской Федерации своя структура. Вместе с тем, практически по всей территории Российской Федерации сложилась их сходная структура, и основным контролирующим органом в них является Инспекция государственного строительного надзора по соответствующему субъекту РФ. Отдельные полномочия, в основном связанные с содержанием жилого фонда, осуществляет Государственная жилищная инспекция по соответствующему субъекту РФ. Такие названия эти органы носят, например, в Вологодской, Нижегородской, Саратовской областях, Республике Татарстан, в новообразованном Пермском крае.

Как мы видим, круг полномочий, которые могут быть переданы, достаточно широк. Вместе с тем, в соответствии с п.1 ст.6.1 ГрК не могут быть переданы полномочия по осуществлению государственной экспертизы проектной документации территориального планирования РФ и объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, посольств, консульств и представительств РФ за рубежом, в исключительной экономической зоне РФ, на континентальном шельфе РФ, во внутренних морских водах, в территориальном море РФ, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения), особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации таких объектов.

Кроме того, передавая значительные по объему полномочия, Российская Федерация в лице Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, вправе принимать нормативные правовые акты по вопросам, относящимся к сфере переданных полномочий, а также издавать методические указания и инструктивные материалы по их осуществлению органами исполнительной власти субъектов РФ, обязательные для исполнения.

С целью осуществления контроля за деятельностью субъектов РФ при осуществлении столь значительных полномочий, Российская Федерация в целом вынуждена вмешиваться в сферу компетенции своих субъектов, что закреплено п.3 ст.6.1 ГрК РФ, согласно которому Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству согласовывает структуру органов исполнительной власти субъектов РФ в области государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, государственной экспертизы проектной документации, государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и в области контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности. С этой же целью оно осуществляет надзор за исполнением нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти субъектов РФ по вопросам переданных полномочий, с правом направления обязательных для исполнения предписаний об отмене указанных нормативных правовых актов или о внесении в них изменений. Агентству даны полномочия по контролю и надзору за полнотой и качеством осуществления органами государственной власти субъектов РФ переданных полномочий с правом направления предписаний об устранении выявленных нарушений, а также о привлечении к ответственности должностных лиц, исполняющих обязанности по осуществлению переданных полномочий.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения органами государственной власти субъектов РФ переданных в соответствии с настоящей статьей полномочий, агентство готовит и вносит в Правительство РФ для принятия решения предложения о временном изъятии соответствующих полномочий у органов государственной власти субъектов РФ; устанавливает содержание и формы представления отчетности об осуществлении переданных полномочий, в случае необходимости устанавливает целевые прогнозные показатели.

Согласно п.6 ст.6.1 ГрК РФ полномочия, переданные органам государственной власти субъектов РФ, могут быть временно изъяты Правительством РФ по представлению Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения органами государственной власти субъектов РФ соответствующих полномочий.

Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности закреплены в ст.8 ГрК РФ. При этом поселения, муниципальные районы и

городские округа обладают сходными полномочиями с небольшими различиями. В соответствии с п.п.1 - 3 ст.8 ГрК РФ к полномочиям и поселений, и муниципальных районов, и городских округов в области градостроительной деятельности относятся: подготовка и утверждение документов территориального планирования (соответственно поселения, межпоселенной территории, городского округа); утверждение местных нормативов градостроительного проектирования; утверждение правил землепользования и застройки; утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ; выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на подведомственных территориях.

Различия заключаются в том, что только органы местного самоуправления муниципальных районов не наделены полномочиями по принятию решений о развитии застроенных территорий, а органы местного самоуправления поселений не ведут информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на подведомственных территориях.

