



**Уральский
федеральный
университет**

имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина

Строительный институт

М. Н. ШИЛИМАНОВ

ЭКСПЕРТИЗА И ИНСПЕКТИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА

Учебно-методическое пособие

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ ПЕРВОГО ПРЕЗИДЕНТА РОССИИ Б. Н. ЕЛЬЦИНА

М. Н. Шилиманов

ЭКСПЕРТИЗА И ИНСПЕКТИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА

Рекомендовано методическим советом УрФУ
в качестве учебно-методического пособия
для студентов, обучающихся по программе бакалавриата
по направлению подготовки 270800 «Строительство»

Екатеринбург
Издательство Уральского университета
2014

ББК У31я7 + Х537я7
Ш578

Рецензенты:

М. С. Карпова, кандидат экономических наук, профессор,
заведующая кафедрой экономики и организации
проектирования и строительства
(Уральская государственная архитектурно-художественная академия);

А. Я. Хренов, генеральный директор
ООО «Строительная компания “Содружество”»

Шилиманов, М. Н.

Ш578 Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : [учеб.-метод. пособие] / М. Н. Шилиманов ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. — Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2014. — 78 с.

ISBN 978-5-7996-1335-8

Учебно-методическое пособие содержит полное описание всех этапов строительного процесса: от выбора земельного участка для строительства до ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства. Автор полно и всесторонне раскрывает системы требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости. Все этапы строительного процесса рассматриваются с привязкой к нормативно-правовым документам в области строительства и проектирования (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы), что позволяет дать студентам основы законодательной базы в строительстве.

Для студентов УрФУ, обучающихся по программе бакалавриата (направление подготовки «Строительство»).

ББК У31я7 + Х537я7

ISBN 978-5-7996-1335-8

© Уральский федеральный университет, 2014
© Шилиманов М. Н., 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	5
Раздел 1. Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости	7
1. Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс	7
2. Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности	7
2.1. Недвижимость	7
2.2. Определяющие факторы недвижимости	8
2.3. Специфические особенности недвижимости	9
3. Техническое регулирование. Основные принципы технического регулирования	10
4. Технический регламент: определение, цели и принципы	11
5. Стандарт: определение, цели и принципы	12
6. Градостроительный регламент	14
Раздел 2. Строительство объектов недвижимости	16
1. Жизненный цикл недвижимости	16
2. Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства	19
2.1. Формирование инвестиционного замысла	20
2.2. Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта	21
2.3. Выбор земельного участка для строительства	22
2.4. Получение решения о предоставлении земельного участка под строительство	25
2.5. Разработка и утверждение проектной и рабочей документации	27
3. Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав	33
3.1. Государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий	33
3.2. Органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий	38

3.3. Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.....	40
4. Экологическая экспертиза: принципы, виды.....	41
5. Сметная стоимость строительства: методы определения, состав .	44
6. Разрешение на строительство. Порядок выдачи	47
7. Система надзора за строительством. Виды надзора	49
7.1. Производственный (строительный) контроль.....	50
7.2. Технический надзор застройщика за строительством	51
7.3. Авторский надзор за строительством	52
7.4. Государственный надзор за строительством.....	54
7.5. Административный контроль за строительством.....	57
8. Исполнительная документация.....	57
8.1. Обязанности лица, осуществляющего строительство	57
8.2. Состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ ..	58
9. Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта.....	63
Раздел 3. Эксплуатация объектов недвижимости	67
1. Износ зданий и сооружений.....	67
1.1. Виды износа	67
1.2. Воздействия и нагрузки на здания	68
1.3. Дефект, повреждение, отказ, надежность.....	69
2. Оценка технического состояния здания	71
2.1. Цели оценки технического состояния и диагностики конструкций.....	71
2.2. Техническое обследование.....	71
2.3. Виды технического обследования.....	72
3. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности	74
Список рекомендуемой литературы	78

ПРЕДИСЛОВИЕ

В условиях рыночной экономики мы все больше и больше убеждаемся, что ключевой задачей, от решения которой зависят оживление и подъем экономики, является создание благоприятных инвестиционных условий или инвестиционного климата.

Инвестиционный климат — обобщенная характеристика социальных, государственных, правовых, экономических и политических условий, которые обеспечивают инвестиционную привлекательность объекта, вызывают у инвесторов желание вкладывать в него соответствующие средства.

Чтобы повышать эффективность инвестиций, создавать благоприятный инвестиционный климат, современный дипломированный специалист должен выполнять различные аналитические, экспертные и инспекционные процедуры.

Дисциплина «Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса» посвящена изучению задач и методов проведения технических, экологических, экономических экспертиз инвестиционных проектов, а также инспектирования объектов недвижимости на протяжении всего их жизненного цикла.

В задачи дисциплины входит изучение:

- предмета, целей, задач и основных принципов проведения экспертиз;
- нормативно-правовых актов, регулирующих экспертную деятельность;
- порядка разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство, реконструкцию, расширение, капитальный

ремонт и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений;

— порядка и методики проведения экспертизы документации, объема предпроектной и проектной документации и порядка ее предоставления на экспертизу;

— полномочий органов государственной власти РФ и субъектов РФ, осуществляющих ведомственную и вневедомственную экспертизу, разграничения полномочий по проведению государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации.

Разделы дисциплины охватывают весь жизненный цикл объекта недвижимости, от момента возникновения идеи его создания до его полного износа и сноса.

Раздел 1

СИСТЕМА ТРЕБОВАНИЙ И НОРМ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ, СОЗДАНИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс

Экспертиза — оценка соответствия проекта, состояния здания или сооружения нормативным требованиям: техническим, экономическим, правовым, управленческим и т. п. — в конкретный период времени.

Инспектирование — контроль за состоянием здания или сооружения в течение всего периода его существования, от момента начала строительства до полного износа. Инспектирование проводится всегда и в отношении абсолютно всех объектов недвижимости.

Инвестиционный процесс — процесс финансирования жизненного цикла объекта строительства от момента возникновения идеи (замысла) его создания до окончания эксплуатации объекта (его полного износа).

2. Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности

2.1. Недвижимость

Недвижимость — это объект гражданских прав, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством, отличительными особенностями недвижимости являются вещная природа и неразрывная связь с землей.

Гражданский кодекс РФ (ч. 1, ст. 130) дает следующее определение недвижимости: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения...»

2.2. Определяющие факторы недвижимости

1. Неразрывная связь объекта с землей. Эту связь можно считать родовым признаком недвижимости, главной ее специфической особенностью. Современные технические возможности в принципе позволяют осуществлять перемещение многих объектов недвижимости на достаточно большие расстояния, но подобное перемещение представляется отклонением от нормального режима использования объекта. Нормальным состоянием любого объекта недвижимости является именно стационарное состояние.

Связь с землей может быть прямой и косвенной.

Земельные участки представляют собой важнейший вид объектов недвижимости. Главным свойством, определяющим понятие земельного участка, служит то, что это не просто фрагмент земной поверхности, а такой фрагмент, который однозначно определен на местности и в юридических документах.

Характеристики земельного участка:

- местоположение;
- конфигурация;
- пространственная ориентация;
- размер;
- права собственности.

Таким образом, существует необходимая юридическая база для регулирования различных процессуальных отношений.

2. Назначение объекта недвижимости. Закон не рассматривает объект недвижимости изолированно от его использования. Рассмотрение в неразрывном единстве самого объекта недвижимости и его назначения является обязательным.

3. Юридическое понятие недвижимости. Собственник у недвижимости существует всегда, хотя основания для возникновения прав собственности могут быть различными: покупка, дарение, наследование, длительное владение в течение определенного срока и т. д.

Юридическое понятие недвижимости включает в себя систему государственной регистрации объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Специфические особенности недвижимости

1. Инвестиционный характер недвижимости:

- для длительного использования;
- не потребляется в процессе использования;
- однократность удовлетворения потребностей.

2. Уникальность любого объекта недвижимости. Главной причиной уникальности является действие фактора местоположения: даже если здания возведены по одному типовому проекту и по своим натурально-вещественным, архитектурно-планировочным, конструктивно-техническим решениям являются тождественными, их потребительская стоимость никогда не будет одинаковой, потому что они располагаются на различных земельных участках.

3. Высокая капиталоемкость недвижимости:

- большие затраты при создании объекта;
- транзакционные издержки.

4. Неограниченный период товарности. Период товарности для недвижимости является максимальным, т. е. недвижимость обладает товарностью до завершения строительства (незавершенный объект), в момент готовности (объект нового строительства) и после него (объект прошлого строительства).

5. Неодинаковая товарность различных видов и элементов недвижимости:

- наложение ограничений на коммерческий оборот или полный запрет со стороны государства;
- здание — в частной собственности, земля — в аренде.

6. Пониженная ликвидность. Ликвидность — легкость обращения товара в деньги.

3. Техническое регулирование.

