



Научная школа «Методологические проблемы
эффективности инвестиционно-строительных
комплексов как самоорганизующейся и
самоуправляемой системы»
при Санкт-Петербургском государственном
архитектурно-строительном университете

180-летию СПбГАСУ посвящается.



А.Н. Асаул, М.А. Асаул, С.А. Сычев

Взаимоотношения участников строительной деятельности

Научно-методическое справочное пособие

*Под научной редакцией заслуженного деятеля науки РФ, заслуженного
строителя РФ, д-ра экон. наук, профессора А.Н. Асаула*



Санкт-Петербург
2011 г.

УДК 69.05:006.027

А 90

ББК 85.11я73

Рецензенты:

Ситдиков Сергей Алексеевич, д.э.н., профессор кафедры «Экономики и менеджмента в городском хозяйстве» СПбГИЭУ, глава Администрации Невского района Санкт-Петербурга.

Макаров Александр Афанасьевич, президент, председатель правления ФПГ «РОССТРО».

Щербина Геннадий Филипович, к.техн.наук генеральный директор ЗАО ССМУ «ЛенСпецСМУ».

А.Н. Асаул,

Взаимоотношения участников строительной деятельности, / А.Н. Асаул, М.А.

Асаул, С.А. Сычев, под ред. заслуженного деятеля науки РФ, заслуженного строителя РФ, д-ра экон. наук, профессора А. Н. Асаула. — Санкт-Петербург: АНО ИПЭВ, 2011. — 374 с.

ISBN 978-5-91460-011-9

Изложены методологические основы взаимоотношений участников строительной деятельности в Российской Федерации. Особенно детально представлены отношения технического заказчика с участниками строительства, рассмотрены организационные формы реализации строительных проектов; подготовка и согласование градостроительной документации; получение постановлений Правительства на производство работ и оформление работ в сфере благоустройства территорий. Описаны варианты согласований на наиболее распространенные виды работ (перевод в нежилой фонд, надстройки монсард, перепланировка квартир, ИЖС, снос), и получения разрешений на использование земельных участков под строительство, изменение категории земельного участка и производство изыскательских работ а также легализации самовольных построек и ответственность за нарушение закона в строительстве. Авторскому надзору за строительством объекта и прохождению экспертизы проекта и государственной экологической экспертизы отведено место при рассмотрении взаимоотношений генерального проектировщика с участниками строительства.

Уделено внимание тендерной политике как главному инструменту формирования производственно-финансовых отношений заказчика с контрагентами (в том числе генподрядчика и подрядчика; входному контролю строительных материалов и конструкций, а также получено разрешение на ввод в эксплуатацию и государственному контролю на строительных объектах. Рассмотрен порядок технического расследования аварий на опасных объектах. Руководствуясь жизненным циклом объекта недвижимости книга завершается отношениями участников строительства после приемки его в эксплуатацию и надзором за техническим состоянием здания и инженерных систем.

Издание осуществляется при поддержке АНО «Институт проблем экономического возмездия». Руководитель проекта заслуженный деятель науки РФ, д.э.н., профессор
А.Н. Асаул

Для контактов с авторами: asaul@yandex.ru, т. +7(921)931-96-13

ISBN 978-5-91460-011-9



9 785914 600119 >

© Асаул А.Н., Асаул М.А., Сычев С.А., 2011
© СПб.: АНО ИПЭВ

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5

Глава 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7

1.1. Субъекты и этапы инвестиционно-строительного процесса.....	7
1.2. Формирование системы нормативных документов в строительстве.....	17
1.3. Современное состояние нормативной базы строительства.....	21
1.4. Техническое регулирование и технические регламенты	21
1.5. Основные принципы саморегулирования и виды саморегулируемых организаций	23
1.6. Требования к выдаче свидетельств о допуске.....	30

Глава 2. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА	35

2.1. Функции, задачи, обязанности заказчика.....	35
2.2. Организационная структура службы заказчика.....	39
2.3. Функции государственного заказчика.....	47
2.4. Договор на выполнение функций заказчика.....	57
2.5. Техническое сопровождение строительных проектов	60
2.6. Функции и обязанности технадзора	62
2.7. Организационные формы реализации строительных проектов	63
2.8. Порядок предоставления земельных участков под строительство	69
2.9. Долгосрочная аренда и выкуп земельного участка.....	74
2.10. Изменение категории земельного участка	76
2.11. Подготовка и согласование градостроительной документации	84
2.12. Разрешение на условно-разрешенный вид использования.....	92
2.13. Разрешение на отклонение от допустимых параметров.....	93
2.14. Получение постановлений Правительства на производство работ.....	95
2.15. Производство изыскательских работ на земельном участке.....	104
2.16. Инженерное обеспечение и оборудование объекта	108
2.17. Оформление работ в сфере благоустройства территорий.....	143
2.18. Размещение рекламных и информационных конструкций	151
2.19. Согласование надстройки мансард.....	155
2.20. Согласование индивидуального жилищного строительства.....	158
2.21. Согласование перепланировок и перевод в нежилой фонд.....	160
2.22. Возведение временных сооружений	164
2.23. Согласование сноса зданий и сооружений.....	168
2.24. Оформление прав на земельный участок и объект строительства.....	170
2.25. Легализация самовольных построек.....	180
2.26. Правовой статус намывных территорий.....	209
2.27. Ответственность за нарушения закона в строительстве.....	211

Глава 3. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	221

3.1.	Организационная структура.....	221
3.2.	Договор проектирования строительных объектов.....	221
3.3.	Исходные данные для проектирования.....	226
3.4.	Согласование проектной и рабочей документации	227
3.5.	Экспертиза проекта и инженерных изысканий	229
3.6.	Прохождение государственной экологической экспертизы.....	235
3.7.	Объекты культурного наследия (памятники).....	240
3.8.	Авторский надзор за строительством объекта.....	242
Глава 4. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА.....		247
4.1.	Осуществление функций генерального подрядчика.....	247
4.2.	Тендерная политика.....	248
4.3.	Договор строительного подряда.....	258
4.4.	Получение разрешения на производство работ.....	273
4.5.	Ордер на благоустройство и прокладку инженерных систем.....	275
4.6.	Обеспечение работ материалами и оборудованием.....	283
4.7.	Состав и порядок ведения исполнительной документации.....	284
4.8.	Сдача и приемка выполненных строительных работ.....	287
4.9.	Входной контроль строительных материалов, изделий.....	289
4.10.	Заключение о соответствии объекта требованиям проекта.....	292
4.11.	Получение разрешения на ввод в эксплуатацию.....	296
4.12.	Особенности работ по реконструкции внешнего фасада.....	298
4.13.	Особенности капитального ремонта и реконструкции зданий.....	300
4.14.	Государственный контроль на объектах строительства.....	305
4.15.	Техническое расследование аварий на опасных объектах.....	337
Глава 5. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА		343
5.1.	Организация службы Эксплуатации	343
5.2.	Методика организации ТСЖ.....	347
5.3.	Обслуживание объекта с момента приемки в эксплуатацию.....	355
5.4.	Надзор за техническим состоянием здания и систем.....	361
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....		368

ВВЕДЕНИЕ

Отечественная инвестиционно-строительная сфера в региональной и отраслевой проекции представлена как «региональный инвестиционно-строительный комплекс». В научной школе «Методологические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующейся и саморегулируемой системы» при СПбГАСУ [90-92] *«инвестиционно-строительный комплекс рассматривается как совокупность субъектов экономической деятельности, институтов вовлеченных в процессы инвестирования, строительства, эксплуатации и потребления объекта недвижимости, связанных едиными технологическими или экономическими рисками»*. Позиция научной школы подразумевает региональный характер инвестиционно-строительной сферы, что определяет ее видение как локализованной территориальной системы, с присущими ей транзакционными издержками. То есть, *управление циклом строительства (реконструкции) локального в территориальном плане объекта недвижимости [40] реализуется совокупностью субъектов соответствующего региона*. Инвестиционный [83-88], инновационный, финансовый [79] и производственный потенциалы [3,21] субъектов рассматриваются как ресурс регионального ИСК.

В этом контексте инвестиционно-строительная сфера может рассматриваться как региональная мезоуровневая система [35,38,68]. Как и всякая система, она изучается через совокупность субъектов и их взаимодействия (связи). Соответственно, формализация научного базиса подразумевает решение задач с развитым корпоративным сектором [1,76,44], включая финансово-промышленные группы [52,71]. В инвестиционно-строительной сфере получили развитие сетевые объединения, где на основе структурного и функционального сближения происходит сращивание в системную целостность ранее самостоятельных субъектов предпринимательской деятельности [8,32].

Смена отраслевого управления экономикой страны на управление по видам экономической деятельности привела к развитию кластерной организации предпринимательства в инвестиционно-строительной сфере [5,56,58,60,65].

На протяжении двенадцати лет в научной школе исследуют такие внешние факторы как кризисы [49,62], риски [89] и устойчивость [36,66,82] субъекта инвестиционно-строительной деятельности, а также внутренние: лизинговый бизнес в строительстве [16,25] и маркетинговые аспекты деятельности строительных организаций [10,14,24], формирование налогов на вновь созданный объект недвижимости [63], оценка собственности [64] и создание имущественных комплексов [20,41].

Безопасность, устойчивость, прочность, надежность и долговечность зданий и сооружений могут быть достигнуты только при высоком качестве выполнения разнообразных видов строительных работ на всех этапах создания готовой строительной продукции. Это прежде всего составление исходных данных и технического задания на проектирование, включая результаты инженерно-геологических изысканий, затем разработка проектно-сметной документации, государственная экспертиза проекта, в необходимых случаях экологическая экспертиза проектной документации, выполнение на должном уровне техническими заказчиками надзора за ходом строительства, определение таких генпроектных и генподрядных организаций, которые по своим совокупным качественным показателям (необходимая квалификация ИТР, наличие в организации

надлежащей системы контроля качества работ), могут квалифицированно вести весь комплекс работ по проектированию и возведению как подземной, так и надземной частей здания [53,54,81].

Большое значение имеют этапы, связанные со сдачей-приемкой законченных объектов в эксплуатацию и исполнением генподрядной организацией гарантийных обязательств в рамках выполнения условий договора строительного подряда. На всём длительном цикле проектирования и возведения безопасных зданий и сооружений конечный успех дела определяется слаженной работой и высокой профессиональной подготовленностью всех участников процесса строительства: инвестора, застройщика (заказчика), инженерной организации, генпроектировщика, генподрядчика, субподрядчиков.

Современные специалисты, работающие в строительных организациях, должны не только правильно ориентироваться в нововведениях в строительной сфере, но и понимать как сформируется себестоимость строительной продукции и уметь влиять на затраты организации [7,29,45,57,72]. Верно понимать новые законодательные акты, технические регламенты, четко трактовать национальные стандарты, нормы и правила саморегулируемых организаций и умело применять положения директивных документов в своей проектной и инженерно-строительной практике. Разбираться в организации государственного предпринимательства в России [6,51,67], ориентироваться в законодательных и нормативных актах в системе государственного заказа [55] и организации подрядных торгов [18,28,59]. Достаточно сказать, что в последние годы вышел целый ряд основополагающих документов, законов, положений, регулирующих техническую деятельность участников строительства зданий и сооружений различного назначения и уровня ответственности [22].

Книга содержит аналитические материалы по ряду нормативных понятий и терминов и являются частью комплекса технических, правовых и организационно-экономических знаний о методах и средствах анализа и организации инженерной деятельности специалистов в области строительства.

Учитывая, что инвестиционно-строительная сфера России в настоящее время формирует достаточно твёрдую нормативно-правовую основу своей профессиональной деятельности, значимость пособия очевидна. Это объективно должно сказаться на обеспечении безопасности в строительстве, в том числе на снижении количества аварий и катастроф, имеющих место при реконструкции и строительстве высотных зданий, крупных торгово-развлекательных центров, технически сложных объектов. Научно-методическое справочное пособие ориентировано на безопасное выполнение СМР на основе современной нормативно-правовой базы и требований регулирования технической деятельности участников строительства.

Настоящая книга подготовлена в соответствии с планом научной и издательской деятельности научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» при СПбГАСУ.

Глава 1.

РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. Субъекты и этапы инвестиционно-строительной деятельности

Все современные институты, обусловленные специализацией инвестиционно-строительной сферы присутствуют в каждом региональном комплексе, а период их оформления в самостоятельные организации связан уже спецификой производственных отношений и конъюнктуры региона [27,46,47,61]. Искомая модель регионального инвестиционно-строительного комплекса – ИСК (состав субъектов, их сущность и компетенции) может быть построена на сопоставительном анализе современных нормативно-законодательных и научных подходов к детерминированию институтов регионального комплекса. Несмотря на научную и практическую объективность понятия «региональный ИСК» [74,11,33], современный национальный классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД) не поддерживает его логику. В табл. 1.1 представлены виды деятельности (приводятся фрагментарно) и соответствующие разделы ОКВЭД, их включающие, подпадающие под актуальное понимание региональный ИСК.

Таблица дает четкое понимание, что на уровне федерального отраслевого деления отсутствует понимание комплекса как единой экономической системы, связанной территориальным развитием и общим инвестиционно-строительным циклом. ИСК (следуя логике ОКВЭД) — это строительная отрасль (Раздел F: Строительство) и совокупность других видов деятельности, имеющих с ней контрактные отношения. Такой подход не только не соответствует научной концепции регионального ИСК, но и сложившейся практике инвестиционно-строительной деятельности комплекса. Как минимум, в уставных документах крупных ИСК мы обнаруживаем перечень всех обозначенных (см. табл. 1.1) видов экономической деятельности, а как максимум — это не соответствует современному институциональному пониманию отрасли, комплекса как «совокупности субъектов, объединенных едиными финансовыми и технологическими рисками».

Объективно ОКВЭД не только не может рассматриваться как нормативный документ, локализирующий структуру субъектов региональных ИСК, но и как акт, логически связанный с законодательной базой Российской Федерации. ОКВЭД определяет 33 вида экономической деятельности в рамках инвестиционно-строительной деятельности (фрагмент табл. 1.1), которые не интерпретированы и не связаны с нормативно-законодательным полем Российской Федерации, регламентирующим инвестиционно-строительную деятельность (табл. 1.2).

Таблица 1.1

Виды деятельности (фрагменты) и разделы их включающие, согласно классификатору ОКВЭД, подпадающие под понятие инвестиционно-строительной деятельности.

Виды деятельности и соответствующие разделы ОКВЭД	
Раздел С Добыча полезных ископаемых, в т.ч.	
Добыча гравия, песка и глины	
Раздел D Обрабатывающие производства, в т.ч.	
Производство деревянных строительных конструкций...	
...	
Производство строительных металлических конструкций и изделий	
Раздел E Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	
Раздел F Строительство	
Подготовка строительного участка	
Строительство зданий и сооружений	
Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений	
Производство отделочных работ	
Аренда строительных машин и оборудования с оператором	
Раздел J Финансовая деятельность, в т.ч.	
...	
Капиталовложения в собственность	
Раздел K Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, в т.ч.	
Деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование, геологоразведочные и геофизические работы, геодезическая и картографическая деятельность	
Операции с недвижимым имуществом	
...	
Управление эксплуатацией нежилого фонда	
Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества	

Таблица 1.2

Законодательные акты Российской Федерации, регламентирующие инвестиционно-строительную деятельность.

№	Законодательные акты Российской Федерации
1.	Федеральный закон Российской Федерации от 25.02.99 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
2.	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ст. 16), в т.ч. Федеральный закон «О внесении изменений в градостроительный кодекс российской федерации и отдельные законодательные акты российской федерации» (02.07.08)
3.	Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
4.	Гражданский Кодекс Российской Федерации, от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС

№	Законодательные акты Российской Федерации
	РФ 21.10.1994)
5.	Закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»
6.	Федеральный закон от 17.11.95 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

Для понимания заявленного отношения и дальнейшего синтеза представлений об институциональной структуре регионального ИСК целесообразно выделить субъекты отношений, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации, скомпилировав их в табл. 1.3. Действительно, в рамках шести нормативных актов мы можем выделить 13 субъектов отношений: пользователь; застройщик; заказчик; подрядчик; лицо, выполняющее инженерные изыскания; архитектор; лицо, осуществляющее подготовку проектной документации; изыскатель; проектировщик; инвестор; участники долевого строительства; потенциальный инвестор; саморегулируемые организации. Причем поставить в соответствие видам деятельности (ОКВЭД) функции субъектов, регламентированных нормативных полей (шесть законов) практически невозможно [31,43,50].