Помимо этого, к ведению органов местного самоуправления Градостроительным кодексом РФ отнесен еще ряд вопросов: рассмотрение проектов схем территориального планирования РФ, субъектов РФ в части учета положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципальных образований, учета правил землепользования и застройки, предложений об изменении границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях муниципальных образований (п.5 ст.12, п.3 ст.16 ГрК); согласование заинтересованными органами местного самоуправления проектов схем территориального планирования муниципальных районов, в состав которых они входят, в случае, если предложения, содержащиеся в указанном проекте, предполагают изменение границ земельных участков, находящихся в собственности поселений, а также в части учета правил землепользования и застройки и содержащихся в генеральных планах поселений положений о территориальном планировании, размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории поселения, в целях соблюдения

интересов населения муниципальных образований в установлении зон с особыми условиями использования территорий (п.п.3 и 4 ст.21 ГрК); согласование проектов генеральных планов с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, подготовившими проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований, а также с органами местного самоуправления муниципальных районов, в границах которых находится поселение, в части учета содержащихся в схеме территориального планирования муниципального района положений о территориальном планировании (п.п.3 и 4 ст.25 ГрК); направление предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях, а органами местного самоуправления муниципального района - если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения (подп.3 и 4 п.3 ст.33 ГрК); принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения (п.9 ст.39 ГрК); принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения (п.6 ст.40 ГрК); обеспечение подготовки документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий (п.4 ст.45 ГрК); предоставление заинтересованным лицам технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям (п.9 ст.48 ГрК); установление причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении ряда объектов, или в результате нарушения законодательства

о градостроительной деятельности, если вред жизни или здоровью физических лиц, либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется (п.4 ст.62 ГрК).

Кроме вышеизложенного, ряд полномочий предоставлен не всем органам местного самоуправления, а органам местного самоуправления отдельных форм.

Так, согласно п.5 ст.28 ГрК РФ в целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, уполномоченные на проведение публичных слушаний органы местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

В силу п.6 ст.31 ГрК РФ органы местного самоуправления поселений и городских округов одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждают состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки. В соответствии с п.1 ст.57 ГрК РФ органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов ведут информационные системы обеспечения градостроительной деятельности путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

Указанные выше полномочия на уровне органов местного самоуправления могут осуществляться самими разнообразными структурами в пределах фантазии местных «нормотворцев». Как правило, они возложены на отдел строительства, транспорта и ЖКХ местной администрации, или отдел капитального строительства, или главного архитектора района (города).

Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, являются:

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением тех объектов, в отношении которых осуществление государственного строительного надзора указами Президента Российской Федерации возложено на иные федеральные органы исполнительной власти;

Министерство обороны Российской Федерации, Федеральная служба безопасности Российской Федерации, Федеральная служба охраны Российской Федерации и иные

федеральные органы исполнительной власти, на которые указами Президента Российской Федерации возложено осуществление государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, осуществляемыми на территории г. Москвы, в части уникальных объектов, до 1 января 2011 г. осуществлялся уполномоченным на это органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы.

Государственный строительный надзор осуществляется:

а) при строительстве объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы;

б) при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, а также лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов, и проектной документации.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

а) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации;

б) наличия разрешения на строительство;

в) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52

Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае отсутствия технических регламентов предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов и результатов таких работ строительным нормам и правилам, федеральным нормам и правилам в области использования атомной энергии, санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, требованиям

пожарной безопасности, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и требованиям к сохранению объектов культурного наследия, нормам и правилам инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, требованиям промышленной безопасности, нормам и правилам безопасности гидротехнических сооружений, иным правилам безопасности и государственным стандартам, а также требованиям других нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора.

Если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, то органом государственного строительного надзора в рамках государственного строительного надзора осуществляется государственный пожарный надзор, государственный санитарно-эпидемиологический надзор, а также, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, государственный контроль в области охраны окружающей среды.

Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, осуществляют такой надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении государственного строительного надзора, подлежат включению в дело, формируемое органом государственного строительного надзора. Порядок формирования и ведения таких дел, в том числе определение требований, предъявляемых к включаемым в такие дела

документам, устанавливается Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок. Проверке соответствия выполняемых работ, применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства и результатов таких работ требованиям технических регламентов, нормам и правилам, а также требованиям иных нормативных правовых актов и проектной документации подлежит соблюдение:

а) при строительстве - требований к осуществлению подготовки земельного участка и выполнению земляных работ, работ по монтажу фундаментов, конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования;

б) при реконструкции - требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального

строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения;

в) при капитальном ремонте - требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для капитального ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования.