Основные принципы технического регулирования

1. Основные понятия. Техническое регулирование — правовое регулирование отношений при установлении, применении и исполнении обязательных требований к объектам технического регулирования, добровольных требований к объектам технического регулирования, выполнению работ или оказанию услуг и правовому регулированию отношений при оценке соответствия.

Объекты технического регулирования:

- продукция, в том числе здания, строения и сооружения;
- процессы проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации.

Техническое регулирование применяется для регулирования отношений, возникающих при: 1) разработке, принятии, применении и исполнении обязательных требований к объектам технического регулирования; 2) разработке, принятии, применении и исполнении на добровольной основе требований к объектам технического регулирования, выполнению работ или оказанию услуг; 3) оценке соответствия.

2. Цели закона о техническом регулировании:

- создание юридической базы для изменения практики технического регулирования;
- ограничение ведомственного нормотворчества в сфере технических требований к продукции.

3. Принципы технического регулирования:

1. Единство:

- правил установления требований к объектам технического регулирования, выполнению работ или оказанию услуг;
- методов исследований (испытаний) и измерений при проведении обязательной оценки соответствия;
- применения требований технических регламентов независимо от видов или особенностей сделок.

2. Актуальность технических требований: соответствие технического регулирования уровню развития национальной экономики, развития материально-технической базы, а также уровню научно-технического развития.

3. Автономность государственных органов по контролю, аккредитации и сертификации:

— недопустимость совмещения полномочий органа государственного контроля (надзора) и органа по сертификации;

— недопустимость совмещения одним органом полномочий на аккредитацию и сертификацию;

— недопустимость одновременного возложения одних и тех же полномочий на два и более органа государственного контроля (надзора) за соблюдением требований технических регламентов;

— недопустимость внебюджетного финансирования государственного контроля (надзора) за соблюдением требований технических регламентов.

4. Технический регламент: определение, цели и принципы

1. Определение. Технический регламент — документ, устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования.

2. Цели принятия технических регламентов:

— защита жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;

— охрана окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;

— предупреждение действий, вводящих в заблуждение приобретателей;

— обеспечение энергетической эффективности.

Принятие технических регламентов в иных целях не допускается.

3. Содержание и применение технических регламентов.

Технические регламенты с учетом степени риска причинения вреда устанавливают минимально необходимые требования.

Технический регламент содержит:

— перечень и (или) описание объектов технического регулирования, требования к этим объектам и правила их идентификации;

— правила и формы оценки соответствия, определяемые с учетом степени риска;

— требования к характеристикам объектов технического регулирования;

— требования энергетической эффективности;

но не содержит требования к конструкции и исполнению.

Технические регламенты применяются одинаковым образом и в равной мере независимо от страны и (или) места происхождения объекта технического регулирования.

В качестве основы для разработки проектов технических регламентов должны использоваться (полностью или частично) международные стандарты, за исключением случаев, если такое использование признано невозможным вследствие особенностей (климатических, географических).

4. Порядок разработки и принятия технических регламентов (ТР). Схема принятия технического регламента:

1. Разработка проекта ТР любым лицом.
2. Публичное обсуждение проекта ТР.
3. Экспертиза проекта ТР экспертной комиссией.
4. Законодательное утверждение проекта ТР.

5. Стандарт: определение, цели и принципы

1. Определение. Стандарт — документ, устанавливающий правила осуществления и характеристики объектов технического регулирования, выполнения работ и оказания услуг в целях добровольного многократного использования.

Стандартизация — деятельность по установлению правил и характеристик в целях их добровольного многократного использования, направленная на достижение упорядоченности в сферах производства и обращения продукции, а также повышение конкурентоспособности.

2. Цели стандартизации:

— повышение уровня безопасности жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, объектов, также повышение уровня экологической безопасности;

— обеспечение конкурентоспособности и качества продукции, рационального использования ресурсов;

— содействие соблюдению требований технических регламентов;

— обеспечение научно-технического прогресса.

3. Принципы стандартизации:

— добровольного применения стандартов;

— максимального учета при разработке стандартов законных интересов заинтересованных лиц;

— применения международного стандарта как основы разработки национального стандарта;

— недопустимости установления стандартов, противоречащих техническим регламентам;

— обеспечения условий для единообразного применения стандартов.

Документы в области стандартизации, используемым на территории РФ:

— национальные стандарты;

— правила стандартизации, нормы и рекомендации;

— общероссийские классификаторы технико-экономической и социальной информации;

— стандарты организаций;

— своды правил;

— международные стандарты, региональные стандарты, региональные своды правил, стандарты иностранных государств и своды правил иностранных государств, зарегистрированные в Федеральном информационном фонде технических регламентов и стандартов.

4. Схема принятия национального стандарта (НС):

1. Разработка проекта НС любым лицом.

2. Публичное обсуждение проекта НС заинтересованными лицами.

3. Экспертиза проекта НС техническими комитетами.

4. Утверждение проекта НС национальным органом по стандартизации.

Порядок утверждения стандартов аналогичен порядку утверждения технических регламентов — прохождение тех же этапов (без чтения в Государственной думе).

6. Градостроительный регламент

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия и природных территорий.

Градостроительные регламенты не устанавливаются:

- для земель лесного фонда;
- земель, покрытых поверхностными водами;
- земель запаса;
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия

народов РФ, а также которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется:

- уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;
- уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- уполномоченными органами местного самоуправления.

Раздел 2

СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Жизненный цикл недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости условно можно разделить на три периода, а именно срок строительства, срок окупаемости инвестиций, срок последующей наработки инвестиций (рис. 1). Рассмотрим каждый период подробнее.



Рис. 1. Жизненный цикл недвижимости

1. Срок строительства:

1. Идея:

- анализ условий для воплощения первоначального замысла;
- разработка концепции проекта (социальная значимость);
- общая оценка жизнеспособности проекта.

2. Технико-экономическое обоснование (ТЭО). Технико-экономическое обоснование охватывает весь жизненный цикл объекта, включая срок окупаемости и последующие наработки инвестиций, а также:

- разработку и утверждение пакета документов;
- выбор и согласование места размещения объекта с учетом градостроительного планирования территории;
- инженерно-геологические изыскания, топографические решения;
- градостроительные и архитектурно-планировочные решения (укрупненно);
- инженерное обеспечение объекта;
- оценку рисков;
- оценку бюджетного и экономического эффекта проекта;
- экологическое обоснование;
- подготовку разрешительной документации для целей разработки проектной документации.

3. Проект: составление проектной и рабочей документации, включающей детальные архитектурно-планировочные, технические, конструктивные решения, а также проект организации строительства.

4. Экспертиза проектно-сметной документации органами государственного контроля: государственная экспертиза, техническая, экологическая, экономическая, защита от чрезвычайных ситуаций.

5. Строительство:

- создание временной строительной инфраструктуры;
- непосредственно создание или обновление объекта.

6. Надзор за строительством: государственный, архитектурный, авторский, технический.

7. Приемка в эксплуатацию. Переломная точка кривой — ввод в эксплуатацию. С нее начинается рост кривой окупаемости и доходности объекта, с нее же начинаются эксплуатационные расходы, старение и все виды износа.

С этого же момента осуществляется паспортизация. Паспортизация — это информационно-правовая система сбора сведений о состоянии, использовании и ценности жилищного фонда. Основу паспортизации составляет паспорт на жилье — комплексный документ, включающий правоустанавливающий документ, технические, социально-экономические, экологические параметры, показатели потребительского качества, правила, требования и условия по безопасной эксплуатации.

2. Срок окупаемости. Этот период включает:

- освоение мощностей;
- эксплуатацию объекта при стабильных параметрах его проектных мощностей.

1. Надзор за эксплуатацией предусматривает:

- проведение профилактического контроля за состоянием объекта и устранение выявленных дефектов в процессе текущего ремонта;

- систему осмотров: плановые осмотры (сезонные — весна-осень); внеплановые осмотры (аварийные).

2. Управление недвижимостью (сервейинг). Темпы прохождения этого этапа зависят от эффективности управления недвижимостью (аренда, найм, рента).

3. Износ: физический, моральный, внешний. С момента ввода объекта в эксплуатацию и даже чуть раньше объект недвижимости испытывает влияние старения материалов и конструкций, т. е. физический износ.

Физический износ — утрата конструкциями и системами инженерного обеспечения здания первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Моральный износ — это потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Две формы морального износа: первая форма — это относительное уменьшение величины первоначальной стоимости зданий по сравнению с современной стоимостью их воспроизводства; вторая форма — это устаревание здания или его элементов по отношению

к современным архитектурным и объемно-планировочным, конструктивно-технологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

3. Срок последующей наработки инвестиций. Теоретически этот период может продолжаться довольно долго. Ограничением целесообразности эксплуатации объекта являются существенные дополнительные затраты на устранение физического и морального износа либо полное обветшание объекта. С момента полного обветшания или утраты социальной значимости жизненный цикл объекта завершается.