Именно этим объясняется то, что формируемые современными исследователями классификаторы субъектов региональных ИСК не опираются на ОКВЭД или на нормативную базу инвестиционно-строительной деятельности (см. табл. 1.2). Отсталость правовой базы от актуальной формы специализации региональных ИСК и сформировавшихся институтов комплексов очевидна. Ее (базу) следует скорректировать как раз в опоре на научные представления, детерминируемую институциональную структуру региональных ИСК. В сводной таблице (табл. 1.4) сопоставлены наиболее обоснованные и обсуждаемые в экономике строительстве подходы выделения актуальных институциональных субъектов [23,37].

Таблица 1.3

Субъекты отношений в соответствии с законодательным полем Российской Федерации.

Законодательные акты РФ (нумерация в соответствии со списком табл. 1.9)					
1	2	3	4	5	6
Пользователь					
	Застройщик				Застройщик
Заказчик					
Подрядчик			Подрядчик		
	Лицо, выполняющее инженерные изыскания				
					Архитектор
	Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации		Изыскатель		
			Проектировщик		
Инвестор		Участники долевого строительства		Потенциальный инвестор	

	Саморегулируемые организации				

Таблица 1.4

Научные подходы к классификации субъектов ИСК (с сохранением введенных наименований авторов) [15,30,39,80].

Асаул А.Н. (1996)	Донцова Л.В. (1999)	Вахмистров А.И. (2004)	Иванов С.Н. (2008)	Казаков Ю.Н. (2006)	Лобанов А.В. (2009)
Потребители, собственники		Потребители	Потребители	Покупатели, владельцы	Потребители
	Институциональные рыночные структуры	Органы власти	Органы власти	Администрация	Органы власти
Строительно-монтажные организации.	Строительно-монтажные организации	Строительные организации	Строительные организации	Генеральные подрядчики	Строительно-монтажные организации
					Генеральные подрядчики
Кредитные учреждения		Банки		Банки	
Инвесторы					
		Девелоперы			
	Инновационные организации	Научно-исследовательские центры			
		Учебные организации			
					Изыскатели
					Инженерные ведомства
Застройщики		Заказчики-застройщики			
					Технические заказчики
	Проектировщики	Проектные институты и бюро		Архитектурно-проектные организации	Проектные институты и бюро
Брокеры (дилеры)		Риелторы			
Предприятия производители строительных материалов и конструкций					
					Арендодатели строительных машин и оборудования

Асаул А.Н. (1996)	Донцова Л.В. (1999)	Вахмистров А.И. (2004)	Иванов С.Н. (2008)	Казаков Ю.Н. (2006)	Лобанов А.В. (2009)
		Подрядчики		Субподряд- чики	
		Регистраторы прав			Регистра- торы прав
Предприя- тия технической эксплуата- ции объектов недвижимос- ти		Операторы	Операторы управления недвижимо- стью	Эксплуатир- ующая компания	Операторы управления недвижимост- ью
		Информационные органы			
		Страховые компании			
Общественные профессиональные объединения			Отраслевые ассоциации (союзы, объединения)		

В основе предложенных классификаторов лежат соответствующие научно-исследовательские работы, построенные на статистическом (и)или экспертном обследовании субъектов региональных ИСК, содержательно направленные на поиск актуального состава участников региональных ИСК и системы их взаимодействий. В сущности исследований — детерминирование актуальной институциональной структуры ИСК. Конечно, наблюдаемые классификаторы (см. табл. 1.4) не единодушны ни в терминологии (хотя это и вторично), ни в определении состава субъектов, что объясняется как объективными факторами — различные периоды детерминирования структуры ИСК (1999–2009 гг.) и регионы статистического, экспертного обследования (Москва, Санкт-Петербург, Пермь и другие), так и субъективными — персональный опыт и научная школа исследователя [9,26].

Формализованные научные подходы к классификации субъектов регионального ИСК (см. табл. 1.4) стали основанием для анализа актуальной структуры субъектов регионального ИСК. Анализ решений построен на изучении содержания Отчета по научно-исследовательской работе «Формирование механизмов управления развитием регионального инвестиционно-строительного комплекса как самоорганизующейся системы», выполненного в СПбГАСУ под руководством проф. А. Н. Асаула, направлен на поиск прототипа для научно-теоретического развития. В качестве прототипа был выбран подход, разработанный А. В. Лобановым, в рамках развития научных исследований научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» при СПбГАСУ.

Основание для выбора следующие. Во-первых, исторически (2009 год) самого последнего представления об универсализации модели структуры регионального ИСК. Выделенное А. В. Лобановым ядро участников регионального ИСК сходно с другими подходами, но введенный принцип синтеза модели сфокусирован на выделении участников инвестиционно-строительного цикла, создающих добавленную стоимость строительному продукту и позволяющие «отсечь» инфраструктурные элементы.

Во-вторых, прототип имеет самую сильную научно-исследовательскую платформу, построенную на обследовании пула субъектов региональных ИСК. В-третьих, мы разделяем заданный Лобановым принцип синтеза модели взаимодействий субъектов

регионального ИСК — базовые контрактные, подрядные отношения субъектов и их иерархия, включенные в инвестиционно-строительный цикл, выражающие их современную институциональную позицию и сложившиеся компетенции. Наименование субъектом контрактного взаимодействия в рамках инвестиционно-строительного цикла (табл. 1.5) даны применительно к современной терминологической практике региональных ИСК, нормативно-законодательной базе (см. табл. 1.3), академическим словарям и энциклопедиям как общеэкономического профиля, так и специализированным по экономике строительства [70,73]. На втором этапе сформулирована «сущность» (см. табл. 1.5) каждого субъекта, актуализировано представление о сложившейся специализации. Основанием для научных суждений явилось изучение формулировки официального (открытого) позиционирования соответствующих организаций, институтов. В базу обследования включены 30 организаций, чья компилятивная позиция привела к соответствующим формулировкам сущности и компетенций, представленных автором в табл. 1.5.

Таблица 1.5

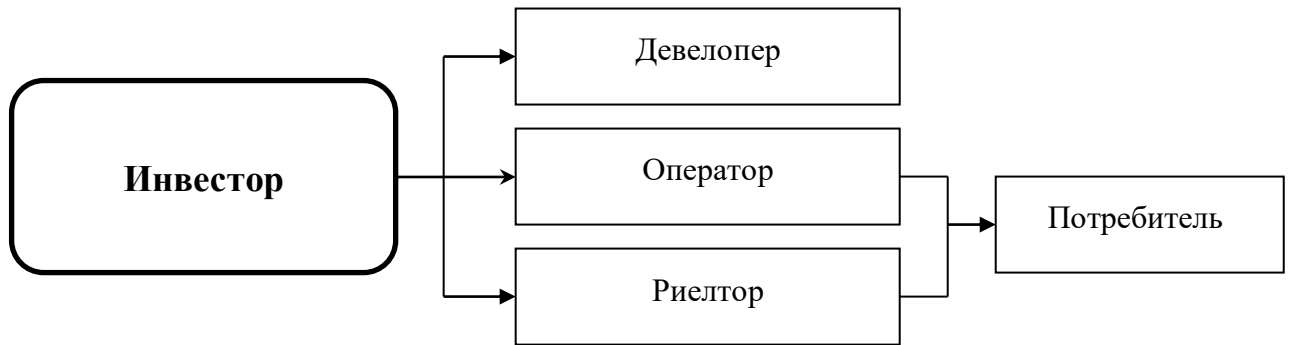
Развитое представление об актуальных субъектах ИСК, их сущности и компетенциях.

Субъект	Сущность	Компетенция
Потребитель	Конечный потребитель объекта на земельном участке.	Потребительский маркетинг
Органы власти	Законодательные и исполнительные органы субъектов федерации, влияющие на хозяйственную деятельность субъектов регионального ИСК.	Контроль законодательных и нормативных актов.
Инвестор - заказчик	Субъект, финансирующий инвестиционно-строительный цикл. Заказчик проекта.	Портфельное инвестирование.
Технический заказчик	Субъект, осуществляющий проектно-изыскательские работы, подключение к инженерным коммуникациям, согласование и экспертизу документации.	Управление проектированием и согласованием.
Генеральный подрядчик	Субъект обязательств по выполнению строительных работ или реконструкции.	Управление строительным процессом.
Девелопер	Субъект, разрабатывающий маркетинговую концепцию участка (объекта недвижимости).	Маркетинг участка (объекта).
Проектировщик	Архитектурные, строительные и инженерные проектные организации.	Архитектурно-строительное проектирование.
Изыскатели	Организации, реализующие инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания и оценку условий строительства.	Изыскательские работы.

Субъект	Сущность	Компетенция
Инженерные ведомства	Разрешительные организации в отношении инженерных коммуникаций (техническая инфраструктура земельного участка, объекта).	Интеграция инженерных коммуникаций.
Риэлтор	Агент по реализации объекта потребителю.	Розничная реализация объекта недвижимости.
Поставщик материалов	Производители и (или) поставщики строительных материалов, конструкций и сырья.	Производство и реализация строительных материалов.
Арендодатели строительных машин	Владельцы строительных машин и оборудования, передающие их в аренду для выполнения строительно-монтажных и инженерных работ.	Передача в аренду строительных машин и оборудования.
Подрядчик	Исполнитель строительно-монтажных работ.	Строительные (по профилю) работы.
Регистратор прав	Институты исполнительной власти, регистрирующие и контролирующие исполнение прав собственности в отношении объектов.	Нормативный (законодательный) документооборот.
Управляющая компания	Оператор, эксплуатирующий объект недвижимости.	Инженерная эксплуатация объектов недвижимости и инфраструктуры.

Сведенные в табл. 1.5 уточненные наименования субъектов регионального ИСК, формализованные представления об их сущности и компетенциях могут рассматриваться как научно развитые, актуализированные представления о составе и функциях институтов региональных ИСК. На следующем этапе исследования разработанная в научной школе «Методические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» при СПбГАСУ кластерная модель (рис. 1.1), дающая представление о контрактной модели взаимодействия, дополнена управленческой проекцией.

Инвестиционно-функциональный кластер



Кластер управления



Строительный кластер

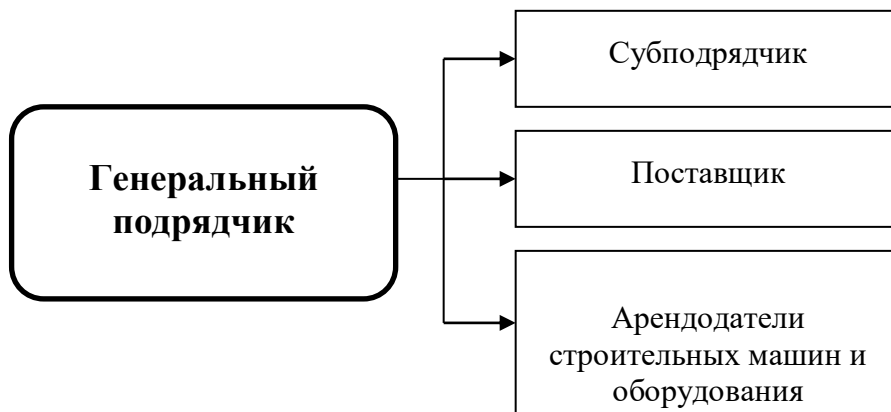


Рис.1.1 Организационно-экономическая схема взаимоотношений субъектов ИСК [19]

Через разделение компетенций (см. табл. 1.5) на операционный (исполнение) и управленческий уровень кластерная модель (см. рис. 1.1) транспонирована в управленческую. Актуальная (современная, «как есть») модель отнесения субъектов в соответствии с управленческими и операционными компетенциями (рис. 1.2) демонстрирует отсутствие управленческой интеграции субъектов в рамках инвестиционно-строительного цикла.

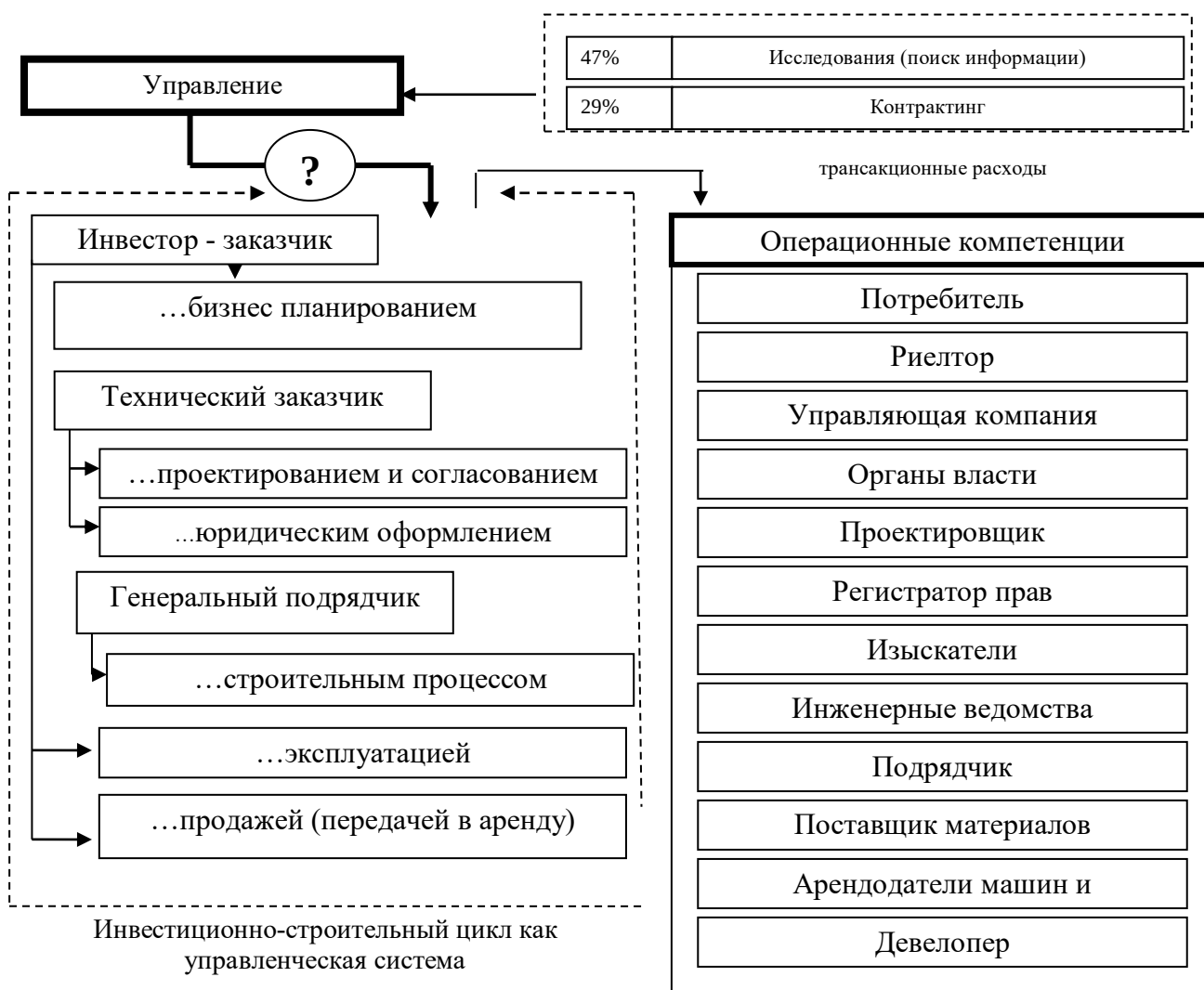


Рис. 1.2 Модель отнесения субъектов в соответствии с управленческими и операционными компетенциями

Выделенные (см. рис. 1.1) три кластера (инвестора технического заказчика и генерального подрядчика) локализуют управленческие операции в отношении ограниченного блока операций, связанных с соответствующей компетенцией менеджера. Но при этом в современном региональном ИСК отсутствуют функции интегративно менеджмента инвестиционно-строительного цикла на старте цикла руководит процессом инвестор, далее передает процесс проектирования техническому заказчику, строительный цикл реализует генеральный подрядчик, и в финале — продажа и эксплуатация возвращается к инвестору (рис. 1.2 — функции управления, рис. 1.3 — операции). При этом инвестор, ключевой компетенцией которого являются «портфельные инвестиции» (см. табл. 1.5), обладает финансовой специализацией и не может быть эффективным менеджером всего цикла.



Рис. 1.3. Этапы инвестиционно-строительного процесса

Менеджером всех этапов инвестиционно-строительного цикла в современных условиях становится девелопер, который вступает в отношения с контрагентами (рис. 1.4), обладая при этом следующими предметными управленческими компетенциями на уровне возможности контролинга:

- 1) маркетинг земельного участка, объекта недвижимости;
- 2) бюджетирование и экономическое планирование проектов;
- 3) финансовый менеджмент;
- 4) архитектура-строительное проектирование;
- 5) юридическое согласование строительного проекта;
- 6) строительно-монтажный процесс;
- 7) эксплуатация зданий и сооружений.