Проверки проводятся должностным лицом (должностными лицами) органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор (далее - должностное лицо органа государственного строительного надзора) в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, указанных в части 6 статьи 52 и части 3 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Программа проверок разрабатывается должностным лицом органа государственного строительного надзора с учетом конструктивных и иных особенностей объекта капитального строительства и выполнения работ по его строительству, реконструкции, капитальному ремонту, условий последующей эксплуатации, а также других факторов, подлежащих учету в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Для определения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации должностным лицом органа государственного строительного надзора проверяется:

соблюдение порядка проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, исполнительной документации, составления актов

освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. Порядок проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, исполнительной документации устанавливается Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору;

устранение выявленных при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора нарушений соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее - нарушения), а также соблюдение запрета приступать к продолжению работ до составления актов об устранении таких нарушений; соблюдение иных требований при выполнении работ, установленных техническими регламентами (нормами и правилами), иными нормативными правовыми актами, проектной документацией.

Осуществление проверки может быть сопряжено с проведением органом государственного строительного надзора экспертизы, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых строительных материалов.

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений должностным лицом органа государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении таких нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения нарушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства.

Иные результаты проверки заносятся должностным лицом органа государственного строительного надзора в общий и (или) специальный журналы.

Акт, составленный по результатам проверки, и выданное на основании его предписание составляются в двух экземплярах. К акту о проведенной проверке прилагаются составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы (при их наличии). Первые экземпляры акта и предписания, а также копии указанных документов

передаются заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения). Вторые экземпляры акта и предписания, а также составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы остаются в деле органа государственного строительного надзора.

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения.

Орган государственного строительного надзора выдает заключение о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства не были допущены нарушения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации либо такие нарушения были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Орган государственного строительного надзора отказывает в выдаче заключения о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства были допущены нарушения соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации и такие нарушения не были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения выдается органом государственного строительного надзора застройщику или заказчику в течение 10 рабочих дней с даты обращения застройщика или заказчика в орган государственного строительного надзора за выдачей заключения. Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии должно содержать обоснование причин такого отказа со ссылками на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения составляется в двух экземплярах, каждый из которых подписывается должностным лицом органа государственного строительного надзора, осуществлявшим проверку (итоговую), и утверждается распоряжением (приказом) органа государственного строительного надзора.

Первый экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения передается застройщику или заказчику, второй экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения остается в деле органа государственного строительного надзора.

Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений) осуществляется в комплексе с проверками и инспекциями, предусмотренными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения в сфере обеспечения безопасности указанных объектов.

Сведения, полученные в ходе осуществления государственного строительного надзора, подлежат обобщению и включению в создаваемые органами государственного строительного надзора информационные системы государственного строительного надзора.

Должностные лица органов государственного строительного надзора при проведении проверок осуществляют следующие полномочия:

- а) беспрепятственно посещают объекты капитального строительства во время исполнения служебных обязанностей;
- б) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика представления результатов выполненных работ, исполнительной документации, общего и (или) специального журналов, актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, образцов (проб) применяемых строительных материалов;
- в) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика проведения обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов, если оно требуется при проведении строительного контроля, но не было осуществлено;
- г) составляют по результатам проведенных проверок акты, на основании которых дают предписания об устранении выявленных нарушений;
- д) вносят записи о результатах проведенных проверок в общий и (или) специальный журналы;
- е) составляют протоколы об административных правонарушениях и (или) рассматривают дела об административных правонарушениях, применяют меры обеспечения производства по делам об административных правонарушениях в порядке и случаях, предусмотренных законодательством

Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Органы государственного строительного надзора и их должностные лица в случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется как федеральным органом исполнительной власти - Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, так и органами исполнительной власти субъектов РФ. Критерием к разграничению сферы поднадзорных объектов служит специфика самого объекта надзора. Так, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. N 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору осуществляет надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов военной инфраструктуры Вооруженных сил Российской Федерации.