Факторы, влияющие на продолжительность жизненного цикла недвижимости:

- всесторонняя проработка идеи, ТЭО инвестиционного проекта;
- грамотное составление проектной документации;
- обязательная экспертиза ТЭО и проектной документации;
- применение современных строительных материалов и технологий;
- регулярность и качество проведения надзора за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости;
- эффективное управление недвижимостью;
- профессиональный уровень исполнителей на всех этапах жизненного цикла объекта недвижимости;
- взаимовлияние всех факторов.

2. Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства

Создание объекта строительства осуществляется в непрерывном инвестиционном процессе с момента возникновения идеи (замысла) до сдачи объекта в эксплуатацию.

Подготовка строительства состоит из нескольких основных этапов:

1. Формирование инвестиционного замысла.
2. Разработка обоснований инвестиций в строительство (ТЭО).
3. Выбор земельного участка для строительства.
4. Получение решения о предоставлении земельного участка под строительство.
5. Разработка и утверждение проектной и рабочей документации.

2.1. Формирование инвестиционного замысла

Процесс формирования инвестиционного замысла включает:

- определение цели инвестирования, назначения и технических показателей объекта строительства;
- выбор места (района) размещения объекта;
- определение источника финансирования;
- оценку возможностей инвестирования и достижения намечаемых технико-экономических показателей.

Заказчик подготавливает ходатайство (декларацию) о намерениях. Ходатайство о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений:

- рассматривается на начальном этапе инвестиционного процесса в строительстве;
- принимается на основе решений по формированию инвестиционного замысла (целей инвестирования);
- предшествует обоснованию инвестиций в строительство;
- необходимо для получения исходных данных, технических условий, требований о размещении объекта строительства, условиях присоединения его к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям;

— оказывает практическую помощь участникам инвестиционного процесса (заказчиками (инвесторами), проектным и другим организациям) при организации и выполнении работ в процессе принятия решения о целесообразности и возможности строительства.

Основные принципы ходатайства:

- служит основанием для получения решения о предварительном согласовании земельного участка и предварительных технических условий;
- может содержать альтернативные проработки;
- состав и содержание должны быть достаточными для получения одобрения органа исполнительной власти на возможное строительство намечаемого объекта.

Состав и содержание ходатайства (декларации):

1. Общие сведения о заказчике.
2. Местоположение объекта.
3. Потребности в земельных ресурсах.

4. Назначение объекта.
5. Ориентировочные сроки и стоимость строительства.
6. Ориентировочная потребность объекта в инженерном обеспечении.
7. Влияние объекта на окружающую среду.
8. Финансовая и экономическая оценка эффективности инвестиций.
9. Основные выводы.

2.2. Техничко-экономическое обоснование инвестиционного проекта

Разработка обоснований инвестиций в строительство, или технико-экономическое обоснование, проводится на основании:

— требований государственных органов и заинтересованных организаций, в объеме, достаточном для принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования;

— получения от соответствующего органа исполнительной власти предварительного согласования размещения объекта и о разработке проектной документации.

Техничко-экономическое обоснование (ТЭО) — анализ, расчет, оценка экономической целесообразности осуществления предлагаемого строительства, реконструкции объектов.

ТЭО основано на:

- сопоставительной оценке затрат и результатов,
- установлении эффективности использования,
- срока окупаемости вложений.

В ТЭО должны выполняться:

- альтернативные проработки вариантов,
- расчеты для всех предложенных земельных участков,
- принципиальные объемно-планировочные решения,
- расчеты по определению эффективности инвестиций, социальных, экологических и других последствий осуществления строительства и эксплуатации объекта.

В состав технико-экономических обоснований инвестиций в строительство входят:

- результаты маркетингового исследования;

- сведения об инвесторе и данные предварительного обоснования его инвестиционных возможностей;
- предварительное согласование места размещения;
- градостроительные, архитектурно-планировочные и строительные решения;
- инженерное обеспечение объекта;
- мероприятия по охране окружающей природной среды;
- описание организации строительства;
- сметно-финансовая документация;
- оценка рисков;
- планирование сроков осуществления проекта;
- оценка коммерческой, бюджетной и экономической эффективности проекта;
- формулирование условий прекращения реализации проекта.

Согласование намечаемых в обосновании решений по строительству объекта и условий предварительно согласованного места его размещения производится заказчиком.

Материалы обоснований направляются в соответствующий орган исполнительной власти для оформления акта выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства с приложением необходимых согласований и решения об утверждении предварительного согласования места размещения объекта.

2.3. Выбор земельного участка для строительства

Принятию инвестиционного решения предшествует выбор площадки (земельного участка) для проекта. От этого выбора в значительной степени зависит успех всего проекта, поэтому данная процедура состоит из ряда этапов:

- формирование критериев, которым площадка должна соответствовать;
- формирование альтернативных вариантов;
- сравнение вариантов возможных площадок на предмет соответствия выбранным критериям;
- окончательный выбор местоположения площадки.

Для этой цели специалистами разрабатываются специальные карты рейтинга строительных участков, в которых учитываются:

- основные факторы рейтинга участков;

- инженерно-геологическая приемлемость;
- возможность получить разрешительные документы;
- политическая характеристика региона;
- налоги;
- окружающая среда;
- климатические условия;
- инфраструктура;
- транспорт.

После утверждения ТЭО и принятия инвестиционного решения заказчик приступает к оформлению прав на земельный участок.

Земельный участок предоставляется органом местного самоуправления двумя способами:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объекта;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объекта.

1. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

И с к л ю ч е н и е: торги не проводятся в случаях:

- 1) если участок предоставляется в собственность бесплатно или в аренду лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории;
- 2) участок предоставляется в аренду на основании заявления заинтересованного лица при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение работ по формированию земельного участка:
 - выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для проведения государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее — кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

— определение разрешенного использования земельного участка;

— определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее — плата за подключение);

— принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

— публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

2. С предварительным согласованием земельный участок предоставляется в аренду всем лицам, в постоянное (бессрочное) пользование — определенному кругу лиц или в безвозмездное срочное пользование — религиозным организациям, а также в случае строительства объекта за счет бюджета на основании контракта.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства:

1) торги не проводятся, если участок предоставляется для жилищного строительства за счет бюджета, или предоставляется лицу, заключившему договор о развитии застроенной территории, или в торгах принимало участие только одно лицо и торги по этой причине признаны несостоявшимися;

2) участок предоставляется в аренду гражданину для индивидуального жилищного строительства при условии публикации сообщения о наличии предлагаемого участка и отсутствии заявлений от граждан о их желании получить этот земельный участок;

3) участок для комплексного освоения (документация по планировке, работы по инженерному обустройству, жилищное и иное строительство) предоставляется в аренду без предварительного согласования только на аукционе.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Рассмотрим вариант предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

2.4. Получение решения о предоставлении земельного участка под строительство

Застройщик (заказчик) обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

К заявлению должно быть приложено обоснование, содержащее достаточные материалы и сведения о намерениях для принятия администрацией города решения.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка, а также в случаях, предусмотренных федеральными законами, осуществляет согласование размещения объекта с соответствующими

областными уполномоченными исполнительными органами государственной власти и муниципальными организациями:

— комитетом по земельным ресурсам (ст. 71 Земельного кодекса);

— комитетом по природным ресурсам (ФЗ «Об экологической экспертизе», ФЗ «Об охране окружающей среды»);

— главным санитарным врачом (ст. 12 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»);

— органами архитектуры и градостроительства (ст. 48 и 49 Градостроительного кодекса);

— территориальным органом управления фондом недр (ст. 25 Закона о недрах);

— органами противопожарной службы (ФЗ «О пожарной безопасности»).

Указанные органы предоставляют свое заключение по запросу органа местного самоуправления.

Орган местного самоуправления:

1) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка под строительство объекта в случаях размещения объекта в городском или сельском поселении;

2) информирует землепользователя, законные интересы которого могут быть затронуты в результате возможного изъятия земельного участка под объект, и выясняет условия землепользователя, при которых он согласовывает это изъятие (расчет убытков);

3) создает комиссию из уполномоченных муниципальных органов и организаций, которая осматривает испрашиваемый участок в натуре (на местности), изучает полученные заключения и согласования и оформляет акт о выборе земельного участка для строительства объекта, а в необходимых случаях — и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

Орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка или об отказе в размещении объекта.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для проведения проектно-изыскательских работ, получения технических условий подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, формирования градостроительного плана земельного участка, изготовления проектной документации, согласования ее с органами архитектуры и градостроительства, действует в течение трех лет, а также это решение служит основанием для последующего принятия администрацией области решения о предоставлении земельного участка для строительства.

При этом необходимо провести работы по формированию земельного участка, осуществить его кадастровый учет, т. е. заключить договор с землеустроительной организацией на проведение этих работ.