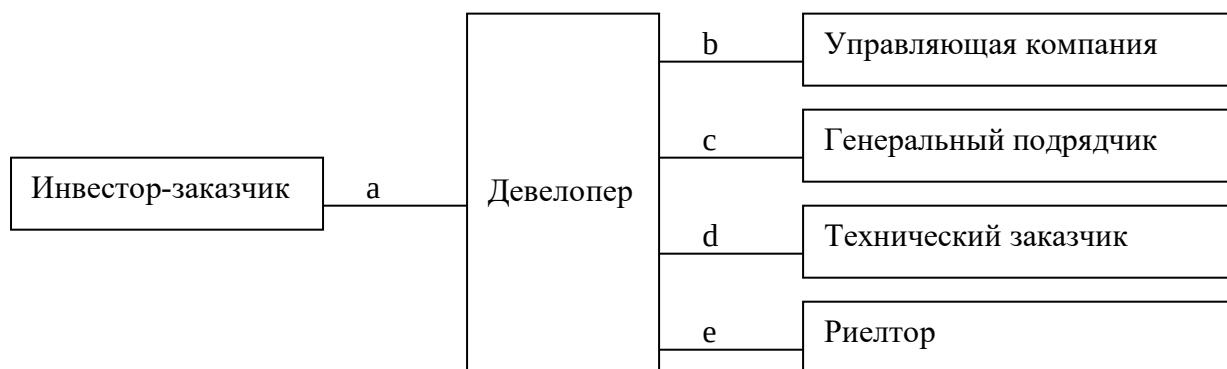


Рис.1.4. Иерархия коммуникационных и контрактных отношений субъектов ИСК.

Инвестор инициирует инвестиционную ситуацию, декларируя соответствующие намерения (рис. 1.4, а). Девелопер разрабатывает маркетинговый проект объекта недвижимости, защищает его перед инвестором-заказчиком. Получив соответствующее финансирование (утверждение кэш-фло), заключает генеральные контракты с четырьмя субъектами (рис. 1.4, b-e) и контролирует процесс реализации ими этапов инвестиционно-строительного цикла. Последний считается завершённым в момент получения инвестором ожидаемой величины дохода от размещенного капитала при соблюдении заданных сроков проекта. В этом случае девелопер выполнил свою функцию (обязательства перед инвестором), а инвестиционно-строительный цикл был признан успешным. Таким образом, *девелопер — это субъект предпринимательства, способный за счет специализации сформировать новый уровень добавленной стоимости традиционных операций инвестиционно-строительного цикла и посредством выстраивания коммуникационных и конкретных отношений редуцировать транзакционные расходы инвестиционно-строительного цикла.*

1.2 Формирование системы нормативных документов в строительстве

Первым систематизированным нормативным документом по строительству были «Урочные положения военного ведомства», выпущенные в 1825 г Министерством Внутренних Дел России. Несколько позднее на основе прежних урочных реестров и справочника по расходу строительных материалов Департамент военных поселений составил и издал «Урочные положения на все работы, производящиеся при крепостях, гражданских зданиях и гидротехнических сооружениях». Изданные в 1832 г. урочные положения военного ведомства, охватывая многие виды строительных работ, основывались на статистических данных фактического материала с мест строительства. В 1838 г. Урочные положения были переизданы после внесения в них исправлений в соответствии с замечаниями Военного министерства, а также Главного управления путей сообщения и публичных зданий. Затем переработанное урочное положение было издано в дополненном виде в 1843 г. и переиздано в 1845 г., 1869 г., и в 1883 г. Урочные положения состоят из 19 отделений и 712 параграфов. Правила, изложенные в Урочном положении, относятся к земляным, плотничным, столярным, печным, кузнечным и др. работам: заготовления материалов, способов их перемещения, устройства и ремонта дорог. «Урочное положение для строительных работ» (СПб.. 1900), де Рошефор Н. И. Иллюстрированное Урочное положение. Пособие при составлении и проверке смет, проектировании и исполнении работы. 5-е издание. СПб., 1913 г., 694 с. Одобрено и рекомендовано Техническо-строительным комитетом при Министерстве Внутренних дел как руководство при составлении проектов и смет. Граф Николай Иванович де-Рошефор (1846-1905) – инженер- архитектор, специалист по строительной технологии, изобретатель, окончил Николаевское инженерное училище в СПб в 1866 г., работал в техническо-строительном комитете МВД до 1897 г.

Урочное положение для строительных работ как основной законодательный документ о строительстве – сборник общих правил выполнения строительных работ был рекомендован при изучении строительного искусства. В последующие годы "Урочное положение" получило существующее поныне наименование - "Строительные нормы и правила" (СНиП), которое является основным законодательным документом в строительстве. В связи с тем, что в строительстве идёт интенсивный прогресс, изменилась форма и содержание его переизданий. Целесообразным стало переиздавать не весь свод норм и правил, а отдельные его главы, по мере необходимости их пересмотра.

Становление и формирование СНиПов, как главной законодательной базы строительства, произошло за длительный исторический период. «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» СНиП 1.01.01-82. М., Госстрой СССР

были введены в действие в 1983 г. Основными задачами нормирования в строительстве были: проведение единой технической политики, обеспечение надежности и долговечности объектов при эксплуатации, обеспечение надлежащего качества строительства. Затем в 1995 г. состоялся выпуск норм под тем же названием СНиП 10-01-94, куда вошли результаты исследовательских работ во многие главы СНиП - "Нормы проектирования" по отдельным видам зданий и сооружений (жилым, общественным, производственным, спортивным), противопожарным требованиям, строительной теплотехнике и др. Обязательными стали требования безопасности, охраны окружающей среды, надежности, совместимости и взаимозаменяемости инженерных решений.

Строительство во всем мире регламентируется системой нормативных документов. Некоторые развивающиеся страны не имеют своей системы стандартов, но они обычно широко используют стандарты Франции, Англии, США и корректируя их применительно к своим условиям, принимают как свои национальные стандарты.

Кроме национальных стандартов существуют Международные стандарты по общим наиболее важным вопросам строительства. Их составляет Международная организация по стандартизации, привлекающая для этого экспертов из различных стран. Цель таких стандартов - унифицировать терминологию и общие принципы решения наиболее важных задач на базе достижений мировой науки.

Международные стандарты являются ориентирами, по которым составляются внутригосударственные (национальные) стандарты.

Зарубежные строительные нормативные документы могут носить *обязательный* и *рекомендательный* характер. Документы, носящие обязательный характер называются *техническими (строительными) регламентами*. Зарубежные стандарты носят рекомендательный характер, если на них не имеется ссылки в техническом регламенте или в конкретном контракте на производство строительной продукции.

В мировой практике существует два принципа стандартизации (нормирования) технических решений:

- 1 принцип - регламентация конечного результата при свободе выбора путей достижения такого результата, который должен удовлетворять предъявляемым требованиям;

- 2 принцип - регламентация самого пути получения требуемого результата (т.е. <<действуй, как требует стандарт, и получишь нужный результат>>)

Таблица 1.6

Принципы регламентации нормативных документов

Принципы регламентации	
1 принцип	2 принцип
По конечному результату	По технологическим операциям строительных процессов

Первый принцип существенно облегчает применение новых подходов, учета последних достижений науки, но он усложняет работу инженера, которому нужно самому искать и критически отбирать нужную литературу, всевозможные пособия, справочники.

Второй принцип, напротив, упрощает работу инженера, снимает с него ответственность за многие принимаемые решения (если они соответствуют обязательным требованиям нормативных документов). Однако он сильно усложняет применение новых подходов, т.к. любое новшество неизбежно входит в противоречие с существующими нормами, что создает проблемы, если эти нормы носят обязательный характер.

Переработка нормативных документов в соответствии с достижениями науки всегда является сложной и длительной процедурой.

Многолетняя практика показывает, что необходимы оба подхода, но оптимальные условия создаются, когда *первый принцип (т.е. регламентация конечного результата) превалирует в обязательных нормативных документах, второй (регламентация действий) - в рекомендательных документах*. В СССР все нормативные документы по строительству были обязательными. При этом во всех строительных нормативных документах превалировал второй принцип. В 1994 г. в России была проведена реформа системы стандартизации, Госстрой России принял основополагающие нормативные документы по стандартизации [21], где четко разграничил обязательные и рекомендательные положения нормативных документов, установил, какие документы должны иметь только обязательный или только рекомендательный характер, какие могут содержать оба вида принципиальных положений. Документы обязательного характера должны строиться по первому принципу, рекомендательные - по второму. Уменьшено число видов нормативных документов, более четкой стала связь между названием документа и характером его положений.

Сейчас продолжается переработка действующих нормативных документов в строительстве, количество которых исчислялось примерно двумя с половиной тысячами наименований. Естественно, что это большая и сложная работа, которая даже при нормальном финансировании, потребовала бы нескольких лет. Работа усложняется тем, что природные условия строительства в нашей стране многообразны и имеют свою специфику, поэтому попытки механически переносить зарубежный опыт на российскую действительность чаще всего дают совершенно не те результаты, которые ожидаются. Полная переработка нормативной документации в строительстве, по-видимому, потребует еще многих лет. С учетом требований ГОСТ Р 1.0 существуют следующие нормативные документы.

Федеральные нормативные документы:

- 1.) Строительные нормы и правила Российской Федерации – СНИП.
- 2.) Государственные стандарты Российской Федерации в области строительства - ГОСТ Р. Устанавливают определяющие конкретные параметры и характеристики отдельных частей зданий и сооружений, строительных изделий и материалов, обеспечивающие техническое единство и качество при разработке, производстве и эксплуатации этой продукции.
- 3.) Своды правил по проектированию и строительству – СП.
- 4.) Руководящие документы Системы – РДС. Устанавливают обязательные и рекомендуемые организационно-методические процедуры по осуществлению деятельности в области разработки и применения нормативных документов в строительстве.

Нормативные документы субъектов Российской Федерации:

- 5.) Территориальные строительные нормы – ТСН. Устанавливают обязательные для применения в пределах соответствующих территорий и рекомендуемые положения, учитывающие природно-климатические и социальные особенности, национальные традиции и экономические возможности республик, краев и областей России.

30 декабря 2009 г. был принят закон N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", который вступил в силу с 1 июля 2010 г.

Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям: 1) механической безопасности; 2) пожарной безопасности; 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях; 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях; 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями; 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с

ограниченными возможностями передвижения; 7) энергетической эффективности зданий и сооружений; 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Здание или сооружение может быть отнесено к одному из следующих уровней ответственности: 1) повышенный; 2) нормальный; 3) пониженный. От уровня ответственности будут зависеть коэффициенты, закладываемые в расчетные формулы при выполнении проектных работ.

К зданиям и сооружениям **повышенного уровня ответственности** относятся особо опасные, технически сложные или уникальные объекты. Например, создание новых энергоблоков АЭС на территории Российской Федерации, сооружение которых ведется в соответствии с **постановлением Правительства Российской Федерации от 20.09.2008 № 705 «О Программе деятельности Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» на долгосрочный период (2009 - 2015 гг.)»**.

К зданиям и сооружениям **нормального уровня ответственности** относятся все здания и сооружения, за исключением зданий и сооружений повышенного и пониженного уровней ответственности.

К зданиям и сооружениям **пониженного уровня ответственности** относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

В перечень **национальных стандартов и сводов правил** могут включаться национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), содержащие минимально необходимые требования для обеспечения безопасности зданий и сооружений. При этом в перечне национальных стандартов и сводов правил должно содержаться указание о возможности альтернативных решений. В этом случае **застройщик (заказчик)** вправе самостоятельно определить, в соответствии с каким из указанных требований, подходов будет осуществляться проектирование (включая инженерные изыскания), строительство, реконструкция, капитальный ремонт и снос (демонтаж) здания или сооружения.

Национальные стандарты и своды правил подлежат пересмотру и (или) актуализации не реже чем каждые **пять лет**.

Строители России надеются, что новый технический регламент поможет быстрее перейти на усовершенствованные и более безопасные строительные материалы, технологии. Регламент устанавливает шесть видов безопасности строительной продукции - механическую, пожарную, условий проживания (биологическую, химическую, радиационную), условий пользования (электробезопасность, термобезопасность), безопасность в сложных природных и техногенных условиях. И даже безопасность зданий с точки зрения их воздействия на окружающую среду. Эти комплексные требования призваны сделать максимально комфортными условия пребывания людей в квартирах, школах, клубах, общественных и производственных помещениях. А в чрезвычайных обстоятельствах - еще и сохранить здоровье и жизнь, предотвратить имущественный ущерб. В частности, правила пожарной безопасности предусматривают такое проектирование, строительство и эксплуатацию зданий, при которых исключается всякая возможность возгорания. В случае же катаклизмов постройки должны устоять ровно столько времени, сколько это необходимо для эвакуации людей. Одно из важнейших требований регламента - обеспечение доступа пожарных к любым помещениям в здании.

Документ регламентирует требования к качеству воды, воздуха, нормы инсоляции, защиту от шума, максимально допустимый уровень напряженности электромагнитных полей и ионизирующих излучений в зданиях. Там не должны возникать "угрозы

несчастных случаев и нанесения травм" из-за разного рода скольжений, падений, столкновений, ожогов, поражений электрическим током. Все лестницы, лифты, подъемники, словом, объекты "транспортной инфраструктуры" в зданиях должны быть оборудованы специальными удобными приспособлениями для инвалидов.

1.3 Современное состояние нормативной базы строительства

В последние годы вышел закон «О техническом регулировании», вступили в силу новые редакции Гражданского, Градостроительного Кодексов, Кодекса об административных правонарушениях, введен в действие закон «О саморегулируемых организациях», изменен состав разделов проектной документации и требования к их содержанию, переработан СНиП «Организация строительства».

На данный момент нет однозначной позиции в трактовке ряда терминов чёткости по применению СНиПов, именно этим объясняется, что начиная с 2003 г. Министерство юстиции РФ не произвело ни одной государственной регистрации технических актов. В соответствии с ст. 15 Приказа Минюста РФ «Об утверждении разъяснений о применении правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации» от 04.04.2007 г. № 88 технические акты, куда входят СНиПы, *не подлежат государственной регистрации*, если они не содержат нормативных предписаний.

В связи со сложившейся ситуацией Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии, Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство», было издано Письмо «По вопросу действия СНиП, принятых в 2003 г. и не прошедших регистрацию в Минюсте России» от 10.02.2005 г. № КС-7. На основании этого письма СНиПы, не прошедшие регистрацию, обязательны к исполнению в силу ст. 46 Федерального закона «О техническом регулировании».

1.4. Техническое регулирование и технические регламенты

Федеральный Закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ, вступивший в силу 30.06.2003 г., принципиально изменил структуру нормативно-технического регулирования. Теперь на вершине нормативно-технического регулирования будут находиться технические регламенты, а своды правил, национальные стандарты и т. д. будут являться *документами добровольного применения*. Таким образом, окончательно была изменена система нормативно-технического регулирования, ранее предусмотренная «СНиП 10-01-94. Система нормативных документов в строительстве. Основные положения» (с измен.1998 г.).

В ст. 54 ГрК РФ, равно как и в Постановлении Правительства РФ «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» от 01.02.2006 г. № 54, установлен предмет государственного строительного надзора, в него, в частности, входит надзор за соблюдением требований технических регламентов.

Статья 2 Федерального закона «О техническом регулировании» дает расшифровку понятия *надзор за соблюдением требований технических регламентов*:

«Надзор за соблюдением требований технических регламентов — проверка выполнения юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем требований технических регламентов к продукции или к связанным с ними процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки и принятия мер по результатам проверки».

Часть 3 ст. 4 данного Закона позволяет федеральным органам исполнительной власти издавать в сфере технического регулирования акты только рекомендательного характера, кроме случаев, установленных в ст. 5 Закона.

В качестве примера можно привести следующие документы Госстроя: СНиП 31-01-2003. «Здания жилые многоквартирные», СНиП 31-05-2003. «Общественные здания административного назначения».

В преамбуле данных документов было указано на отмену ранее действовавших документов: в первом случае — СНиП 2.08.01-89*. «Жилые здания», во втором случае — СНиП 2.08.02-89*. «Общественные здания и сооружения».

Министерство юстиции вернуло оба новых СНиПа без регистрации в связи с положением Закона «О техническом регулировании».