Процесс строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов военной инфраструктуры контролирует Министерство обороны Российской Федерации.

Государственный строительный надзор за остальными объектами, не попадающими в сферу надзорной деятельности Минобороны и Ростехнадзора, осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ.

Таким образом, критерием разграничения полномочий по государственному строительному надзору между федеральными органами (по горизонтали), органами РФ и субъекта РФ (по вертикали) является специфика самого объекта - его стратегическая важность для целей обороны государства, промышленной безопасности, техническая сложность, уникальность и т.п. Это, в свою очередь, обусловлено конституционными принципами разграничения предметов ведения между федеральным центром и субъектами РФ. Согласно ст. 71 Конституции РФ федеральные энергетические системы, ядерная энергетика, расщепляющиеся материалы, оборона, безопасность и оборонное производство находятся в ведении Российской Федерации.

Предметом надзорной деятельности является проверка законности действий поднадзорного объекта. Достигается данная цель посредством таких методов, как

наблюдение, проверка соблюдения правовых и технических норм, выявление и пресечение правонарушений, применение принуждения как меры наказания за административную ответственность.

Необходимо отметить, что типология осуществления государственной функции (услуги), закрепленная в административном регламенте, опосредует собой несколько целей, важнейшие среди которых:

-достижение единообразной практики;

-«прозрачность» процедур, так как описываются сроки, предмет деятельности, полномочия субъекта и объекта процесса управления.

Следует признать положительной практику внедрения типового описания того или иного направления правоприменительной деятельности органа исполнительной власти.

Резюмируя, следует обобщить понятие государственного строительного надзора, который можно представить как специальный вид исполнительно-распорядительной деятельности, осуществляемой с целью выявления соответствия деятельности поднадзорного объекта требованиям правовых и технических норм, реализуемой посредством наблюдения и проверки, с правом органов надзора привлечения виновных лиц к административной ответственности.

В заключении рассматриваемой темы отметим, что при строительстве особо опасных, технически сложных и уникальных объектов со стороны государственных органов, осуществляющих государственный строительный надзор проявляются дополнительные требования, которые выражаются в согласовательных документах, а также законодательно закрепленном исключительном праве таких ведомств, например, как Министерство обороны РФ, осуществлять контролирующие функции.

Лекция 8. Предмет, объекты, содержание, формы и способы строительного контроля.

В соответствии с положениями ст. 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального 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, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или

юридическим лицом. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства. В соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ. В случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля выполнения указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Замечания застройщика или заказчика, а также привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте

объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля устанавливается нормативными правовыми актами Российской Федерации. Основным из таких актов является «Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468.

Контрольные мероприятия должны осуществляться в процессе строительства, реконструкции и капитального ремонта. Вышеуказанное «Положение» конкретизирует и регламентирует порядок проведения проверок при строительстве объекта либо при выполнении иных строительных работ. Отметим, что применение «Положения» не зависит от источников финансирования строительства (реконструкции и капитального ремонта). Этот документ обязателен как для исполнителей, так и для заказчиков.

Субъектами, проводящими контроль, являются:

- подрядчик как лицо, ведущее непосредственно строительство;
- застройщик, заказчик либо организация, занимающаяся подготовкой проектной документации и привлеченная заказчиком (застройщиком) по договору для строительного контроля, — в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (эти лица именуются в рамках «Положения» заказчиками).

Исполнять контрольные функции вправе работники подрядчика и заказчика, на которых в установленном порядке (трудовыми договорами, должностными инструкциями) возложена обязанность по осуществлению строительного контроля.

Предметом контроля является проверка выполнения работ при строительстве объектов на соответствие требованиям проектной и рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений.