Решение органа государственной власти о предоставлении земельного участка для строительства является основанием для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

2.5. Разработка и утверждение проектной и рабочей документации

Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

Проектная документация готовится про тем зданиям, строениям, сооружениям и их частям, которые будут реконструироваться или создаваться в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или

юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

Если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо задание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные, определенные законодательством, документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителем), которое соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Технические условия подготавливаются:

— при предоставлении для строительства физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

— по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, либо эти организации дают мотивированный отказ в выдаче указанных условий, без взимания платы в течение 14 рабочих дней по запросу Главного управления архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбурга или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на 2 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение

года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Главное управление архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации г. Екатеринбурга не позднее чем за 30 дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными муниципальными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства,

в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной

документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация разрабатывается в соответствии:

— с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

— техническими регламентами (а до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

— результатами инженерных изысканий;

— техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Стадии проекта

Для определения порядка проектирования разработаны стадии проектной документации. Стадийность проектирования объекта устанавливается заказчиком совместно с проектировщиком в задании на проектирование.

Стадии проекта в зависимости от сложности объекта:

1) проект + рабочая документация (РД) — для нетиповых проектов;
2) рабочий проект (утверждаемая часть и РД) — для повторно применяемых проектов.

Рабочий проект разрабатывается в сокращенном объеме и составе, определяемом в зависимости от вида строительства и функционального назначения объекта, применительно к составу и содержанию проекта.

В состав рабочего проекта включается рабочая документация. Эскизный проект (проект) — проект, устанавливающий принципиальные (конструктивные, схемные и др.) решения.

Рабочая документация (рабочий проект) — проект, устанавливающий окончательные технические решения, дающие полное представление о конструкции сооружения и его привязке к существующим условиям.

3. Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав

Экспертиза — оценка соответствия проекта, состояния здания или сооружения техническим требованиям в конкретный период времени.

Виды экспертизы:

1. Государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий.
2. Негосударственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий.

3.1. Государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий

Цели государственной экспертизы:

- предотвращение создания объектов, строительство и использование которых нарушает права физических и юридических лиц или не отвечает техническим требованиям;
- оценка эффективности капитальных вложений.

Принципы экспертизы:

- 1) обязательность проведения для всех объектов независимо от источников финансирования;
- 2) научная обоснованность;
- 3) независимость и объективность выводов.

Предметом государственной экспертизы является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также

результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, в том числе проектная документация:

- объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, которые предполагается осуществлять:

- на территориях двух и более субъектов Российской Федерации,

- посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом,

- в исключительной экономической зоне Российской Федерации,

- на континентальном шельфе Российской Федерации,

- во внутренних морских водах,

- в территориальном море Российской Федерации,

а также:

- объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну;

- автомобильных дорог федерального значения;

- объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения);

- особо опасных и технически сложных объектов:

- 1) объекты атомной энергии,

- 2) гидротехнические сооружения,

- 3) линейно-кабельные сооружения связи,

- 4) линии электропередачи,

- 5) объекты космической инфраструктуры,

- 6) аэропорты и иные объекты авиационной инфраструктуры,

- 7) объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта

общего пользования,

- 8) метрополитены,

- 9) морские порты (исключение: порты, предназначенные для обслуживания спортивных и прогулочных судов),

- 10) тепловые электростанции,

11) опасные производственные объекты, на которых:

а) получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся опасные вещества в количествах, превышающих предельные,

б) получают расплавы черных и цветных металлов,

в) ведутся горные работы,

г) используются стационарно установленные канатные дороги и фуникулеры;

• уникальных объектов, в которых предусмотрена хотя бы одна из характеристик:

1) высота более чем 100 м,

2) пролеты более чем 100 м,

3) наличие консоли более чем 20 м,

4) заглубление подземной части ниже планировочной отметки земли более чем на 10 м,

5) конструкции и конструкционные системы, для которых применяются нестандартные методы расчета.

Не подлежат государственной экспертизе:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более 3, предназначенные для проживания одной семьи, — объекты индивидуального жилищного строительства;

2) жилые дома с количеством этажей не более 3, состоящие из не более 10 блоков, — жилые дома блокированной застройки;

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более 3, состоящие из не более 4 блок-секций;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более 2, общая площадь которых составляет не более 1500 м², которые не предназначены для проживания граждан.

Государственная экспертиза не проводится, если:

1) для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения:

— на строительство гаража на земельном участке (предоставленном для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности);

— реконструкцию объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);

— строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

— изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такое изменение не затрагивает конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

2) проводится экспертиза в отношении проектной документации объектов, которая получила положительное заключение государственной экспертизы и применяется повторно (типовая проектная документация);

3) в проектной документации не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов.

Состав документов для проведения государственной экспертизы

Для проведения государственной экспертизы одновременно проектной документации и результатов инженерных изысканий представляются:

- 1) заявление о проведении государственной экспертизы;
- 2) копии правоустанавливающих документов на земельный участок;
- 3) копия градостроительного плана земельного участка;
- 4) проектная документация на объект;
- 5) копия задания на проектирование;
- 6) результаты инженерных изысканий;
- 7) копия задания на выполнение инженерных изысканий;
- 8) заключение государственной экологической экспертизы (если необходимо);
- 9) документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени застройщика, заказчика.

Срок проведения государственной экспертизы не должен превышать 3 месяца.

Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий

Государственной экспертизе подлежат результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки проектной документации.

Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится, если:

- инженерные изыскания выполнялись для проектной документации, которая не подлежит государственной экспертизе;
- если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство.

Результаты инженерных изысканий направляются на государственную экспертизу:

- одновременно с проектной документацией;
- до направления проектной документации на экспертизу.

Если строительство объекта будет осуществляться с использованием типовой проектной документации, результаты инженерных изысканий подлежат государственной экспертизе.

Результат государственной экспертизы

Сводное заключение по результатам проведения государственной экспертизы содержит совокупную оценку:

- экономической целесообразности проекта;
- технической возможности реализации проектных решений;
- соответствия архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений требованиям надежности и безопасности.

Сводное заключение — заключение о соответствии (*положительное заключение*) или заключение о несоответствии (*отрицательное заключение*)

Положительное сводное заключение содержит выводы о соответствии предъявляемым требованиям и рекомендации по утверждению документации с указанием основных технико-экономических показателей.

Отрицательное сводное заключение содержит выводы о необходимости доработки градостроительной, предпроектной и проектной документации, о недопустимости использования указанной документации для строительства объектов из-за ее несоответствия предъявляемым требованиям.

Повторное проведение государственной экспертизы

Проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий могут быть направлены повторно на государственную

экспертизу после устранения недостатков, указанных в отрицательном заключении государственной экспертизы.

Заключение государственной экспертизы:

— подписывается государственными экспертами, участвовавшими в проведении экспертизы;

— утверждается руководителем организации по проведению государственной экспертизы либо должностным лицом, уполномоченным таким руководителем.

Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации.

И с к л ю ч е н и е: государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий.

3.2. Органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий

Государственную экспертизу проводит:

1) на федеральном уровне — Федеральное государственное учреждение «Главное управление государственной экспертизы» (ФГУ «Главгосэкспертиза России»), которое является государственным учреждением, подведомственным Министерству регионального развития Российской Федерации. Оно уполномочено проводить:

• *государственную экспертизу проектной документации:*

— объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять:

на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;

на территориях посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

в исключительной экономической зоне Российской Федерации;

на континентальном шельфе Российской Федерации;

во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации;

— объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну;

— автомобильных дорог федерального значения;

— объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения (при проведении капитального ремонта в целях их сохранения);

— особо опасных, технически сложных и уникальных объектов,

• *государственную экспертизу результатов инженерных изысканий*, выполняемых для подготовки проектной документации вышеуказанных объектов;

• *проверку достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансирования строительства, реконструкции или технического перевооружения (если такое перевооружение связано со строительством или реконструкцией объекта капитального строительства), которые планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета;*

2) на региональном уровне — Государственное автономное учреждение Свердловской области «Управление государственной экспертизы».

На управление возложено осуществление следующих полномочий:

— проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, за исключением проектов документов территориального планирования Российской Федерации, для установления соответствия проектов требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

— проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в соответствии с действующим порядком организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и установленным размером платы за проведение государственной экспертизы и порядком ее взимания;

— проверка сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых финансируется полностью или частично за счет средств

бюджета Свердловской области, бюджетов муниципальных образований Свердловской области, на предмет достоверности использования средств соответствующих бюджетов, направляемых на капитальные вложения.

3.3. Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

Застройщик (заказчик) или осуществляющее на основании договора подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу.

Негосударственная экспертиза проектной документации и негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся аккредитованными организациями на основании договора.

Объектом негосударственной экспертизы являются проектная документация в полном объеме или ее отдельные разделы, а также результаты инженерных изысканий.