Градостроительный кодекс и подзаконные акты

Система нормативных документов в строительстве, как и в любой другой отрасли, представляет собой совокупность взаимосвязанных документов.

Первым в иерархии стоит **Градостроительный кодекс РФ** от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ. Это единый систематизированный законодательный акт, который регламентирует весь процесс градостроительной деятельности, начиная от развития территорий и заканчивая вводом объекта в эксплуатацию.

С момента принятия ГК–кодекса в него уже вносили более 15 изменений, самые значимые из которых произошли в 2007 и 2008 гг.

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

- 1) высота более чем 100 метров;
- 2) пролеты более чем 100 метров;
- 3) наличие консоли более чем **20 метров**;
- 4) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на **10 метров**;
- 5) наличие конструкций и конструкционных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета.

(Статья введена Федеральным законом от 18.12.2006 № 232-ФЗ. В ред. Федеральных законов от 08.11.2007 № 257-ФЗ; от 04.12.2007 № 324-ФЗ.)

С 1 января 2007 года при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства были упразднены такие виды надзора, как пожарный, экологический, санитарно-эпидемиологический и др., кроме **государственного строительного надзора**, это позволило устранить дополнительные административные барьеры.

Самые последние изменения, вошедшие в кодекс, коснулись саморегулирующих организаций.

Далее во исполнение отдельных статей Градостроительного кодекса Правительство РФ разработало ряд подзаконных актов.

1. Постановление Правительства РФ «О государственном строительном надзоре в РФ» от 01.02.2006 г.

№ 54. Постановлением разработано в соответствии со ст. 54 ГрК РФ и утверждено Положение «Об осуществлении государственного строительного надзора».

В Положении прописаны ключевые моменты строительного надзора; случаи, в которых он осуществляется; задачи и форма надзора; полномочия должностных лиц, осуществляющих строительный надзор, — иными словами, весь процесс, начиная от извещения заказчика о начале строительства и заканчивая заключением о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

2. Постановление Правительства РФ «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» от 05.03.2007 г. № 145.

Постановление издано во исполнение ч. 11 ст. 49 ГрК РФ и утверждает Положение «Об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

В Положении прописан порядок и сроки проведения государственной экспертизы, порядок взимания платы, перечень документов, необходимых для проведения экспертизы, основания для отказа в принятии документов, основные положения договора, на основании которого проводится экспертиза, порядок проведения повторной экспертизы после устранения недостатков.

На данный момент официально опубликован и вступил в действие Федеральный закон РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ. Федеральный закон РФ «О техническом регулировании» от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ. Именно в соответствии со ст. 9 Закона и был разработан Технический регламент «О требованиях пожарной безопасности», на основе Федерального закона «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 г. №69-ФЗ. В соответствии с данным ФЗ разработаны и другие технические регламенты, имеющие непосредственное отношение к процессу строительства, такие как:

о безопасности зданий и сооружений, безопасности строительных материалов и изделий;

Технические регламенты — основополагающие документы. Их детализации посвящаются своды правил, национальные стандарты и т. д.

К национальным стандартам приравнены государственные и межгосударственные стандарты, принятые Госстандартом России до 01.07.2003 г. (см. Постановление Госстандарта РФ «О национальных стандартах Российской Федерации» от 30.01.2004 г. № 4).

Однако качество разработки технических регламентов в части детализации и конкретизации содержания оставляет желать лучшего. В качестве примера можно привести принятый технический регламент пожарной безопасности. Этот регламент издан в виде Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ. Фактически вместо конкретных нормативных технических документов, которые касаются пожарной безопасности, появляется документ, в котором приводится лишь ряд определений, что безусловно недостаточно.

1.5. Основные принципы саморегулирования и виды саморегулируемых организаций

Сегодня региональный ИСК — это не вертикальная соподчиненность строительных организаций, как было в плановой экономике, это система, базирующаяся на принципах самоорганизации и саморазвития экономически свободных участников строительного процесса.

К участникам строительного процесса относятся: организации, осуществляющие инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов недвижимости, оказывающие услуги строительной техникой и технологическим автотранспортом; производители строительных материалов и конструкций, а также физические лица, работающие в строительной сфере (инженер-изыскатель, архитектор проектировщик и т. д.).

«Процесс саморегулирования предполагает построение организационного механизма — системы методов, способов, приемов формирования и регулирования отношений объектов с внутренней и внешней средой. Особенности организационных механизмов

определяются...» качеством управления. Например, эффективность СРО в инвестиционно-строительной сфере во многом будет зависеть от качества их организационного «встраивания» в общую структуру «своих» рынков и видов деятельности. И эффективность такого встраивания далеко не очевидна. У многих СРО возникает ряд организационных проблем как с выдачей допусков на строительную деятельность, так и с налаживанием механизма взаимоотношений между СРО и участниками региональных ИСК. Успех во многом будет зависеть от способности саморегулируемой организации разрешать присущие региональному рынку конфликты, формировать круг общих интересов по развитию инвестиционно-строительной деятельности региона. Важно при этом отметить, что механизм саморегулирования при правильной его организации повышает качество, в том числе и корпоративного управления, улучшает культуру труда, управления субъектов предпринимательской деятельности. Таким образом, реализация механизма саморегулирования направлена на повышение качества государственного управления и регулирования. Более того, саморегулирование обеспечивает должную концентрацию профессионального общества, а государство направляет интеллектуальные ресурсы участников рынка на повышение эффективности регулирования рынка [13].

Реализация механизма саморегулирования в строительстве направлена на повышение качества государственного управления и регулирования отечественной экономики. Более того, саморегулирование обеспечивает должную концентрацию профессионального общества, а государство направляет интеллектуальные ресурсы участников рынка на повышение эффективности регулирования рынка.

Саморегулируемая организация — это продукт интеграции субъектов предпринимательской деятельности, призванная вести конструктивный диалог с исполнительной и законодательной властью,

выступая от лица профессионального сообщества, а также обеспечивать защиту сто интересов.

Можно однозначно утверждать, что механизм саморегулирования — это комплексное явление с особой системой взаимоотношений участников регионального ИСК друг с другом, с государством и обществом, посредством третьей стороны — саморегулируемой организации. Этим взаимодействиям присущи цели:

- снижения объема государственного регулирования деятельности субъектов саморегулирования;
- создания альтернативных механизмов разрешения споров субъектов саморегулирования, потребителей, государства;
- поддержания высоких стандартов предпринимательской деятельности и деловой этики.

В условиях запуска механизма саморегулирования интеллектуальное ядро теории и практики трансформационного развития строительных организаций должно быть расширено за концептуальные пределы микроэкономики за счет «нового» мышления, что позволит более полно охватить организационные и стратегические проблемы развития строительных организаций. В соответствии с «новым» мышлением изучению должны быть подвергнуты не только товары и потребители, но и сами субъекты управления — саморегулируемые организации и входящие в них строительные организации, связанные в рамках саморегулирования горизонтальными интеграционными процессами. Это объясняется, в частности, тем, что саморегулируемая организация как субъект управления в условиях экономики наний ориентирована на достижение эффективных результатов деятельности своих членов с учетом риска и за счет установки на соответствие потребностям и ожиданиям потребителей и других заинтересованных сторон [42].

22 июля 2008 года вступил в действие Закон РФ о саморегулировании в строительстве (N 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации).

С 1 января 2010г. отменено лицензирование в инвестиционно-строительной сфере и допуск строительных компаний на рынок будет осуществляться только через саморегулируемые бизнес-сообщества (**СРО — саморегулируемые организации**). Основными критериями компаний, осуществляющих инвестиционно-строительную деятельность для вступления в СРО являются:

- положительный имидж компании, высокая профессиональная репутация;
- стабильное, устойчивое положение на строительном рынке;
- соблюдение требований технических регламентов, требований к охране окружающей среды, требований техники безопасности;
- высокое качество строительно-монтажных работ, производимых строительными материалами, конструкций и инженерного оборудования;
- соблюдение сроков ввода жилья и проведения СМР, современная производственная база;
- квалифицированный производственный персонал;
- профессиональный менеджмент;
- финансовая устойчивость и экономическая эффективность.

Членство участников инвестиционно-строительной деятельности в саморегулируемой организации включает в себя:

- получение свидетельства о допуске к работам;
- защита прав и интересов членов СРО;
- повышение качества осуществляемых работ;
- взаимная поддержка членов СРО;
- помощь в обучении, повышении квалификации сотрудников ;
- предоставление нормативно-правовой информации.

Саморегулируемой организацией признается некоммерческая организация созданная в соответствии с Гражданским кодексом РФ и ФЗ от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", при условии ее соответствия всем установленным настоящим ФЗ требованиям. К числу указанных требований относятся:

1) объединение в составе саморегулируемой организации в качестве ее членов не менее двадцати пяти субъектов предпринимательской деятельности или не менее ста субъектов профессиональной деятельности определенного вида, если федеральными законами в отношении саморегулируемых организаций, объединяющих субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности, не установлено иное;

2) наличие стандартов и правил предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательных для выполнения всеми членами саморегулируемой организации;

3) обеспечение саморегулируемой организацией дополнительной имущественной ответственности каждого ее члена

Саморегулирование в соответствии с законодательством РФ осуществляется на условиях объединения субъектов предпринимательской деятельности в саморегулируемые организации с соблюдением требований Федерального закона ФЗ-315 от 1 декабря 2007 г. "О саморегулируемых организациях", в редакции от 27.07.2010.

Саморегулируемые организации - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые включены в утвержденный решением Общего собрания членов Партнерства «Перечень видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» могут выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Саморегулируемая организация должна осуществлять свою деятельность, основываясь на принципах порядочности, добросовестности, разумности и справедливости во взаимоотношениях со всеми участниками саморегулируемой организации, саморегулируемой организацией и заказчиками (потребителями) результатов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства; руководствоваться принципами презумпции добросовестности участников гражданского оборота с целью сохранения и повышения общественного доверия к субъектам предпринимательской деятельности, работающим в строительной отрасли;

- поддерживать принципы честной, добросовестной конкуренции, основанной на качестве и профессионализме выполнения строительных работ;

- защищать законные интересы членов саморегулируемой организации на любых уровнях, включая государственный;

- осуществлять контроль за деятельностью членов саморегулируемой организации и адекватно применять меры дисциплинарного воздействия в соответствии с процедурами и правилами устанавливаемыми законодательством и внутренними документами Партнерства.

Требования к условиям договоров строительного подряда, заключаемыми членами Партнерства с заказчиками (потребителями):

по договору строительного подряда строительная организация обязана в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект или выполнить иные строительные работы;

- договор строительного подряда может предусматривать обязанность подрядчика обеспечить эксплуатацию объекта строительства (своими силами или силами привлеченного исполнителя);

- договор строительного подряда должен определять состав и содержание проектной документации на основании которой будут выполняться строительные работы. Если проектная документация подлежит государственной экспертизе, то в договоре строительного подряда должна содержаться ссылка на обязательность получения положительного заключения государственной экспертизы;

- договор строительного подряда в отдельном приложении должен определять этапы выполнения работ, сроки выполнения и порядок оплаты строительных работ;

- в договоре строительного подряда должен быть указан номер, дата выдачи свидетельства о допуске к выполнению строительных работ подрядчиком. Если для выполнения строительных работ не требуется получение свидетельства о допуске, то об этом указывается в договоре строительного подряда;

- договор строительного подряда должен содержать информацию о членстве строительной организации в саморегулируемой организации.

- в целях повышения размера обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации в качестве обязательного устанавливается требование о страховании членами саморегулируемой организации гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, условия такого страхования, а так же требование о страховании иных связанных с выполнением строительно-монтажных работ рисков.

Вместе с тем следует отметить, что переход к саморегулированию не может стать непреодолимым гарантированным заслоном от проникновения на строительный рынок непрофессиональных и недобросовестных компаний. Таких компаний на рынке, к сожалению, больше 50%, и они никуда не исчезнут. У них есть своя ниша, и свой, не слишком притязательный, заказчик.

Произойдет расслоение строительного рынка и может пострадать качество строительства объектов, т.к. стандарты и нормативные правила разных СРО могут существенно различаться. Однако, у заказчика появится реальная возможность делать выбор между высокопрофессиональным и безответственным подрядчиком.

Строительные организации – члены СРО должны соответствовать высокому уровню профессионального стандарта, например, стандарту некоммерческих партнерств: Союз "Атомгео" (изыскательская деятельность), Союз "Атомпроект" (проектная деятельность) и Союз "Атомстрой" (строительная деятельность).

Профессиональный стандарт	Чем подтверждается
Положительный имидж компании, высокая профессиональная	Положительные отзывы заказчиков и потребителей
Стабильное, устойчивое положение на строительном рынке	Рост рыночной доли компании, объема СМР
Высокое качество строительно-монтажных работ, производимых строительных материалов, конструкций и инженерного	Независимая экспертиза качества СМР и производимой продукции, наличие эффективной системы контроля качества
Соблюдение сроков ввода жилья и проведения СМР, соблюдение сроков и условий поставок	Мониторинг выполнения инвестиционно-строительных проектов, комплектации строительных объектов
Современная производственная база	Мониторинг модернизации и обновления оборудования
Квалифицированный производственный персонал	Высокая доля ИТР со специальным строительным образованием, высокая доля квалифицированных рабочих, активная деятельность по повышению квалификации
Профессиональный менеджмент	Наличие сертификатов ИСО 9001, наличие высококвалифицированных топ-менеджеров, постоянная работа по совершенствованию системы управления
Соблюдение правил проведения СМР	Положительные отзывы Государственной службы строительного надзора, мониторинг
Финансовая устойчивость и экономическая эффективность	Рост оборотов компании, высокая рентабельность
Уважение к партнерам, честное ведение бизнеса, соблюдение договорных обязательств	Отсутствие удовлетворенных судебных исков, принятых к исполнению претензий в СРО

Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель может быть членом одной или нескольких СРО каждого из видов СРО, указанных в ст. 55.3 Градостроительного кодекса РФ, при условии, что в этих СРО он получит только одно свидетельство о допуске к определенному виду работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, согласно приказу Минрегиона от 30 декабря 2009 г. N 624, в редакции от 13.02.2011.

Виды работ по инженерным изысканиям:

1. Работы в составе инженерно-геодезических изысканий
2. Работы в составе инженерно-геологических изысканий
3. Работы в составе инженерно-гидрометеорологических изысканий
4. Работы в составе инженерно-экологических изысканий
5. Работы в составе инженерно-геотехнических изысканий
6. Обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений
7. Работы по организации инженерных изысканий привлекаемым на основании договора застройщиком или уполномоченным им юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)

Виды работ по подготовке проектной документации:

1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:
2. Работы по подготовке архитектурных решений
3. Работы по подготовке конструктивных решений
4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий.
5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий.
6. Работы по подготовке технологических решений.
7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации.
8. Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации <*>
9. Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Виды работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту

1. Геодезические работы, выполняемые на строительных площадках
2. Подготовительные работы
3. Земляные работы
4. Устройство скважин
5. Свайные работы. Закрепление грунтов
6. Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций
7. Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций
8. Буровзрывные работы при строительстве
9. Работы по устройству каменных конструкций
10. Монтаж металлических конструкций
11. Монтаж деревянных конструкций

12. Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промысловых трубопроводов)
13. Устройство кровель
14. Фасадные работы
15. Устройство внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений
16. Устройство наружных сетей водопровода
17. Устройство наружных сетей канализации
18. Устройство наружных сетей теплоснабжения
19. Устройство наружных сетей газоснабжения, кроме магистральных
20. Устройство наружных электрических сетей и линий связи
21. Устройство объектов использования атомной энергии
22. Устройство объектов нефтяной и газовой промышленности
23. Монтажные работы
24. Пусконаладочные работы
25. Устройство автомобильных дорог и аэродромов
26. Устройство железнодорожных и трамвайных путей
27. Устройство тоннелей, метрополитенов
28. Устройство шахтных сооружений
29. Устройство мостов, эстакад и путепроводов
30. Гидротехнические работы, водолазные работы
31. Промышленные печи и дымовые трубы
32. Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем
33. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)
34. Работы по осуществлению строительного контроля застройщиком, либо привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (виды работ N 23.7, 24.32, группа видов работ N 21)

<*> Данные виды и группы видов работ требуют получения свидетельства о допуске на виды работ, влияющие на безопасность объекта капитального строительства, в случае выполнения таких работ на объектах, указанных в статье 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдается СРО без ограничения срока и территории его действия (ч. 9 ст. 55.8 Градостроительного кодекса РФ). Это значит, что член партнерства сможет выполнять этот вид работ на всей территории Российской Федерации.