Предметом негосударственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации:

а) техническим регламентам (в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности);

б) результатам инженерных изысканий;

в) установленным (утвержденным, выбранным для расчета) сметным нормативам — в части оценки сметной документации, разработанной в составе проектной документации;

г) градостроительным регламентам;

д) градостроительному плану земельного участка;

е) национальным стандартам;

ж) стандартам организаций;

з) заданию на проектирование.

Предметом негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка их соответствия требованиям технических регламентов и заданию на проведение инженерных изысканий.

Направление проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий для проведения негосударственной экспертизы не освобождает застройщика (заказчика) от обязанности направить указанные документы на государственную экспертизу, если обязательное проведение государственной экспертизы предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Результатом негосударственной экспертизы является заключение, содержащее выводы:

— о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации или ее разделов требованиям;

— о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и (или) заданию на проведение инженерных изысканий.

Заключение негосударственной экспертизы подписывается лицами, проводившими экспертизу, и утверждается руководителем экспертной организации.

4. Экологическая экспертиза: принципы, виды

1. Определение. Экологическая экспертиза направлена на реализацию конституционного права граждан РФ на благоприятную окружающую среду посредством предупреждения негативных воздействий хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду.

Экологическая экспертиза — установление соответствия документов и (или) документации, обосновывающих намечаемую в связи с реализацией объекта экологической экспертизы хозяйственную и иную деятельность, экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, в целях предотвращения негативного воздействия такой деятельности на окружающую среду.

2. Принципы экологической экспертизы:

— презумпции потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной деятельности;

- обязательности проведения;
- комплексности оценки воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности и его последствий;
- обязательности учета требований экологической безопасности при проведении экологической экспертизы;
- достоверности и полноты информации, представляемой на экологическую экспертизу;
- независимости экспертов экологической экспертизы при осуществлении ими своих полномочий в области экологической экспертизы;
- научной обоснованности, объективности и законности заключений экологической экспертизы;
- гласности, участия общественных организаций (объединений), учета общественного мнения;
- ответственности участников экологической экспертизы и заинтересованных лиц за организацию, проведение, качество экологической экспертизы.

3. Виды экологической экспертизы:

- государственная экологическая экспертиза;
- общественная экологическая экспертиза.

1. Государственная экологическая экспертиза — вид экспертной деятельности специально создаваемых комиссий, базирующихся на эколого-экономико-социальном исследовании, проверке, анализе и оценке объекта в целях принятия решения о возможности его реализации.

Государственная экологическая экспертиза проводится:

— экспертными комиссиями, образованными Министерством охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации;

— межотраслевыми экспертными комиссиями.

Объекты государственной экологической экспертизы:

— проекты правовых актов Российской Федерации, реализация которых может привести к негативным воздействиям на окружающую природную среду;

— материалы, предшествующие разработке прогнозов развития и размещения производительных сил на территории Российской Федерации;

— технико-экономические обоснования и проекты строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации;

— материалы обоснования лицензий на осуществление деятельности, способной оказать воздействие на окружающую природную среду;

— проекты федеральных целевых программ, предусматривающих строительство и эксплуатацию объектов хозяйственной деятельности, оказывающих воздействие на окружающую среду, в части размещения таких объектов с учетом режима охраны природных объектов;

— проекты технической документации на новые технику, технологию, использование которых может оказать воздействие на окружающую среду, а также технической документации на новые вещества, которые могут поступать в природную среду;

— проектная документация объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий.

Государственная экологическая экспертиза проводится при наличии в составе представляемых материалов:

— документации, подлежащей государственной экологической экспертизе,

— материалов оценки воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности, которая подлежит государственной экологической экспертизе.

Результатом проведения является заключение государственной экологической экспертизы.

Заключение государственной экологической экспертизы — документ, подготовленный экспертной комиссией, содержащий обоснованные выводы о соответствии документов и (или) документации экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, одобренный квалифицированным большинством состава экспертной комиссии и соответствующий заданию на проведение экологической экспертизы.

2. Общественная экологическая экспертиза:

— организуется и проводится по инициативе граждан и общественных организаций (объединений), а также по инициативе органов местного самоуправления;

— проводится общественными организациями (объединениями), основным направлением деятельности которых в соответствии с их уставами является охрана окружающей природной среды;

— осуществляется до проведения государственной экологической экспертизы или одновременно с ней;

— может проводиться независимо от государственной экологической экспертизы тех же объектов экологической экспертизы;

— осуществляется при условии государственной регистрации заявления общественных организаций (объединений) о ее проведении.

Объекты общественной экологической экспертизы

Общественная экологическая экспертиза может проводиться в отношении тех же объектов, за исключением объектов, сведения о которых составляют государственную, коммерческую и (или) иную охраняемую законом тайну.

5. Сметная стоимость строительства: методы определения, состав

1. Определение. Сметная стоимость — сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами.

Основания для определения сметной стоимости:

1. Предпроектная и проектная документация:

— чертежи;

— ведомости объемов строительных и монтажных работ;

— спецификации и ведомости оборудования;

— решения по организации и очередности строительства;

— пояснительные записки.

2. Действующие сметные нормативы, в том числе отпускные цены и транспортные расходы.

3. Отдельные решения, относящиеся к данному объекту.

Сметные нормативы:

- государственные сметные нормативы (ГСН);
- отраслевые сметные нормативы (ОСН);
- территориальные сметные нормативы (ТСН);
- фирменные сметные нормативы (ФСН);
- индивидуальные сметные нормативы (ИСН).

Сметная норма — совокупность ресурсов, установленная на принятый измеритель строительных, монтажных или других работ.

Ресурсы — затраты труда работников строительства, время работы строительных машин, потребность в материалах, изделиях и конструкциях и т. п.

Главной функцией сметных норм является определение нормативного количества ресурсов, минимально необходимых и достаточных для выполнения соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода к стоимостным показателям.

Источники информации о ценах для составления смет:

1. Отпускные цены на материалы, оборудование, мебель и инвентарь.
2. Транспортные расходы.
3. Отдельные решения органов государственной власти.

Стоимость строительства в сметной документации приводится в двух уровнях цен:

- базисный (постоянный) уровень, определяется на основе действующих сметных норм и цен;
- текущий (прогнозный) уровень, определяется на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых к периоду осуществления строительства.

2. Методы определения сметной стоимости:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- на основе укрупненных сметных нормативов (объектов-аналогов).

3. Сметная документация. Сметная документация составляется для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей).

В сметную документацию входят (рис. 2):

- локальные сметы, локальные сметные расчеты;
- объектные сметы, объектные сметные расчеты;
- сметные расчеты на отдельные виды затрат;
- сводные сметные расчеты стоимости строительства (ремонта),
- сводка затрат;
- пояснительная записка.



Рис. 2. Состав сметной документации

Цель экспертизы сметной документации: оценка правильности определения стоимости строительства, своевременное выявление ее завышения или занижения.

Задачи экспертизы сметной документации:

- оценка правильности применения норм, расценок, правил, методик и коэффициентов расчетов;
- оценка правильности учета объемов работ, технологий.

Возвратные суммы образуются за счет реализации заказчиком:

- материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений;
- материалов и деталей, получаемых от разборки конструкций, сноса и переноса зданий и сооружений;
- мебели, оборудования и инвентаря, приобретенных для жилых и служебных помещений персонала, осуществляющего монтаж оборудования;
- материалов, получаемых в порядке попутной добычи.

Основные недостатки сметной документации:

- неадекватный подбор объектов-аналогов;
- определение стоимости в смешанных ценах (1984, 1991, 2000 гг. и текущего года одновременно);

— неправильное определение прочих затрат, накладных расходов, плановой себестоимости и коэффициентов пересчета в текущие цены;

— завышение трудозатрат, машиномен, транспортных и других расходов, стоимости материалов и оборудования при определении сметной стоимости ресурсным методом в текущих ценах;

— неправильное применение видов расценок либо введение ненужных расценок;

— завышение сроков продолжительности строительства.

6. Разрешение на строительство. Порядок выдачи

После утверждения застройщиком проектной документации, прошедшей государственную экспертизу, следует получение разрешения на строительство.

1. Определение. Разрешение на строительство — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт.

Разрешение на строительство выдается:

— на земельные участки, на которые распространяется действие градостроительного регламента или для которых устанавливается градостроительный регламент органом местного самоуправления;

— на земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент, но которые определены под строительство объектов для нужд Свердловской области или РФ в целом и для которых допускается их изъятие:

органом местного самоуправления,

уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением

предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство

Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

— пояснительная записка;

— схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения объектов капитального строительства, подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

— схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории (применительно к линейным объектам);

— схемы, отображающие архитектурные решения;

— сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

— проект организации строительства;

— проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных законом);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

2. Порядок выдачи разрешения. Главное управление архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации г. Екатеринбурга в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

— проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

— проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

— выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче разрешения с указанием причин отказа.