Участие в саморегулируемой организации (СРО) для строительных, проектных организаций, организаций, выполняющих инженерные изыскания - это:

- получение свидетельства о допуске к работам;
- защита прав и интересов членов СРО;
- повышение качества осуществляемых работ;
- взаимная поддержка членов СРО;
- помощь в обучении, повышении квалификации сотрудников членов СРО;

Виды СРО:

- Основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания (изыскатели).

- Основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (проектировщики).

- Основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство (строители).

Основными требованиями к СРО являются численность членов и размер компенсационного фонда:

	Изыскатели	Проектировщики	Строители
Минимальное количество членов для приобретения некоммерческим партнерством статуса СРО	50	50	100
Минимальный размер компенсационного фонда для каждого члена СРО	500 тыс. руб.	500 тыс. руб.	1 млн. руб.
Минимальный размер компенсационного фонда для каждого члена СРО при условии страхования ее членами гражданской ответственности	150 тыс. руб.	150 тыс. руб.	300 тыс. руб.

Минимальные обязательные требования к выдаче свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на объекты капитального строительства:

1) Индивидуальный предприниматель, работники индивидуального предпринимателя или юридического лица обязаны иметь образование соответствующего профиля для выполнения определенных работ.

2) В случае выполнения индивидуальным предпринимателем определенных видов работ самостоятельно индивидуальный предприниматель должен иметь высшее или среднее профессиональное образование соответствующего профиля и стаж работы по специальности не менее чем пять лет.

3) Не менее чем три работника должны иметь высшее профессиональное образование или не менее чем пять работников - среднее профессиональное образование. Стаж работы по специальности должен составлять не менее чем три года для работников, имеющих высшее профессиональное образование, и не менее чем пять лет для работников, имеющих среднее профессиональное образование.

4) Индивидуальный предприниматель, работники индивидуального предпринимателя или юридического лица должны проходить повышение квалификации не реже, чем один раз в пять лет.

1.6. Требования к выдаче свидетельств о допуске.

У индивидуального предпринимателя, юридического лица должно иметься имущество, необходимое для выполнения соответствующих работ.

Проверка квалификации индивидуальных предпринимателей, работников индивидуальных предпринимателей или юридического лица должна иметь положительный результат.

Минимально необходимые требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, предусмотренные статьей 48.1 Градостроительного кодекса РФ, устанавливаются Правительством РФ.

- Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе иметь свидетельство о допуске, выданное только одной СРО. Свидетельство выдается при приеме в члены СРО.

- Индивидуальные предприниматели и юридические лица, являющиеся членами некоммерческого партнерства, обязаны получить свидетельства о допуске в срок не позднее чем через один месяц со дня приобретения некоммерческим партнерством статуса СРО.

- Свидетельство о допуске выдается без ограничения срока и территории его действия.

- Выдача свидетельства осуществляется без взимания платы.

- Член саморегулируемой организации вправе обратиться в СРО с заявлением о внесении изменений в свидетельство о допуске. К такому заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение требований к выдаче свидетельств о допуске к указанным работам.

Действие свидетельства о допуске к работам прекращается:

- На основании заявления члена СРО.

- При установлении факта наличия у индивидуального предпринимателя или юридического лица свидетельства о допуске к такому же виду работ, выданного другой СРО.

- Если действие свидетельства о допуске приостановлено из-за выявленных нарушений и индивидуальный предприниматель или юридическое лицо не устранили нарушения в установленный срок.

- В случае прекращения членства в СРО.

- По решению Общего собрания членов СРО.

- По решению суда.

Документы, предоставляемые для вступления в СРО

- Заявление о приеме в члены СРО с указанием вида или видов работ, свидетельство о допуске к которым намерены получить индивидуальный предприниматель или юридическое лицо.

- Копия документа, подтверждающего факт внесения в соответствующий государственный реестр записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица. Для юридического лица - копии учредительных документов.

- Документы, подтверждающие соответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям к выдаче свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ.

- Если индивидуальный предприниматель или юридическое лицо является членом другой СРО того же вида, необходимо предоставить копию свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, выданной другой СРО.

В срок не позднее, чем тридцать дней со дня получения документов, СРО осуществляет их проверку и принимает решение о приеме индивидуального предпринимателя или юридического лица в члены СРО и о выдаче ему свидетельства о допуске к работам.

Основания для отказа в приеме в члены саморегулируемой организации:

- Несоответствие индивидуального предпринимателя или юридического лица требованиям к выдаче свидетельств о допуске к работам, на которые индивидуальный

предприниматель или юридическое лицо хотели получить свидетельство.

- Предоставление документов не в полном объеме.
- Наличие у индивидуального предпринимателя или юридического лица свидетельства на допуск к работам того же вида, выданной другой СРО.

Лицу, принятому в СРО, свидетельство о допуске выдается в течение 3 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения, уплаты вступительного взноса и взноса в компенсационный фонд. Можно быть членом одной или нескольких СРО каждого вида.

Контроль СРО за деятельностью своих членов

СРО осуществляет контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований к выдаче свидетельств о допуске, требований стандартов СРО и правил саморегулирования в порядке, установленном правилами контроля в области саморегулирования.

Контроль за деятельностью членов СРО осуществляется при приеме в члены СРО, а также не реже чем один раз в год.

Меры дисциплинарного воздействия в отношении членов СРО

СРО принимает меры дисциплинарного воздействия в отношении своих членов за несоблюдение требований технических регламентов, требований к выдаче свидетельств о допуске, правил контроля в области саморегулирования, требований стандартов саморегулируемых организаций, правил саморегулирования.

В качестве мер дисциплинарного воздействия применяются:

Вынесение предписания об обязательном устранении членом СРО выявленных нарушений в установленные сроки;

Вынесение члену СРО предупреждения;

Приостановление действия свидетельства о допуске к работам;

Прекращение действия свидетельства о допуске к работам;

Исключение из членов СРО.

Штрафные санкции. Выполнение работ по изысканию, проектированию и строительству без свидетельства о допуске к указанным видам работ влечет наложение административного штрафа в размере от 40 до 50 тысяч рублей.

Несоблюдение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при выполнении работ минимально необходимых требований к выдаче свидетельства о допуске к работам влечет наложение административного штрафа в размере от 30 до 40 тысяч рублей.

Повторное в течение года несоблюдение индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом при выполнении работ минимально необходимых требований к выдаче свидетельства о допуске к работам влечет наложение административного штрафа в размере от 40 до 50 тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Компенсационный фонд

- Взнос в компенсационный фонд является обязательным для всех членов СРО.
- В пределах компенсационного фонда СРО несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда.

- Не допускается осуществление выплат из средств компенсационного фонда СРО, за исключением:

возврата ошибочно перечисленных средств; размещения средств компенсационного фонда в целях сохранения и увеличения его размера;

осуществления выплат в результате наступления субсидиарной ответственности.

- Средства компенсационного фонда СРО могут быть размещены в активы, за исключением размещения на банковских счетах членов СРО и в их ценные бумаги. В

случае необходимости осуществления выплат из компенсационного фонда СРО срок возврата указанных активов не должен превышать 10 рабочих дней.

- В случае осуществления выплат из средств компенсационного фонда член СРО или ее бывший член, по вине которого был причинен ущерб, а также другие члены СРО должны внести взносы в компенсационный фонд в целях увеличения размера компенсационного фонда до размера, установленного уставом СРО в срок не более чем два месяца со дня осуществления указанных выплат.

Требование о страховании. Правилами саморегулирования могут устанавливаться:

- требования о страховании членами СРО гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, условия такого страхования;

- требования о страховании членами СРО работников индивидуального предпринимателя или юридического лица от несчастных случаев и болезней, условия такого страхования;

требования о страховании членами СРО иных рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ, условия такого страхования.

Информирование СРО о своей деятельности и деятельности своих членов. СРО обязана размещать на своем сайте следующую информацию и документы:

- Наименование, адрес и номера контактных телефонов СРО.
- Наименование, адрес и номера контактных телефонов органа надзора за СРО.
- Наименование, адрес и номера контактных телефонов некоммерческих организаций, членом которых является СРО.
- Реестр членов СРО.
- Перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и решение вопросов по выдаче свидетельства о допуске, к которым отнесено общим собранием членов СРО к сфере деятельности СРО.
- Размер и порядок формирования компенсационного фонда, перечень выплат из средств этого фонда, осуществленных по обязательствам своих членов.
- Размеры вступительного и регулярных членских взносов и порядок их уплаты.
- Документы, принятые Общим собранием членов СРО или постоянно действующим коллегиальным органом управления СРО.

Состав постоянно действующего коллегиального органа управления СРО.

Прекращение членства в СРО происходит в следующих случаях:

1. Добровольного выхода члена СРО из СРО.
2. Исклучения из СРО по инициативе СРО в случаях:
 - Несоблюдения членом СРО требований технических регламентов, повлекшего за собой причинение вреда.
 - Неоднократного в течение одного года или грубое нарушение членом СРО требований к выдаче свидетельств о допуске к работам, требований технических регламентов, правил контроля в области саморегулирования, требований стандартов СРО и (или) требований саморегулирования.
 - Неоднократной неуплаты в течение одного года или несвоевременной уплаты в течение одного года членских взносов.
 - Невнесение взноса в компенсационный фонд СРО в установленный срок.
 - Если индивидуальный предприниматель или юридическое лицо осуществляют работы, к которым у них нет свидетельства о допуске.
3. Смерти индивидуального предпринимателя, члена СРО, или ликвидации юридического лица, члена СРО.

Решение об исключении из членов СРО индивидуального предпринимателя или юридического лица принимается Общим собранием членов СРО. В случае если

индивидуальный предприниматель или юридическое лицо осуществляют работы, к которым у них нет свидетельства о допуске, решение об исключении из членов СРО вправе принять постоянно действующий коллегиальный орган управления СРО.

Лицу, прекратившему членство в СРО, не возвращаются уплаченные вступительный взнос, членские взносы и взносы в компенсационный фонд СРО.

ГЛАВА 2.

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Функции, задачи и обязанности Заказчика

Обеспечение выполнения заданий по вводу объектов в установленные сроки.
Внедрение новых технологий - повышение эффективности инженерных решений.
Внедрение новых прогрессивных методов организации труда, достижений науки и техники.

Комплексное решение главных задач генеральных планов. Комплексная застройка жилых районов.

Планирование

Составляет достоверный бизнес-план. Получает исходную разрешенную документацию и годовые планы строительства (Разработка. Согласование. Утверждение.)

Получение проектно-сметной документации

Подготавливает и выдает исходные данные для проектирования.

Обеспечивает полноту и качество технического задания, выдаваемого проектной организации. Проводит согласование ее в установленном порядке.

Заключает договора на выполнение проектно - изыскательных, конструкторских, НИР работ.

Согласовывает календарный график разработки и выдачи проектно – сметной документации.

Осуществляет контроль за его выполнением.

Организует в установленном порядке согласование, утверждение проектно - сметной документации.

Организует экспертизу проектно-сметной документации.

Финансирование, учет и отчетность

Согласовывает договорные цены с подрядными и субподрядными организациями на строительство, выполнение отдельных видов СМР.

Оформляет договора подряда с генподрядчиком.

Определяет сумму прибыли передаваемой подрядчику при досрочном вводе объектов.

Обеспечивает непрерывное финансирование всех работ и представления банкам необходимой документации налоговой инспекции.

Ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, отчетность в полном объеме.

Проверяет правильность оплаты документов за поставки, услуги.

Контролирует расходование сметного лимита капитальных вложений.

Контролирует затраты на строительстве объектов.

Предъявляет претензии к подрядным организациям по качеству работ, несвоевременность в виде: неустоек (штрафа, пени). (По договору Строительного подряда).

Производит оплату документов в объеме выполненных работ, а также производит окончательные расчеты по строительству объектов.

Материально-техническое обеспечение

Обеспечивает поставки материалами, оборудованием (в ряде случаев эта функция передается Генподрядчику).

Заключает договора на их поставку.

Осуществляет приемку, учет и надлежащее хранение материалов, оборудования, изделий.

Предъявляет претензии к заводам-изготовителям и поставщикам при дефектах, браке, несвоевременных поставках.

Не допускает сверхнормативных запасов материальных ценностей на складах, реализует излишки.

Освоение строительных площадок

Принимает участие в работе комиссий по выбору площадок строительства, передает их генподрядчику, согласовывает сроки.

Решает вопрос об отводе земельных участков под строительство, получает разрешения: в зоне ЛЭП, ж/д, подземных коммуникаций (кабель, газ, канализационных систем), энергоснабжение, вырубка леса, переселение жильцов при реконструкции дома, возмещение ущерба гражданам, реализация остаточной стоимости сносимых зданий и сооружений.

Создает геодезическую разбивочную основу для строительства.

Организует авторский и технический надзор.

Получает разрешение на производство СМР в органах Госархстройнадзора.

Надзор за строительством

Установка, опробование и регистрация подъемно-транспортных машин, кранов, котлов, аппаратов под давлением.

Контроль и технический надзор за строительством. Инспекционный контроль.

Контроль ПСД (проектно-сметной документации) и ее реализации в ходе строительства.

Геодезические измерения деформаций зданий, контрольные испытания.

Контроль качества СМР. Подбор экспертов. Экспертный анализ. Согласование изменений в ходе строительства.

Технадзор по строительству застройщика осуществляется в течении всего периода строительства с целью соблюдения контроля за соблюдением проектных решений, сроков строительства, требований нормативных документов, качества СМР.

Технический надзор является связующим звеном между Заказчиком, Генподрядчиком и участниками строительства.

Авторский надзор проектной организации (по договору) осуществляется в целях обеспечения соответствия решений в проектной документации = фактически выполненным СМР на объекте. Визуально, инструментально, по документам, актам, журналам производства работ.

Требования Евростандартов, Еврокодов. международной системы ИСО стандартизации, сертификации.

Предъявляются шесть основных требований к качеству строительной продукции:

Прочность и устойчивость. Безопасность по несущей способности. Долговечность. Огнестойкость. Пожарная безопасность.

Эксплуатационная пригодность, защита от вредных воздействий, шума.

Охрана окружающей среды и человека (токсичность материалов, канцерогенность).

Экологические требования.

Энергосбережение, экономичность, технологичность. Эксплуатация качества.

Система экспертной оценки, экспертного анализа.

Независимая экспертиза. Международная независимая экспертиза.

Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов

При Госприемке представляет необходимые документы государственной приемочной комиссии.

Участствует в работе, предъявляет приемочной комиссии законченные объекты строительства.

Несет ответственность за нарушения и отклонения от норм, требований за отклонения от проекта.

Устраняет замечания рабочей комиссии (СЭС, пожарного надзора, газ, сети, благоустройства).

Передает государственной комиссии всю документацию, акты рабочей и приемочной государственной комиссии со всеми приложениями.

Производит расчеты со всеми организациями (поставщиками, подрядчиками) по законченному объекту.

Передает по акту в эксплуатацию законченные объекты.

При строительстве объектов «под ключ» часть функций Застройщика (заказчика) передается генеральному подрядчику.

Генеральный поставщик - организация, выполняющая по договору подряда обязательства по поставке комплектного оборудования и материалов для сооружаемого объекта. С согласия заказчика генеральный поставщик может привлекать на договорных началах отечественные и иностранные фирмы в качестве субпоставщиков частей оборудования, узлов, деталей, материалов. При этом генеральный поставщик остается ответственным перед заказчиком за выполнение обязательств субпоставщиков.

Генеральный проектировщик - организация, выполняющая по договору подряда проектирование комплектного объекта. Генеральный проектировщик:

осуществляет авторский надзор в ходе сооружения объекта;

может поручить выполнение отдельных проектных работ отечественным фирмам и организациям, оставаясь ответственным за качество их исполнения; принимает участие в сдаче объекта заказчику.

Обязанности Заказчика . Застройщик (заказчик) совмещает функции генподрядчика в этом случае между ним и инвестором заключается инвестиционный договор, который включает в себя две части - инвестиционную и строительную.

В инвестиционной части договора застройщику (заказчику) поручается построить объект, для чего ему передается право распоряжаться средствами инвестора, которые предназначены для финансирования строительства. В строительной части содержатся условия и сроки, которые установлены договором.

Деятельность застройщиков (заказчиков) по организации строительства объектов осуществляется на основании договоров строительного подряда, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и подрядными строительными-монтажными организациями.

При заключении договоров подряда стороны руководствуются действующим гражданским законодательством, в частности главой 37 "Подряд", и статьями параграфа 3 "Строительный подряд" ГК РФ (часть вторая), а также Руководством по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации (письмо Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 10.06.92 г. N Бф-558/15), одобренным решением коллегии Минстроя России от 27.05.92 г., согласованным с Минэкономики России и Минфином России.

Застройщик (заказчик) несет полную ответственность за строительство объекта в соответствии с утвержденным проектом и сметой (договорной стоимости) строительства. Чтобы обеспечить строительство, Застройщик (заказчик):

выдает исходные данные для разработки проектно-сметной документации, размещает заказ на разработку этой документации и проводит ее согласование в установленном порядке;

заключает договора строительного подряда на выполнение всего комплекса строительно-монтажных и пусконаладочных работ, осуществляет в соответствии с условиями договора подряда полную или частичную поставку материалов и оборудования;

выполняет все необходимые работы по подготовке строительной площадки, осуществляет надзор за соблюдением норм и правил при производстве строительно-монтажных работ, осуществляет приемку законченных работ и подготовку объекта к передаче в эксплуатацию. В рамках инвестиционного договора застройщик (заказчик) заключает договора:

- с проектно-изыскательными организациями — договоры подряда на проектирование строительства;
- с субподрядчиками - договоры субподряда на строительство объекта;
- с поставщиками и посредниками - договоры купли-продажи и поставки стройматериалов и оборудования.

Функции Заказчика. Субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности.

Заказчики - уполномоченные на то застройщиком физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними.

Застройщиками могут быть инвесторы.

Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух субъектов и более, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемым между ними.

Отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений иностранными инвесторами на территории Российской Федерации, регулируются международными договорами Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации", другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Застройщик (заказчик) (определение) - это физическое или юридическое лицо, которое организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов, в том числе для собственного проживания, предоставления внаем, аренды либо для продажи. Застройщик имеет право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для строительства жилья в зонах, предусмотренных градостроительной документацией. Выполнение *Функции Застройщика (заказчика)* включает в себя выполнение следующих видов услуг:

- отвод земельного участка
- оформление исходно-разрешительной документации
- организация проектных работ
- оформление разрешения на строительство
- организация строительства (привлечение подрядных организаций) и поиск инвесторов.

2.2. Организационная структура службы заказчика

Дирекцию строящегося предприятия возглавляет директор. Директор, его заместитель и главный бухгалтер назначаются и освобождаются от должности вышестоящим органом. Директор без доверенности действует от имени единого заказчика (дирекции) и представляет его (ее) во всех государственных, общественных и кооперативных учреждениях, организациях и предприятиях.

Директор организует всю работу, издает в пределах своей компетенции приказы и несет полную ответственность за состояние и деятельность вверенной ему службы.

На начальника (директора) службы единого заказчика (дирекции) возлагается:

- распоряжение в соответствии с законом имуществом и средствами;
- заключение договоров;
- выдача доверенностей (в том числе с правом передоверия);
- открытие и закрытие в банках счетов по финансированию строительства и других счетов;

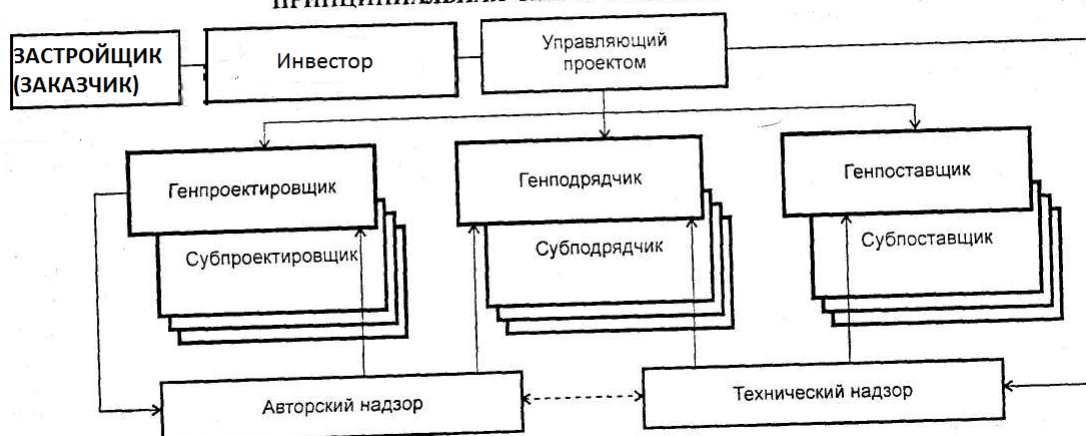
выдача и прием к оплате обязательств, пользование в установленном порядке кредитами, получение денег и ценностей;

наем и сдача в аренду различных строений, складов, прочего имущества, приобретение, отчуждение и реализация имущества и материальных ценностей в порядке и пределах, установленных законом;

ПРИМЕРНАЯ ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА



ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ



Организация службы заказчика и определение затрат на ее функционирование.

Одним из субъектов инвестиционной деятельности является заказчик, который в соответствии со статьей 4 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (от 25.02.99 №39-ФЗ) может быть физическим или юридическим лицом и по договору с инвестором, застройщиком или государственным заказчиком осуществляет реализацию инвестиционного проекта.

Нормативная численность аппарата заказчика. Вопросы правильного расчета затрат на осуществление функций заказчика, порядок их утверждения и оплаты казначейством выполняемых службой заказчика услуг при строительстве объектов для государственных нужд за счет средств федерального бюджета являются актуальными для проектных организаций, инвесторов, заказчиков и органов государственного надзора и контроля за строительством. Выполнение всеми участниками инвестиционной деятельности изложенных в статье рекомендаций Госстроя России позволит повысить эффективность использования выделяемых инвестиций и сократить расходы при реализации государственных инвестиционных программ. Заказчиком может быть юридическое лицо любой организационной и правовой формы, в том числе бюджетное учреждение (организация), зарегистрированное в установленном порядке на территории Российской Федерации, или структурное подразделение инвестора (дирекция строящегося предприятия, управление или отдел капитального строительства, группа технического

надзора действующего предприятия и т. д.), наделенное инвестором необходимыми полномочиями для выполнения возложенных на него функций. По состоянию на 11.01.12 при строительстве объектов за счет средств федерального бюджета по вопросам функционирования службы заказчика следует руководствоваться следующими правовыми и нормативными документами. Основные функции, задачи, права и ответственность службы заказчика при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации определены в Положении о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации, утвержденном постановлением Госстроя России от 08.06.01 No 58. С выходом данного Положения признано не действующим на территории Российской Федерации Положение о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 02.02.88 No 16.

Порядок финансирования деятельности службы заказчика, предельная численность аппарата, предельные размеры затрат на выполнение предусмотренных договором с инвестором функций приведены в Методическом пособии по расчету затрат на службу заказчика-застройщика (письмо Минстроя России от 13.12.95 No ВБ-29/12-347), в Методическом пособии по организации деятельности государственного заказчика на строительство и заказчика-застройщика (МДС 11-15.2001).

Действующими нормативными документами не устанавливаются ограничения по организации службы заказчика при строительстве жилья или проведении технического перевооружения, реконструкции, расширении действующего производства, проведении капитального ремонта. Вместе с тем Госстрой России считает целесообразным организацию службы заказчика при годовом объеме финансирования строительства объекта в текущем уровне цен не менее 50 млн рублей. При меньших размерах инвестиций следует на договорных началах возложить осуществление функций заказчика (технического надзора) действующей в данном населенном пункте (регионе) службе заказчика с расходованием на эти цели до 1,1% от объема выполненных строительно-монтажных работ (приложение No2 к постановлению Госстроя России от 13.02.03 No 17).

Предельная численность аппарата службы заказчика установлена в приложении No 1 постановления Госстроя России от 13.02.03 No 17 в зависимости от годового объема инвестиций в ценах на 01.01.01. При определении нормативной численности аппарата заказчика объемы капитальных вложений следует приводить к первому территориальному району в соответствии с Общими положениями по применению сметных норм и расценок на строительные работы (СНиП 4.02-91, СнИП 4.05-91.). Инвестиции, передаваемые для реализации другим юридическим или физическим лицам, при расчете численности аппарата заказчика не учитываются.

Таблица 2.

Нормативы численности аппарата службы заказчика в зависимости от годового объема капитальных вложений

Объем капитальных вложений на год в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 (млн руб.)	Численность (чел.)
20	2
30	3
45	4
60	5
90	7
120	9
150	12
210	15
400	20
600	30
900	40

Примечания:

1. Промежуточные значения численности аппарата при необходимости определяются интерполяцией.
2. При объеме финансирования свыше 900 млн рублей численность аппарата увеличивается на единицу на каждые 30 млн рублей сверх указанной суммы.

При большой территориальной разбросанности строящихся в сельской местности объектов численность аппарата может быть увеличена сверх установленного норматива путем использования повышающего коэффициента для сельской местности 1,5.

В расчетную численность аппарата не включается обслуживающий персонал, в том числе водители служебного автотранспорта, уборщицы, сторожевая охрана, работники складского хозяйства и т. д. Затраты на содержание данных категорий работников не учитываются в предельном лимите численности аппарата, и расходы по их содержанию относятся на соответствующие статьи материальных затрат.

В соответствии с установленным порядком инвестор самостоятельно определяет необходимость реализации инвестиционного проекта, его экономическую эффективность, сроки строительства, место расположения объекта и другие параметры (площадь застройки, этажность, технологию получаемого продукта и т. д.).

При разработке проектно-сметной документации проектная организация включает планируемые расходы на выполнение функций заказчика в главу 10 сводного сметного расчета в размерах, определяемых нормативными документами Госстроя России.

На стадии подготовки инвестиционного проекта деятельность службы заказчика финансируется за счет основной деятельности инвестора, а при реализации конкретного инвестиционного проекта – за счет сметы стройки. Не допускается финансирование службы заказчика при реализации конкретного инвестиционного проекта сразу из нескольких источников, то есть за счет сметы стройки и основной деятельности инвестора.

В соответствии с Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности" от 28.08.01 № 128-ФЗ и Положением о лицензировании строительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.03.96 № 351 и Перечнем работ, составляющих виды строительной деятельности, утвержденным приказом Минстроя России от 05.09.96 № 17-119, для выполнения функций заказчика необходимо иметь лицензию на данный вид деятельности и соответствующую запись в уставе (положении) юридического лица, утвержденном в установленном порядке.

Таблица 2. Нормативы затрат на содержание службы заказчика, технического надзора, управлений (отделов) капитального строительства, дирекций по реализации целевых программ и строящихся предприятий, осуществляющих строительство с использованием средств федерального бюджета.

	Годовой объем капитальных вложений в уровне цен, учтенном в сметно-нормативной базе 2001 г. (по состоянию на 01.01.2000)	Территориальное размещение объектов строительства	Норматив затрат на содержание службы заказчика-застройщика (в процентах, до)
1.	До 50 млн руб. (без образования службы заказчика-застройщика)	Один населенный пункт	1,1
2.	До 50 млн руб. (при действующей или организуемой службе заказчика-застройщика)	Один населенный пункт	1,4
3.	—"	Более одного населенного пункта в одном регионе*	1,5
4.	—"	То же, в нескольких регионах	1,7
5.	То же, свыше 50 млн руб. до 100 млн руб. (включительно)	Один населенный пункт	1,3
6.	—"	Более одного населенного пункта в одном регионе	1,4
7.	—"	То же, в нескольких регионах	1,5
8.	То же, свыше 100 млн руб. до 150 млн руб. (включительно)	Один населенный пункт	1,2
9.	—"	Более одного населенного пункта в одном регионе	1,3
10.	—"	То же, в нескольких регионах	1,4**
11.	То же, свыше 150 млн руб.	Один населенный пункт	1,1
12.	—"	Более одного населенного пункта в одном регионе	1,2
13.	—"	То же, в нескольких регионах	1,3**

* Регион – республика, край, область, город, имеющие статус субъекта Российской Федерации.

** К нормативу затрат на функционирование дирекции, реализующей несколько государственных инвестиционных программ и объединяющей несколько самостоятельных служб заказчиков-застройщиков применяется поправочный коэффициент в размере до 1,6.

Договор между инвестором и службой заказчика. Процесс реализации конкретного инвестиционного проекта начинается с заключения договора (контракта) между инвестором (государственным заказчиком) и службой заказчика. Договор является основным правовым документом во взаимоотношениях между ними и определяет права, обязанности и ответственность службы заказчика перед инвестором за целевое обоснованное использование финансовых, материальных и иных ресурсов и имущества инвестора и установленные сторонами сроки строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Указанным договором стороны устанавливают размер вознаграждения службе заказчика за выполнение возложенных на него обязанностей, и инвестором утверждается смета расходов. При строительстве объектов за счет средств федерального бюджета или внебюджетных фондов предельный размер затрат на выполнение функций заказчика и численность аппарата не должны превышать нормативов, устанавливаемых нормативными документами Госстроя России. В настоящее время данные нормативы установлены приложением 2 к постановлению от 13.02.03 № 17 в зависимости от

годового объема инвестиций количества строящихся объектов и их территориальной разбросанности.

В данных нормативах не учтены затраты, связанные с осуществлением заготовительно-складской деятельности, приобретением жилья для переселенцев, беженцев, военнослужащих, проведением аукционов по продаже объектов незавершенного строительства, консервацией и реставрацией объектов и других работ, затраты по которым регламентируются иными нормативными документами, а при их отсутствии на основании расчетов затрат. В отдельных случаях, когда установленный Госстроем России норматив не обеспечивает выполнения в полном объеме всех предусмотренных договором с инвестором функций и задач, допускается составление индивидуального сметного расчета и применение его по согласованию с инвестором, а при строительстве объектов за счет средств федерального бюджета – с Госстроем России.

При реализации коммерческих проектов численность аппарата и стоимость услуг определяются сторонами при заключении договора. В случае, когда имеет место несколько различных источников финансирования объектов или строительство конкретного объекта финансируется из нескольких источников (инвесторов), смета расходов утверждается (согласовывается) с каждым инвестором с соблюдением пропорций расходования средств в соответствии с долей финансирования каждого инвестора данного объекта.

Для определения размера затрат на функционирование службы заказчика составляется смета расходов указанной службы на строительство конкретного объекта, а в случае строительства нескольких объектов составляется смета на строительство всех предусмотренных договором объектов, как правило, на календарный год и утверждается инвестором (инвесторами).

Основные положения по расчету затрат на выполнение функций заказчика изложены в письме Госстроя России от 07.04.94 №ВБ-12-64 и в Методическом пособии по расчету затрат на службу заказчика, рекомендованного к применению письмом Минстроя России от 13.12.95 №ВБ-29/12-347.

Смета расходов службы заказчика. Как правило, инвестор утверждает смету расходов не только в виде конкретной суммы, но и в процентах от планируемых к освоению инвестиций, так как оплата сметы расходов службы заказчика производится только после оплаты инвестором (службой заказчика) выполненных строительно-монтажных работ подрядной организацией в размере (%), определенных договором между инвестором и службой заказчика.

В смету расходов службы заказчика включается налог на добавленную стоимость (письмо Министерства РФ по налогам и сборам от 22.04.02 № 03-1-09/1130/15-П581). В указанный в постановлении Госстроя России норматив затрат не включена оплата ряда работ, как правило, выполняемых службой заказчика, но включаемых не в 10-ю, а иные главы сводного сметного расчета. К таким расходам относятся заготовительно-складские расходы, в случае поставки заказчиком для строительства материалов, подготовка и проведение подрядных торгов при поиске подрядной организации, а также поставщиков оборудования и основных строительных материалов, подбор проектно-изыскательных организаций, выбор страховой компании, расчет индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ для каждого конкретного объекта, таможенное оформление грузов, проведение переоценки незавершенного строительства и т. д.

Дополнительные работы, выполняемые службой заказчика в соответствии с поручением инвестора и предусмотренные договором между ними, оплачиваются инвестором дополнительно сверх норматива, устанавливаемого Госстроем России, на основании действующих нормативных документов по расходованию средств на данный вид работы, а при отсутствии таких документов – на основании соответствующих расчетов. На указанные виды расходов согласования с Госстроем России не требуется.

При этом указанные расходы должны быть учтены в сводном сметном отчете.

Расходы по содержанию заказчиков осуществляются за счет средств, предназначенных на финансирование капитального строительства, и включаются в балансовую стоимость введенных в эксплуатацию объектов.

Учет расходов на функционирование заказчиков-застройщиков ведется поштатно в журнале-ордере № 10-с на счете 26 "Общехозяйственные расходы". В дальнейшем общая сумма затрат относится на счет 08 "Капитальные вложения" (см. табл. 3.).

Перечень правовых и нормативно-методических документов, регламентирующих деятельность службы заказчика

Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.99 № 39-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации.