7. Система надзора за строительством.

Виды надзора

Система надзора за строительством объектов — это комплекс контрольных мероприятий, направленных на обеспечение соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов, изделий и конструкций требованиям проекта и действующих нормативных документов.

Виды надзора:

1. Производственный (строительный) контроль.
2. Технический надзор застройщика за строительством.
3. Авторский надзор за строительством.

4. Государственный надзор за строительством.
5. Административный контроль за строительством.

7.1. Производственный (строительный) контроль

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

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство (далее — подрядчик);
- застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации) (далее — заказчик).

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов.

Цель — проверка соответствия выполняемых работ:

- проектной документации,
- требованиям технических регламентов,
- результатам инженерных изысканий,
- требованиям градостроительного плана земельного участка.

В процессе строительства подрядчиком должен проводиться:

- контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства,
- контроль за выполнением работ, который не может быть проведен после выполнения других работ,
- контроль 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.

По результатам проведения контроля за выполнением работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования.

Замечания о недостатках выполнения работ должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

При выявлении недостатков застройщик может потребовать проведения контроля повторно после устранения выявленных недостатков.

Акты освидетельствования должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Выявленные замечания 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.

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

7.2. Технический надзор застройщика за строительством

Строительный контроль, осуществляемый заказчиком, включает следующие контрольные мероприятия:

а) проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;

б) проверку выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования их результатов;

в) проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов

капитального строительства и достоверности документирования их результатов;

г) освидетельствование совместно с подрядчиком скрытых работ и промежуточную приемку возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

д) проверку совместно с подрядчиком соответствия законченному объекту требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;

е) иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.

7.3. Авторский надзор за строительством

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

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 строительными-монтажными работами на объекте.

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.

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.

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

Авторский надзор осуществляется специалистами — разработчиками рабочей документации, назначаемыми руководством организации. Руководителем специалистов назначается 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 строительного надзора.

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

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).

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 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.

7.4. Государственный надзор за строительством

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

Задача государственного строительного надзора — предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, подрядчиком нарушений соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Осуществление государственного строительного надзора

Застройщик (заказчик) не позднее чем за 7 рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются соответствующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации (заключение о соответствии).

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок.

Проверке соответствия 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, 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 органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, 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 и выполнения работ по его строительству, реконструкции, капитальному ремонту, условий последующей эксплуатации, а также других факторов в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Органы государственного строительного надзора

Государственный строительный надзор осуществляется:

1) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте:

— объектов в исключительной экономической зоне Российской Федерации,

— на континентальном шельфе Российской Федерации,

— во внутренних морских водах,

— в территориальном море Российской Федерации,

а также 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), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации,

— объектов обороны и безопасности,

— объектов, сведения о которых составляют государственную тайну,

— особо опасных, технически сложных и уникальных объектов (высота более 75 м, пролет более 100 м, вылет консоли более 20 м, более одного подземного этажа, сейсмичность района строительства превышает 9 баллов, использование конструкций, требующих применения нестандартных методов расчета).

Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных выше, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, является Управление государственного строительного надзора Свердловской области (государственный строительный надзор, а также в рамках государственного строительного надзора государственный пожарный надзор, государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный энергетический надзор).

7.5. Административный контроль за строительством

Цель — ограничение неблагоприятного воздействия строительно-монтажных работ на население и территорию в зоне влияния ведущегося строительства.

Способ — установление условий ведения строительства (размеры ограждения стройплощадки, временной режим работ, удаление мусора, поддержание порядка на прилегающей территории и т. п.) и контроля за соблюдением этих условий в ходе строительства.

Функции административного контроля возложены на Инспекцию архитектурно-строительного контроля при Главном управлении архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации г. Екатеринбурга, которая принимает меры, направленные на приостановление или прекращение градостроительной деятельности в случае выявления нарушений законодательства Российской Федерации либо неисполнения законных требований органов местного самоуправления.

8. Исполнительная документация

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

8.1. Обязанности лица, осуществляющего строительство

Исполнительную документацию ведет лицо, осуществляющее строительство. Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

— осуществлять строительство в соответствии с заданием застройщика или заказчика;

- осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией;
- осуществлять строительство в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка;
- осуществлять строительство в соответствии с требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;
- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора;
- проводить строительный контроль;
- обеспечивать ведение исполнительной документации;
- извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;
- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

8.2. Состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ

Перечень форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ

Номер формы	Наименование формы
КС-2	Акт о приемке выполненных работ
КС-3	Справка о стоимости выполненных работ и затрат
КС-6	Общий журнал работ
КС-6а	Журнал учета выполненных работ

КС-8	Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения
КС-9	Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений
КС-10	Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений
КС-11	Акт приемки законченного строительством объекта
КС-14	Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией
КС-17	Акт о приостановлении строительства
КС-18	Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству

1. Акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2). Применяется для приемки выполненных подрядных строительного-монтажных работ.

Акт составляется на основании данных журнала учета выполненных работ (форма № КС-6а), подписывается уполномоченными представителями сторон (производителя работ и заказчика (генподрядчика)).

На основании данных акта о приемке выполненных работ заполняется справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

2. Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3). Применяется для расчетов с заказчиком за выполненные работы. Выполненные работы и затраты в справке отражаются исходя из договорной стоимости.

Справка по форме № КС-3 составляется на выполненные в отчетном периоде строительные и подрядные работы и представляется субподрядчиком генподрядчику, генподрядчиком заказчику (застройщику).

В стоимость выполненных работ и затрат включается:

— стоимость строительного-монтажных работ, предусмотренных сметой;

— прочие затраты, не включаемые в единичные расценки на строительные работы и в ценники на монтажные работы (рост стоимости материалов, заработной платы, тарифов, расходов на

эксплуатацию машин и механизмов, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время и т. п.).

В справке отражается:

— стоимость работ и затрат нарастающим итогом с начала выполнения работ;

— стоимость выполненных работ и затрат с учетом НДС.

3. Общий журнал работ (форма № КС-6) — основной первичный документ, отражающий технологическую последовательность, сроки, качество выполнения, условия производства строительно-монтажных работ.

Применяется для учета выполнения строительно-монтажных работ.

Журнал ведется при строительстве (реконструкции, расширении) отдельных строящихся зданий, которые расположены в пределах одной строительной площадки.

Ведет журнал производитель работ (старший производитель работ, руководитель смены), ответственный за строительство здания или сооружения.

В общем журнале работ указаны:

— списки инженерно-технического персонала, занятого на строительстве объекта;

— перечень всех актов в календарном порядке;

— все работы по частям и элементам зданий и сооружений, качество выполнения которых контролируется и подлежит оценке;

— сведения о начале и окончании работы и ходе ее выполнения;

— замечания работников, контролирующих производство и безопасность работ, а также представителей проектной организации или ее авторского надзора.

При сдаче объекта в эксплуатацию общий и специальный журналы работ предъявляются рабочей комиссии и после приемки объекта передаются на постоянное хранение заказчику или (по поручению заказчика) эксплуатационной организации.

4. Журнал учета выполненных работ (форма № КС-6а). Применяется для учета выполненных работ и является накопительным документом. На его основании составляются:

— акт приемки выполненных работ по форме № КС -2;

— справка о стоимости выполненных работ по форме № КС-3.

Журнал учета выполненных работ ведет исполнитель работ по каждому объекту строительства, на основании замеров выполненных работ и единых норм и расценок по каждому конструктивному элементу или виду работ.

5. Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения (форма № КС-8). Применяется для учета приемки законченного строительством временного (нетитульного) сооружения.

Акт составляет исполнитель строительно-монтажных работ. Материалы, подлежащие возврату, указываются в актах. Данные о предполагаемом возврате материалов применяются в дальнейшем для контроля при разборке временных сооружений.

6. Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений (форма № КС-9). Применяется для оформления разборки временных сооружений, оприходования фактически полученных от разборки материалов, которые подлежат возврату. Акт составляется комиссией, назначенной приказом руководителя строительной организации.

В акте отмечается:

— количество и процент годности фактически полученных от разборки временных сооружений материалов;

— предполагаемый возврат материалов при возведении данного сооружения, который указывается на основании акта о сдаче в эксплуатацию временных сооружений (форма № КС-8).

7. Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений (форма № КС-10). Применяется для определения размера материального ущерба в связи со сносом (переносом) зданий и уничтожением или порчей насаждений (плодово-ягодных, посевов и др.).

Акт составляется комиссией. В состав комиссии входят:

— собственник (владелец) здания, насаждения, подлежащего сносу;

— представитель заказчика (застройщика) вновь строящегося объекта;

— представитель бюро технической инвентаризации;

— представители других заинтересованных организаций (при необходимости).

8. Акт приемки законченного строительством объекта (форма № КС-11). Документ приемки законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм

собственности при их полной готовности в соответствии с утвержденным проектом, договором подряда.

Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором, подписывается:

- исполнителем работ (генеральным подрядчиком);
- заказчиком или инвестором.

Оформление приемки производится заказчиком на основе результатов проведенных им обследований, проверок, контрольных испытаний и измерений, документов исполнителя работ, подтверждающих соответствие принимаемого объекта утвержденному проекту, нормам, правилам и стандартам, а также заключений органов надзора.

Вся документация по приемке объекта передается заказчиком пользователю объекта.

9. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (форма № КС-14). Документ по приемке и вводу законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения и зачисления их в состав основных фондов всех форм собственности.

Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором, подписывается:

- исполнителем работ (генеральным подрядчиком);
- заказчиком или инвестором;
- членами приемочной комиссии, состав которой определяется инвестором или заказчиком.

Стоимость выполненных работ указывается в фактически действующих ценах текущего года.

Оформление приемки производится заказчиком и членами приемочной комиссии на основе результатов проведенных ими обследований, проверок, контрольных испытаний и измерений, документов исполнителя работ, подтверждающих соответствие принимаемого объекта утвержденному проекту, нормам, правилам и стандартам, а также заключений органов надзора.

Вся документация по приемке объекта передается заказчиком пользователю объекта. Исполнитель работ на основе акта приемки

представляет в установленном порядке документы статистической отчетности о выполнении договорных обязательств.

10. Акт о приостановлении строительства (форма № КС-17). Применяется для оформления приостановления строительства (консервации или прекращения строительства).

Заказчик (застройщик) обязан произвести окончательный расчет по строительству с исполнителем работ после получения решения о консервации или окончательного прекращения строительства.

11. Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству (форма № КС-18).

Применяется для оформления приостановления начатых проектно-изыскательских работ по причине невключения этих работ в план или нецелесообразности дальнейшего проектирования строительства.

В состав исполнительной документации также включаются:

- исполнительные геодезические схемы;
- исполнительные схемы и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- акты испытания и опробования технических устройств;
- результаты экспертиз, обследований, испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов (изделий);
- иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений.

9. Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта

По завершении работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также договором строительного подряда, участники строительства с участием органов власти и (или) самоуправления, органов государственного контроля (надзора) осуществляют завершающую оценку соответствия законченного строительством объекта, приемку и ввод объекта в эксплуатацию.

Признаки законченного строительством объекта:

1. Полная готовность конструктивных и ограждающих элементов.

2. Наличие основных действующих инженерных систем жизнеобеспечения.

3. Наличие проезда к объекту.

Этапы приемки объекта:

1. Рабочая комиссия.

2. Заключение о соответствии.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Рабочая комиссия. Рабочая комиссия — временный коллегиальный орган, создаваемый в целях комплексной проверки готовности законченного строительством объекта к сдаче.

Функции рабочей комиссии:

1) проверить соответствие выполненных строительно-монтажных работ (СМР) по обеспечению прочности, надежности и безопасности объекта;

2) проверить соответствие параметров законченного строительством объекта условиям, согласованным с государственными разрешительными органами;

3) составить акты о готовности отдельных систем объекта и объекта в целом для предъявления приемочной комиссии.

2. Заключение о соответствии. Это заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Итоговая проверка назначается должностным лицом органа государственного строительного надзора и проводится в течение 7 рабочих дней после получения извещения застройщика или заказчика об окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. О проведении итоговой проверки застройщик или заказчик уведомляется должностным лицом органа государственного строительного надзора не позднее чем за 3 рабочих дня до ее проведения.

При проведении итоговой проверки:

а) визуальному осмотру подлежит построенный, реконструированный, отремонтированный объект капитального строительства в полном объеме;

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

Орган государственного строительного надзора в течение 10 дней после получения обращения застройщика или заказчика либо выдает заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, либо при отсутствии оснований для выдачи заключения принимает решение об отказе в выдаче такого заключения.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию — документ, который удостоверяет:

— выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство;

— соответствие объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка;

— соответствие объекта капитального строительства проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом власти, выдавшим ранее разрешение на строительство, на основании заявления застройщика.

Документы, прилагаемые к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства;

5) документ, подтверждающий соответствие объекта капитального строительства *требованиям технических регламентов* и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров объекта капитального строительства *проектной документации* и подписанный лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком;

7) документы, подтверждающие соответствие объекта капитального строительства *техническим условиям* и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или заказчиком;

9) заключение органа государственного строительного надзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием:

— для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства;

— для внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Этапы выдачи разрешения на строительство:

— проверка наличия и правильности оформления документов в течение 10 дней со дня поступления заявления,

— осмотр объекта капитального строительства,

— выдача заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие необходимых документов;

2) несоответствие объекта требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

Эксплуатация объекта, в том числе заселение, до завершения приемки недопустимы.

Раздел 3

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Износ зданий и сооружений

1.1. Виды износа

1. Физический износ (конструктивного элемента или здания) — ухудшение технического состояния объекта (утрата первоначальных технических свойств) под воздействием различных факторов, в результате чего происходит снижение его стоимости.

Физический износ выражается:

- в снижении прочности материалов;
- снижении устойчивости конструктивных элементов;
- ухудшении тепло-, звукоизоляционных качеств конструкций;
- ухудшении водо-, воздухопроницаемых качеств конструкций;
- стирании, ржавчине отдельных элементов.

Факторы, влияющие на характер развития физического износа:

- степень использования объекта,
- объем и характер проводимого ремонта,
- режим инсоляции.

Способы определения признаков износа:

- визуальный,
- инструментальный.

Физический износ всего здания определяется как среднее арифметическое значение износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по их удельному весу.

2. Моральный износ — несоответствие здания функциональному назначению, возникающее вследствие меняющихся социальных запросов.

Формы морального износа:

— уменьшение стоимости строительных работ по мере снижения себестоимости (изменение масштабов строительного производства, рост производительности труда);

— обесценение в результате несоответствия параметров изменившимся требованиям общества.

Основные задачи технической экспертизы — выявление причин дефектов, повреждений, отказов в целях их устранения или ограничения их дальнейшего развития.

1.2. Воздействия и нагрузки на здания

1. Классификация воздействий и нагрузок по длительности:

1) постоянные нагрузки:

— вес частей сооружений,

— вес несущих и ограждающих строительных конструкций,

— вес и давление грунтов (насыпей, насыпок);

2) длительно действующие временные нагрузки:

— вес временных перегородок,

— вес стационарного оборудования,

— давление газов, жидкостей и сыпучих тел в емкостях и трубопроводах,

— нагрузки на перекрытия от складываемых материалов,

— вес отложений производственной пыли,

— нагрузки от людей, животных, оборудования на перекрытия,

— снеговые нагрузки,

— температурные климатические воздействия,

— воздействия, обусловленные изменением влажности, усадкой и ползучестью материалов;

3) кратковременные нагрузки;

4) особые воздействия:

— сейсмические воздействия,

— взрывные воздействия,

— нагрузки, вызываемые резкими нарушениями технологического процесса, временной неисправностью или поломкой оборудования,

— воздействия, обусловленные деформациями основания, сопровождающимися коренным изменением структуры грунта.

Классификация воздействий и нагрузок по видам:

1) силовые нагрузки;

2) несиловые нагрузки:

— перемена температуры наружного воздуха;

— атмосферная и грунтовая влага;

— солнечная радиация;

— химическая агрессия водорастворимых примесей;

— биологическое воздействие микроорганизмов.

2. Сочетания нагрузок:

— основные сочетания нагрузок, состоящие из постоянных, длительных и кратковременных;

— особые сочетания нагрузок, состоящие из постоянных, длительных, кратковременных и одной из особых нагрузок.

1.3. Дефект, повреждение, отказ, надежность

1. Дефект — это несоответствие конструкции определенным параметрам, нормативным требованиям или проекту.

Классификация дефектов:

1) по причине и времени:

— ошибки и просчеты при изысканиях и проектировании,

— ошибки и просчеты в процессе строительства,

— ошибки и просчеты в процессе эксплуатации;

2) по характеру:

— скрытые,

— явные;

3) по значимости:

— угрожающие разрушением, ослабляющие конструкции и могущие привести к аварии,

— не угрожающие целостности, но ослабляющие конструкции,

— не приводящие к разрушению, но требующие дополнительных затрат в процессе эксплуатации.

2. Повреждение — это неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием.

3. Отказ строительных конструкций — явление, при котором делается невозможным дальнейшая эксплуатация конструкций из-за опасности обрушения.

Виды отказа строительных конструкций:

- постепенные,
- внезапные.

Последствия отказов:

- экономические,
- социальные,
- экологические.

В зависимости от степени последствий отказов установлены уровни ответственности:

- I — повышенный,
- II — нормальный,
- III — пониженный.