Постановление Правительства РФ от 11.10.01 № 714 "Об утверждении Положения о формировании перечня строений и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счет средств федерального бюджета" и Правила подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве, утвержденные постановлением Правительства РФ от 27.12.97 № 1636.

Письмо Минтруда России от 12.04.93 № 670-РБ.

Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика (письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-347).

Перечень работ, составляющих виды строительной деятельности (приказ Минстроя России от 25.03.96 № 35).

Письмо Минстроя России от 19.02.97 № ВБ-29/12-61.

Письмо Минстроя России от 02.07.97 № ВБ-20-168/12.

Письмо Министерства РФ по налогам и сборам "О налоге на добавленную стоимость" от 22.04.02 № 03-1-09/1130/15-П581.

Постановление Госстроя России от 13.02.03 № 17.

Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации (утверждено постановлением Госстроя России от 08.06.01 № 58).

Методические рекомендации по определению стоимости затрат, связанных с проведением подрядных торгов в Российской Федерации.

Методическое пособие по организации деятельности государственного заказчика на строительство и заказчика-застройщика МДС 11-15.01.

Письмо Госстроя России от 08.06.01 № НЗ-3082/10.

Методическое пособие по организации деятельности государственного заказчика на строительство и заказчика-застройщика.

Письмо Министерства финансов РФ "О передаче части функций государственного заказчика заказчику-застройщику".

Письмо Министерства юстиции РФ № 07/5004-ЮД № 33 от 28.05.02 "О государственной регистрации постановления Госстроя России от 21.03.01 № 33".

Таблица 3. Примерный порядок составления сметы расходов службы заказчика

Наименование затрат	Размер затрат (тыс. руб.)	Обоснование
I	II	III
А. Объем планируемых инвестиций на _____ год		Проект плана
Б. Затраты на функционирование аппарата, всего в том числе на:		Расчет
1) функционирование службы заказчика (1,1% – 1,7% от выделенных инвестиций);		Постановление Госстроя России от 13.02.03 № 17
2) подготовка и проведение подрядных торгов;		Письмо Минстроя России от 19.02.97 № 85-29/12-61. Расчет
3) обеспечение оборудованием, материалами и изделиями поставки заказчика (заготовительно-складские расходы);		Письмо Госстроя России от 02.07.97 № 85-20-168/12. Расчет
4) техническое освидетельствование новых и импортируемых строительных материалов, изделий и конструкций;		Постановление Минстроя России от 19.04.96 № 18–25. Расчет
5) расчет индексов удорожания стоимости строительства по видам работ для каждого конкретного объекта;		Постановление Госкомстата России от 21.05.97 № 30. Расчет
6) страхование транспортировки грузов и автотранспортных средств;		Расчет
7) составление санитарно-экологического паспорта объектов строительства;		Расчет
8) поиск страховой компании и подготовка документов по страхованию строительных рисков;		Расчет
9) получение лицензий и разрешений на производство работ повышенной сложности;		Расчет
10) затраты заказчика при вводе объекта в эксплуатацию;		Расчет
11) приобретение жилья для переселенцев;		Расчет
12) таможенное оформление грузов.		Расчет
В. Численность аппарата:		Расчет
Г. Расходы по статьям затрат:		
1. Расходы на оплату, в том числе:		Сумма п. п. 1.1–1.11
1.1 Основная заработная плата в соответствии с должностным окладом.		Штатное расписание (с учетом рекомендации по должностным окладам для госслужащих)
1.2 Доплата за выслугу лет.		
1.3 Персональные надбавки к должностным окладам.		
1.4 Дополнительные выплаты стимулирующего характера.		
1.5 Материальная помощь.		2 фонда оплаты труда в год
1.6 Отпускные.		Расчет
1.7 Районный коэффициент.		Закон РФ от 19.02.93 «О государственных гарантиях и компенсациях для лиц, работающих в районах Крайнего Севера»
1.8 Северные льготы.		
1.9 Проезд в отпуск.		2,5% от ФОТ Письмо Госстроя России от 07.04.94 № 85-12-64
1.10 Доплата за совмещение должностей временно отсутствующих работников.		
1.11 Оплата труда привлеченных специалистов.		
2. Налоги и отчисления в фонды, всего:		Сумма п. п. 2.1–2.3
В том числе:		
2.1 Отчисления от ФОТ.		
2.1.1 ЕСН – 35,6%.		НК
2.1.2 Фонд социального страхования 1,8%.		ФЗ
2.2 Налог на имущество.		Расчет
2.3 Местные налоги и сборы.		НК
3. Амортизация основных фондов.		Расчет
4. Материальные затраты и другие расходы, всего:		Сумма п. п. 4.1–4.18
В том числе:		
4.1 Командировочные расходы.		Расчет
4.2 Содержание служебного легкового автотранспорта.		Расчет
4.3 Почтово-телеграфные услуги.		По факт. потребностям
4.4 Обучение и повышение квалификации кадров, участие в семинарах.		Расчет
4.5 Представительские расходы.		Смета
4.6 Аренда служебного транспорта.		Расчет
4.7 Оплата кассового обслуживания.		Согласно договору
4.8 Приобретение канцелярских товаров и бланков.		Расчет
4.9 Приобретение малоценного и хозяйственного инвентаря.		Расчет
4.10 Приобретение технической и справочной литературы.		Расчет
4.11 Приобретение и обслуживание оргтехники.		Расчет
4.12 Услуги связи.		Согласно договору
4.13 Компенсация расходов по использованию для нужд производства личного автотранспорта.		Расчет
4.14 Юридические услуги и консультации.		Согласно договору
4.15 Аренда и содержание зданий. Включая коммунальные услуги.		Согласно договору аренды
4.16 Охрана труда и техника безопасности.		Расчет
4.17 Оплата медицинского обслуживания работников аппарата.		Расчет
4.18 Обязательное страхование автотранспортных средств.		
4.19 Прочие расходы (не более 5% материальных затрат).		Письмо Госстроя России от 07.04.94 № 85-12-64
4.20 Налог на добавленную стоимость (НДС) 18%.		Письмо Министерства РФ по налогам и сборам № 9
Директор: (Руководитель службы заказчика)		

2.3. Функции государственного заказчика

Статус государственного Заказчика. Для получения статуса государственного заказчика на строительство (ГЗС) организации-заявители бюджетных ассигнований - федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, казенные предприятия или государственные учреждения - представляют проекты бюджетных заявок для финансирования государственных инвестиционных программ в порядке и сроки, устанавливаемые органами исполнительной власти, подготавливают исходное задание на их разработку, организуют и управляют действиями разработчиков, осуществляют оценку затрат и эффективности программы.

В качестве исполнителей к разработке инвестиционной программы могут привлекаться организации, включая научно-исследовательские, проектно-технологические, технологические и другие институты, профиль которых близок к разрабатываемой программе. Порядок разработки и реализации целевых программ на строительство определяется органами исполнительной власти.

Для организации работ по выполнению государственных целевых программ по строительству органы исполнительной власти утверждают государственных заказчиков на строительство. При этом государственный заказчик и разработчик (головной) программы несут ответственность за своевременную и качественную разработку программы.

Федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, другие организации получают статус государственных заказчиков по строительству после утверждения Перечня государственных целевых строительных программ, объемов их финансирования из бюджета, предусмотренных на планируемый период, а также из государственных внебюджетных фондов.

Реализация региональных строительных программ обеспечивается за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников, привлекаемых ими для этих целей.

Федеральные целевые программы, в которые включены межрегиональные и региональные программы строительства объектов, финансируются за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов Российской Федерации, а также за счет привлечения внебюджетных источников.

Задачи государственного Заказчика. ГЗС вправе осуществлять управление строительством объекта через организованные у него соответствующие службы или путем передачи части своих функций на договорной основе другому юридическому лицу независимо от формы собственности (в дальнейшем - заказчику), который, являясь доверенным лицом государственного заказчика, действует от его имени и представляет его интересы в течение всего инвестиционного периода либо в течение периода строительства и ввода объекта или производственных мощностей в эксплуатацию на основании договорных отношений, предусматривающих выполнение переданных им функций и эффективное использование выделяемых средств. Государственный заказчик на строительство объектов для государственных нужд может передавать функции управления и организации строительства объектов специализированным организационным структурам, имеющим высокую степень квалификации по реализации поставленной задачи.

Таковыми организационными структурами могут служить:

- заказчик городского заказа;
- застройщик(заказчик) (физические и юридические лица);
- дирекция строящегося предприятия;
- специализированные инжиниринговые (инженерно-консультационные) и др. управленческие фирмы.

Ответственность сторон за принятые обязательства на условиях, установленных Правительством Российской Федерации, предусматривается по следующим этапам:

- формирование инвестиционного замысла по строительству;
- исследование инвестиционных возможностей;
- технико-экономическое обоснование (ТЭО) проекта строительства объекта;
- подготовка контрактной документации;
- подготовка проектно-сметной документации;
- осуществление строительства;
- ввод и организация эксплуатации объекта строительства.

В своей деятельности они руководствуются действующим законодательством и утвержденными нормативными актами, основными положениями о финансировании и кредитовании капитального строительства на территории Российской Федерации, основными положениями о порядке заключения и исполнения договоров подряда на строительство объектов государственных программ в Российской Федерации, другими нормативными актами, решениями Правительства.

Основные управленческие структуры государственного заказчика на строительство объектов для государственных нужд могут иметь различные организационно-правовые формы хозяйствования. Для обеспечения своевременного ввода объектов в эксплуатацию они осуществляют следующие функции:

- подготовку обоснований проектов бюджетных заявок для финансирования объектов;
- освоение строительной площадки;
- обеспечение проектно-сметной документацией;
- планирование строительства;
- финансирование строительства;
- материально-техническое обеспечение;
- организация строительства;
- технический надзор;
- приемку в эксплуатацию законченных строительством объектов.

Основными требованиями ГЗС при реализации государственных целевых программ являются:

- разработка альтернативных вариантов достижения конечных целей инвестирования (по видам производственных факторов, размерам создаваемых объектов, по времени осуществления проекта и др.);
- определение полной оценки затрат по объекту, включая затраты на предотвращение и ликвидацию отрицательных экологических, социальных, экономических последствий, связанных с намечаемой хозяйственной деятельностью объектов в возможных аварийных ситуациях;
- прогноз изменения основных показателей хозяйственной деятельности объекта строительства по годам расчетного периода и оценки его финансовой устойчивости;
- выбор оптимального варианта достижения цели инвестирования: при выборе показателей для оценки эффективности инвестиций следует отдавать предпочтение не простым, а дисконтированным показателям; при расчете затрат следует учитывать инфляционные факторы; по комплексным проектам затраты и доходы должны распределяться по сферам деятельности, входящим в комплекс в соответствии с их значимостью.

При проведении экономических расчетов должны использоваться данные проектно-аналогов; нормативы; прогнозные, статистические и справочные материалы, результаты технико-экономических исследований и экспертные оценки.

ГЭС вправе передать функции управления реализацией отдельных этапов строительства объектов и производственных мощностей в соответствии с установленным законодательством, включая:

- выбор площадок строительства, оформления и передачи в установленном порядке генеральным подрядным организациям документов об отводе земельных участков под строительство;
- составление задания на проектирование, организацию и качественное выполнение проектно-изыскательских работ, технического надзора за качественным осуществлением проекта;
- организацию управления строительством объекта, технического надзора за качественным выполнением строительно-монтажных, пусконаладочных и других видов работ;
- поставку комплектного технологического оборудования, в том числе на условиях «под ключ»;
- обеспечение материально-техническими ресурсами;
- обеспечение непрерывности финансирования всех участников строительства;
- приемку выполненных строительно-монтажных работ и завершенных строительством объектов и производственных мощностей;
- консультирование ГЭС по технико-технологическим и организационно-экономическим вопросам.

Функции государственного заказчика. ГЭС объектов для государственных нужд обеспечивает разработку условий его реализации в конкретном месте расположения и определяет возможный состав необходимых работ и исполнителей в соответствии с действующими техническими и технологическими условиями.

1). Выбор субъектов-исполнителей. Межведомственная комиссия, организованная по подрядным торгам при Госстрое Российской Федерации, осуществляет:

- координацию разработки и утверждения нормативно-методических документов по подрядным торгам;
- правовое и методическое обеспечение подрядных торгов;
- координацию разработки тендерного законодательства;
- содействие созданию системы информационного обеспечения и сети инженерно-консультационных фирм;
- консультирование по вопросам проведения подрядных торгов. Для разработки технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта на строительство объекта для государственных нужд заказчик может привлекать на договорных условиях специализированные инжиниринговые организации, имеющие соответствующую лицензию.

На указанном этапе работ ГЭС с привлечением инжиниринговых фирм на договорной основе осуществляется:

- подготовка материалов для получения предварительного согласования места размещения объекта;
- получение заключения органов государственной санитарно-эпидемиологической службы;
- получение заключения органов охраны окружающей природной среды;
- получение заключения предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими актами;
- подготовка задания (на основе полученных заключений) на выполнение проектно-изыскательских работ;
- составление и корректировка экологических паспортов действующих предприятий.

ГЭС при уточнении места расположения объекта или увеличения площади участка проводит дополнительные согласования с собственником земли и арендатором.

Учитывая глубокую специализацию деятельности инжиниринговых фирм, ГЗС может поручить им выполнение следующих работ:

- подготовку необходимых материалов для получения разрешения об изъятии и предоставлении земельного участка;
- принятие участия в получении разрешения;
- подготовку материалов для согласования и уточнения места расположения объекта или увеличения площади участка;
- получение согласования по уточнению места или размеров предоставляемого участка.

Государственный заказчик на строительство обеспечивает реализацию государственного заказа на строительство объекта путем проведения открытых и (или) закрытых торгов, конкурсов, аукционов.

После согласования и утверждения ТЭО служба государственного заказчика на строительство приступает к организации, проведению и объявлению о торгах. Эта процедура включает:

- принятие решения о проведении торгов и издание в связи с этим официального документа. Подрядный торг представляет собой метод выбора субъекта для заключения контракта между заказчиком и этим субъектом, юридическим лицом, предложившим в условиях состязательности наиболее выгодные условия строительства, проектирования, поставок материальных ресурсов, услуг. Этот метод используется в качестве меры, способствующей экономической оптимизации цены строительной продукции и повышению эффективности капитальных вложений;
- определение лиц, которые будут выполнять функции организатора торгов, издавать об этом соответствующий распорядительный документ или заключать соответствующий договор;
- контроль работы организатора торгов и участие в работе тендерного комитета через своего представителя;
- установление окончательных условий контракта и заключение его с победителем торгов.

Государственный заказчик на строительство при передаче своих функций хозяйствующим субъектам должен оформлять соответствующие контракты. В них предусматривается ответственность за своевременный ввод производственных мощностей и объектов, эффективное использование выделенных средств, размещение и исполнение заказов на поставку оборудования, материалов, деталей, конструкций, выполнение строительно-монтажных работ (услуг) в рамках программы.

При невыполнении и ненадлежащем исполнении одной из сторон обязательств, предусмотренных государственным контрактом, эта сторона:

- возмещает другой стороне причиненные в результате этого убытки;
- несет иную ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и государственным контрактом.

В случае невыполнения в установленный срок государственного контракта на строительство объекта виновная сторона уплачивает неустойку. Неустойка взыскивается до фактического исполнения обязательств с учетом недовыполненных обязательств в предыдущие периоды. Кроме указанного, при невыполнении обязательств по контракту с виновника взимаются понесенные убытки другой стороной.

2). Организация подрядной деятельности. Функции ГЗС по организации и управлению подрядной деятельностью сводятся к:

- разработке и предоставлению на утверждение годовых планов капитального строительства в соответствии с выделенными финансовыми средствами, разработке титульных списков;

- разработке и утверждению по согласованию с генеральной подрядной строительной организацией внутрипостроечных титульных списков;
- осуществлению работы по демонтажу оборудования, механизмов и устройств, отключению действующих сетей водо-, газо-, паро-, электроснабжения и других инженерных, сетей на объектах, подлежащих сносу, переносу, реконструкции в сроки по согласованию с подрядчиком;
- осуществлению контроля и технического надзора за строительством объекта, соблюдению стоимости и качества выполненных работ по проектам и сметам, а также соответствия техническим требованиям на производство и приемку этих работ;
- обеспечению своевременного финансирования строительства в соответствии с выполненными объемами капиталовложений и предусмотренными титульными списками строек;
- приемке и оплате законченных строительством объектов или этапов работ;
- участию в приемке выполненных работ, скрывааемых последующими работами и конструкциями, и составлению актов освидетельствования (актов на скрытые работы) этих работ;
- согласованию с соответствующими организациями вопросов, связанных с установкой, опробованием и регистрацией крановых и подъемных сооружений, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением, а также вызову представителей для освидетельствования и испытания указанных оборудования и агрегатов;
- проведению комплексного опробования оборудования с участием проектных, подрядных, строительных и монтажных организаций, а при необходимости и заводоизготовителей оборудования, а также наладке технологических процессов и обеспечению своевременного ввода в действие производственных мощностей и объектов;
- своевременной подготовке вводимых в эксплуатацию объектов и выпуску продукции;
- передаче в эксплуатацию законченных строительством и вводимых в действие объектов;
- проведению расчетов со всеми участниками инвестиционно-строительного процесса (подрядчиками, поставщиками и др.) по законченному строительству;
- введению учета и отчетности, предоставлению балансовых отчетов ГЗС или уполномоченные ими субъекты заключают контакты на весь период строительства объектов с генеральной подрядной организацией, выигравшей торги на основании исходный условий, определяемых ГЗС по стоимости, срокам исполнения и другим условиям, в соответствии с Руководством.