Повышенный уровень ответственности следует принимать для зданий и сооружений, отказы которых могут привести к тяжелым экономическим, социальным и экологическим последствиям (резервуары для нефти и нефтепродуктов вместимостью 10 тыс. м и более, магистральные трубопроводы, производственные здания с пролетами 100 м и более, сооружения связи высотой 100 м и более, а также уникальные здания и сооружения).

Нормальный уровень ответственности следует принимать для зданий и сооружений массового строительства (жилые, общественные, производственные, сельскохозяйственные здания и сооружения).

Пониженный уровень ответственности следует принимать для сооружений сезонного или вспомогательного назначения (парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения).

Основная задача технической экспертизы — расчет возможности реконструкции зданий с учетом изменения нагрузок на фундаменты, каркас, стены и другие узлы.

2. Оценка технического состояния здания

2.1. Цели оценки технического состояния и диагностики конструкций

Основные требования к зданиям и сооружениям:

- прочность и устойчивость;
- перемещения элементов в допустимых пределах;
- отсутствие трещин и повреждений.

Цели оценки технического состояния:

- выявление дефектов и повреждений,
- определение причин их появления,
- установление степени опасности,
- прогноз остаточного ресурса прочности.

Цели диагностики конструкций:

- установление и изучение признаков наличия дефектов в конструкциях;
- определение текущего и прогнозируемого технического состояния конструкций;
- выявление мест отказов.

Методы диагностики:

- разрушающий контроль,
- неразрушающий контроль.

Виды неразрушающего контроля:

- механический,
- вихретоковый,
- радиоволновый,
- оптический,
- радиационный,
- акустический,
- проникающими веществами.

2.2. Техническое обследование

Техническое обследование — это процесс определения (контроль) технического состояния эксплуатируемого здания или сооружения или его элементов.

Основные задачи технического обследования:

— определение физического состояния зданий, сооружений, материалов и конструкций с целью установления степени их износа и ремонтпригодности;

— выявление причин дефектов, повреждений, отказов в целях их устранения или ограничения их дальнейшего развития;

— расчет возможности реконструкции зданий с учетом изменения нагрузок на фундаменты, каркас, стены и другие узлы.

Повреждения, подлежащие выявлению при техническом обследовании:

— дефекты, связанные с недостатками проектных решений;

— дефекты изготовления или возведения;

— дефекты монтажа сборных конструкций;

— повреждения от агрессивных воздействий среды;

— механические повреждения от нарушения правил эксплуатации;

— повреждения от непредусмотренных проектом статистических и динамических воздействий;

— повреждения, вызванные стихийными бедствиями (пожар, взрыв, землетрясение, наводнение и т. д.).

Техническое обследование проводится в случае:

— приемки в эксплуатацию домов-новостроек;

— приемки в эксплуатацию домов после капитального ремонта;

— изменения владельца.

2.3. Виды технического обследования

1. Приемочный контроль. Цель: установление соответствия здания требованиям нормативно-технической документации.

Проводится в следующих случаях:

— приемки в эксплуатацию домов-новостроек;

— приемки в эксплуатацию домов после капитального ремонта.

Порядок проведения:

1) проверка соответствие СМР проекту, требованиям нормативов;

2) техническое заключение о состоянии здания.

2. Профилактический контроль. Цели:

— выявление неисправностей и причин их появления,

- уточнение объемов текущего ремонта,
- получение общей оценки технического состояния зданий.

Порядок проведения:

- 1) изучение технической документации;
- 2) натурное обследование (осмотр);
- 3) техническое заключение.

3. Техническое обследование для постановки на плановый капитальный ремонт или реконструкцию. Цель: определение действительного технического состояния здания и его элементов для установления состава и объема работ капитального ремонта или реконструкции на объекте.

Порядок проведения:

- 1) анализ исходных данных;
- 2) натурное обследование:
 - общее обследование,
 - детальное обследование;
- 3) техническое заключение;

4. Специальные виды обследования. Цели:

- выявление причин возникновения аварий;
- оценка технического состояния повреждений смежных конструкций и их элементов.

Порядок проведения:

- 1) изучение технической документации;
- 2) натурное обследование:
 - предварительный осмотр объекта,
 - общее обследование,
 - детальное обследование;
- 3) техническое заключение.

Технический отчет содержит вывод об условиях дальнейшей эксплуатации здания и его элементов, а также перечень мероприятий по обеспечению надежности, долговечности, замене здания и (или) его элементов.

3. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

1. Виды ответственности:

- 1) имущественная,
- 2) дисциплинарная,
- 3) административная,
- 4) уголовная.

2. Инженерные изыскания:

1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате получения ошибочных или недостоверных результатов инженерных изысканий, осуществляется в полном объеме лицом, выполняющим инженерные изыскания.

2. В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, не соответствующих требованиям технических регламентов, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несет Российская Федерация или субъект Российской Федерации.

3. Проектная документация:

1. 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, занимающимся подготовкой проектной документации.

2. В случае наличия положительного заключения государственной или негосударственной экспертизы по проектной документации, не соответствующей 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.

4. Строительство:

1. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц

в результате несоответствия построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, проектной документации, осуществляется в полном объеме лицом, производящим строительство.

2. В случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут соответственно Российская Федерация и субъект Российской Федерации.

5. *Нарушение требований проектной документации и нормативных документов в области строительства:*

1. Нарушение требований проектной документации, технических регламентов, обязательных требований стандартов, строительных норм и правил, других нормативных документов в области строительства при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, включая применение строительных материалов (изделий), влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 30 тыс. до 100 тыс. руб. или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

2. То же действие, которое затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства и (или) их частей, а также безопасность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 100 тыс. до 500 тыс. руб. или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

6. *Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию:*

— отсутствие разрешения на строительство — влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 500 тыс. до 1 млн руб. или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток;

— нарушение сроков направления в уполномоченные органы извещения о начале строительства, реконструкции, капитального ремонта или неуведомление — влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 100 тыс. до 300 тыс. руб.;

— продолжение работ до составления актов об устранении выявленных органами государственного строительного надзора недостатков — влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 50 тыс. до 100 тыс. руб. или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток;

— выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при отсутствии заключений органов государственного строительного надзора — влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 20 тыс. до 50 тыс. руб.;

— эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, за исключением случаев, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, — влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 10 тыс. до 20 тыс. руб.

Несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 20 тыс. до 100 тыс. руб.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195.

О государственном земельном кадастре : Федер. закон от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ.

О землеустройстве : Федер. закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ.

О негосударственной экспертизе проектной документации и результатов инженерных изысканий : постановление Правительства РФ от 29.12.2008 г. № 1070.

О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий : постановление Правительства РФ от 05.03.2007 г. № 145.

О техническом регулировании : Федер. закон от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ.

Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : Федер. закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ.

Об экологической экспертизе : Федер. закон от 23.11.1995 г. № 174-ФЗ.

Синянский И. А. Проектно-сметное дело / И. А. Синянский, Н. И. Машнина. 3-е изд., стер. М. : Академия, 2007. 448 с.

Справочник по строительству: нормативы, правила, документы / сост. Е. Н. Романенкова. М. : ТК Велби ; Проспект, 2006. 944 с.

Управление инвестициями : в 2 т. / В. В. Шермет, В. М. Павлюченко, В. Д. Шапиро и др. М. : Высш. школа, 1998.

Шапиро В. Д. и др. Управление проектами : учебник для вузов / В. Д. Шапиро и др. . СПб. : ДваТрИ, 1996.

Учебное издание

Шилиманов Михаил Николаевич

ЭКСПЕРТИЗА И ИНСПЕКТИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА

Учебно-методическое пособие

Заведующий редакцией	<i>М. А. Овечкина</i>
Редактор	<i>Н. В. Чапаева</i>
Корректор	<i>Н. В. Чапаева</i>
Оригинал-макет	<i>Л. А. Хухаревой</i>

План выпуска 2014 г. Подписано в печать 28.11.2014
Формат 60 × 84¹/₁₆. Бумага офсетная. Гарнитура Times.
Уч.-изд. л. 4,2. Усл. печ. л. 4,65. Тираж 100 экз. Заказ 1687.
Издательство Уральского университета
620000, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 4.

Отпечатано в Издательско-полиграфическом центре УрФУ
620000, Екатеринбург, ул. Тургенева, 4.
Тел.: + (343) 350-56-64, 350-90-13
Факс: +7 (343) 358-93-06
E-mail: press-urfu@mail.ru

Вернуться в каталог учебников и монографий
<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Вернуться в каталог учебников и монографий
<http://учебники.информ2000.рф/uchebniki.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Вернуться в каталог учебников и монографий
<http://учебники.информ2000.рф/uchebniki.shtml>

Узнайте стоимость написания на заказ студенческих и аспирантских работ
<http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml>

Вернуться в каталог учебников и монографий
<http://учебники.информ2000.рф/uchebniki.shtml>