3). Выбор земельных участков и освоение строительных площадок.

Государственный заказчик осуществляет следующие мероприятия:

обращается в местные органы власти с ходатайством о предоставлении земельного участка (для строительства, реконструкции, реставрации объекта);

оформляет акт отвода земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ;

принимает на свой баланс все находящиеся на предоставленном земельном участке строения и сооружения, а также осуществляет до сноса (если это необходимо) их нормальную эксплуатацию и ремонт;

оформляет документы по отводу земельного участка для строительства объекта и об отводе мест для складирования излишнего грунта, строительного мусора и карьеров для добычи недостающего грунта;

оформляет документы на право владения (аренды) зданием (помещением), сооружением при реконструкции и капитальном ремонте;

получает разрешения соответствующих эксплуатационных организаций на:

- производство работ в зоне воздушных линий электропередачи, линий связи в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных и других), расположенных на строительной площадке, существующих транспортных магистралей, очистных сооружений;

- пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой и паром от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия у государственного заказчика собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

- вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях на передачу лесорубочных билетов.

Государственный заказчик переселяет граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции. Возмещает гражданам в случае необходимости предусмотренную действующим законодательством стоимость земельного участка изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов, а также подлежащих сносу жилых домов и строений, принадлежащих им на правах личной или коллективной собственности;

проверяет расчеты остаточной балансовой стоимости сносимых зданий и сооружений и правомерность включения ее в сметную документацию на строительство;

оформляет и передает в установленном порядке подрядным организациям в согласованные с ними сроки документы об отводе земельных участков под строительство и разрешения эксплуатационных организаций на производство работ;

создает геодезическую разбивочную основу для строительства;

регистрирует должностных лиц, осуществляющих технический надзор за строительством и получает разрешения на производство строительно-монтажных работ в органах Госархстройнадзора России.

4). Анализ проблем и формирование инвестиционно-строительной программы.

Основными функциями ГЗС при разработке, формировании инвестиционной программы, включающей капитальное строительство объектов для государственных нужд, являются:

- подготовка исходных заданий для разработки инвестиционной программы и ее утверждения;

- координация деятельности разработчиков при формировании программы;

- управление процессом реализации инвестиционно-строительной программы после ее утверждения;

- обеспечение эффективного использования средств, выделяемых на реализацию программы;

- осуществление предконтрактного отбора на конкурсной основе исполнителей работ, услуг, поставщиков материально-технических ресурсов на конкретные объекты строительства;

- согласование с основными заинтересованными участниками строительства возможных сроков выполнения мероприятий, объемов и источников финансирования;

- организация (при необходимости) проведения специализированной экспертизы проекта инвестиционной программы и по результатам экспертизы проведение его доработки;

- осуществление подготовки с разработчиками проекта пакета документов, необходимых для рассмотрения и утверждения проекта программы, включающего:

пояснительную записку, бизнес-план с социально-экономическим и технико-экономическим обоснованиями, предварительную бюджетную заявку на ассигнования из бюджета для финансирования программ на очередной год, лист согласования с заинтересованными органами исполнительной власти и, при необходимости, соглашения (государственные контракты) о намерениях между государственным заказчиком программы с предприятиями, организациями, органами государственной власти субъектов

Российской Федерации, подтверждающие финансирование инвестиционной программы из внебюджетных источников, бюджетов субъектов Российской Федерации;

- обеспечение увязки всех программных мероприятий и очередность их проведения с проектируемыми объемами финансовых ресурсов;

- ежегодное уточнение целевых показателей и затрат по программным мероприятиям, механизму ее реализации, составу исполнителей с учетом выделяемых на реализацию инвестиционной программы финансовых средств;

- обеспечение поставщиков материально-технических ресурсов для объектов строительства необходимыми финансовыми ресурсами, предусмотренными в бюджете;

- разработка условий конкурсного отбора, формирование тендерной комиссии, определение порядка проведения и доведения его до потенциальных исполнителей, содействие проведению конкурсного отбора;

- уточнение объемов капитальных вложений и источников финансирования по вновь начинаемым стройкам и объектам, включенным в перечень, на весь период строительства с распределением по годам на основании проведенных подрядных торгов и заключенных государственных контрактов, а по переходящим стройкам - с учетом хода строительства и степени готовности объектов и пусковых комплексов;

- согласование с субъектами строительства объектов для государственных нужд изменения государственного контракта, не связанного с уменьшением финансирования, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

- представление территориальному органу федерального казначейства, а в случае их отсутствия - финансирующим банкам следующих документов: титульных списков вновь начинаемых строек, с разбивкой по годам, графиков финансирования на очередной год; государственных контрактов на весь период строительства с указанием формы расчета за выполненные работы; сводных сметных расчетов стоимости строительства; заключения государственной вневедомственной экспертизы и государственной экологической экспертизы по проектной документации; уточненных объемов капитальных вложений и строительно-монтажных работ по переходящим стройкам.

5). Обеспечение проектно-сметной документацией. Государственный заказчик организует в установленном порядке и в соответствии с требованиями нормативно-методических и распорядительных документов разработку, рассмотрение, согласование, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации, в том числе:

согласовывает решение выбора проектной организации преимущественно по результатам проведения подрядных торгов. При выборе проектной организации оценивает предлагаемые технико-экономические показатели намечаемого к строительству объекта, приведенные в тендерном предложении, а также организационную структуру управления, внутреннюю систему контроля качества проектной продукции и финансовое состояние проектной организации;

согласовывает стадийность проектирования с учетом очередности получения необходимых данных для резервирования и отвода земли, а также получения разрешения на осуществление строительно-монтажных работ;

заключает с проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии, государственные контракты на разработку проектной продукции. При заключении государственного контракта государственный заказчик устанавливает требования к срокам разработки, технико-экономическим показателям, составу и объему проектной документации на основе выделенных бюджетом государственных инвестиций, определяет договорную цену работ, условия страхования рисков, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия использования и право собственности на разработанную проектную продукцию, условия конфиденциальности при выполнении договора (контракта) и другие условия;

согласовывает задание на проектирование и исходные данные для разработки проектной продукции. Обеспечивает их полноту и качество, передает документы на утверждение. Сбор исходных данных для проектирования может быть поручен проектной организации;

согласовывает с проектной организацией календарный план выполнения работ и выдачи проектной продукции, осуществляет контроль за его выполнением;

контролирует требуемый уровень качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной продукции;

определяет место и время проведения работ, состав участников, устанавливает (согласовывает) правила и процедуры, организует и контролирует ход выполнения работы по рассмотрению и согласованию архитектурно-градостроительных решений проектируемых объектов в органах архитектуры;

обеспечивает проведение экспертизы проектной документации, в том числе государственной экологической экспертизы для оценки воздействия проектируемого объекта на окружающую среду, для чего определяет органы экспертизы и заключает соответствующие договора, а также представляет проекты строительства в соответствующий государственный экспертный орган, осуществляющий комплексную экспертизу;

исполняет предписания государственной экспертизы, изложенные в заключении на проектную документацию;

представляет дополнительную информацию по рассматриваемому проекту строительства по требованию органов государственной экспертизы;

организует согласование решения о строительстве объекта в соответствии с принятым законодательством;

организует в установленном порядке согласование, утверждение и переутверждение проектной документации, а также внесение в проектную документацию изменений по замечаниям экспертизы;

осуществляет выбор (преимущественно по результатам подрядных торгов) подрядчика по строительству. При выборе подрядчика оцениваются условия по строительству объекта, приведенные в тендерном предложении, предполагаемые методы производства строительно-монтажных работ, оснащенность необходимым оборудованием и транспортными средствами, система контроля качества строительной продукции, репутация и финансовое состояние подрядной организации;

заключает с подрядчиком государственный договор подряда (контракт) на капитальное строительство, расширение, реконструкцию или техническое перевооружение объектов для государственных нужд, содержащий данные об объеме и стоимости подлежащих выполнению работ, сроках их начала и окончания, размере и порядке финансирования и оплаты работ, способах обеспечения исполнения обязательств сторон, состав и номенклатуру строительных материалов, конструкций, технологического оборудования и других видов материальных ресурсов, поставляемых подрядчиком, порядок проведения пусконаладочных работ, договорную цену работ, гарантийные сроки устранения брака, обнаруженного в период эксплуатации здания или сооружения, условия страхования рисков, связанных со строительством, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств, условия конфиденциальности при выполнении контракта и т.п., руководствуясь при этом действующими правовыми и нормативными документами. В случае заключения государственного контракта по результатам конкурса на размещение заказа на подрядные работы для государственных нужд условия государственного контракта определяются в соответствии с объявленными условиями конкурса и представленными на конкурс предложениями подрядчика, признанного победителем;

согласовывает перечень субподрядных организаций, привлекаемых генеральным проектировщиком и генеральным подрядчиком для выполнения работ по реализации государственной целевой программы по строительству;

участвует в выборе проектной организации для разработки рабочей документации по технологии строительства в случае, если подрядчик по строительству не принимает на себя разработку этой документации;

принимает решение о необходимости осуществления авторского надзора проектной организации (в том числе постоянного) за строительством объектов, заключает договор (контракт) на осуществление авторского надзора и обеспечивает условия для его выполнения;

использует проектно-сметную документацию, полученную для передачи подрядчику, только на цели, предусмотренные договором, не передает проектно-сметную документацию третьим лицам и не разглашает содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика, если иное не предусмотрено в государственном контракте на разработку проектной документации;

обеспечивает урегулирование разногласий, возникающих при реализации государственной целевой программы по строительству, в том числе предъявляет претензии к проектной организации, подрядчику по строительству и другим привлекаемым государственным заказчиком исполнителям работ об уплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение или ненадлежащее выполнение договорных (контрактных) обязательств;

участвует в организации работы по корректировке проектной документации в связи с изменением нормативной базы на проектирование, строительство и эксплуатацию сооружаемых объектов в связи с замечаниями и предложениями в процессе строительства и сдачи в эксплуатацию объектов.

б). Финансирование, учет и отчетность. Государственный заказчик обеспечивает своевременное открытие счета, непрерывное финансирование, своевременную оплату работ по государственным контрактам с исполнителями работ (за разработку проектной документации, осуществление подрядных строительных работ, поставку оборудования и материальных ресурсов и другие договора по реализации государственной программы по строительству).

Предусматривает обязательства по обеспечению своевременного и непрерывного финансирования строительства, выделению аванса, устанавливает условия промежуточных расчетов за выполненные работы.

Проверяет предъявленные к оплате документы субъектов-исполнителей, привлекаемых государственным заказчиком на строительство на условиях контракта (договора) за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги.

Производит приемку и оплату работ на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ и в соответствии с Бюджетным кодексом, Положением по финансированию и кредитованию капитального строительства на территории Российской Федерации, утвержденным Правительством Российской Федерации, в том числе:

оплачивает подрядчику установленную цену после завершения всех работ или отдельных этапов работы, либо в ином порядке, предусмотренном законом или договором;

уточняет срок строительства, если иной срок не предусмотрен государственным контрактом, в случаях уменьшения размера финансовых ресурсов на очередной год или нарушения непрерывности финансирования строительства по согласованию с подрядной организацией;

определяет с участием предприятий и организаций-застройщиков и подрядчиков на основе заключенных договоров по переходящим стройкам и объектам и предконтрактной

проработки вопросов со всеми участниками инвестиционного процесса при формировании заказов на материально-технические ресурсы, необходимые объемы работ и капитальные вложения на соответствующий период и представляет заявки на инвестиционные ресурсы за счет соответствующего бюджета на безвозвратной или возвратной основе с соответствующим обоснованием.

Государственный заказчик может вносить необходимые изменения в государственный контракт или прекращать действие государственного контракта при условии возмещения убытков подрядчикам в соответствии с действующим законодательством по решению органов исполнительной власти. Кроме того:

- являться поручителем государственного инвестора по обязательствам платежей установленного им покупателя при оплате строительных материалов, деталей, конструкций, оборудования, комплектующих и других материальных ресурсов поставки заказчика;

- производить окончательный расчет по законченным строительством объектам или мощностям в месячный срок со дня окончания гарантийного срока эксплуатации.

Государственный заказчик:

- ведет оперативный бухгалтерский и статистический учет, составляет и представляет в установленном государством порядке отчетность по всем видам деятельности по утвержденным нормам в установленные адреса и сроки;

- обеспечивает получение долевых передач (взносов) сторонних организаций (инвесторов) на строительство объектов и использование их на финансирование этого строительства;

- представляет справочную и аналитическую информацию о подготовке и реализации государственной целевой программы по строительству;

- согласовывает с подрядными организациями условия заключения договора со страховыми организациями, осуществляющими на законных основаниях проведение соответствующих видов страхования, договоры страхования, связанные с реализацией строительства объектов для государственных нужд;

- контролирует ежемесячное представление в территориальные органы федерального казначейства, а в случае их отсутствия - в финансирующие банки отчета об использовании средств соответствующих бюджетов, предоставленных на безвозвратной основе для финансирования государственных инвестиций.

По поручению государственного заказчика компенсируются затраты другим участникам строительства, если иное не предусмотрено государственным контрактом (договором подряда) в случае консервации или временного прекращения строительства и отказа государственного инвестора от дальнейшего финансирования стройки или объекта.

7). Материально-техническое обеспечение. Государственный заказчик согласовывает и уточняет объемы закупки и поставки материальных ресурсов для объектов строительства для государственных нужд. Обеспечивает, как правило, на конкурсной основе, размещение заказов на поставку всех видов материально-технических ресурсов на капитальное строительство объекта для государственных нужд в соответствии с законодательными актами Российской Федерации и принятыми Правительством Российской Федерации решениями, а также осуществляет поставку специального технологического и другого оборудования и материально-технических ресурсов, если указанные функции на него возложены по государственному контракту в соответствии с действующим порядком.

Если государственным контрактом не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет государственный заказчик, то обязанность по обеспечению строительства материалами, деталями, конструкциями, оборудованием возлагается на подрядную организацию.

Государственный заказчик определяет поставщиков и потребителей материалов, деталей, конструкций, изделий для строительства объектов для государственных нужд в соответствии с государственным контрактом и извещает их об этом, кроме того:

- устанавливает требования к срокам поставки и качеству поставляемых материально-технических ресурсов, определяет последовательность, договорную цену работ, условия страхования рисков, связанных с материально-техническим обеспечением инвестиционного проекта, имущественную ответственность сторон за неисполнение договорных (контрактных) обязательств, условия конфиденциальности при выполнении государственного контракта;

- контролирует осуществление приемки, учета и надлежащего хранения находящегося на складах подрядчика оборудования, изделий и материалов, обеспечивает оплату поставленных ресурсов;

- согласовывает с подрядчиком предъявление претензий к заводам-изготовителям или поставщикам в случае установления некомплектности или дефектов оборудования и аппаратуры, по качеству материалов, а также несвоевременной их поставки и недопоставки; проводит предмонтажную ревизию оборудования, своевременно передает подрядным организациям оборудование, материалы и аппаратуру, подлежащие монтажу с обеспечением их доставки на приобъектные склады.

2.4. Договор на выполнение функций заказчика.

Застройщик (заказчик) прибегает к услугам инвестора, технического заказчика и т.д., когда он не может собственными силами осуществить реализацию строительного проекта. Это может быть вызвано, в частности, отсутствием опыта, навыков управления строительством или отсутствием лицензии.

Договоры на выполнение функций Застройщика (заказчика) можно классифицировать в зависимости от того, принимает ли на себя застройщик (заказчик) функции генерального подрядчика.

В первом случае застройщик (заказчик) является стороной договора строительного подряда, во втором – нет. Являясь стороной договора строительного подряда, застройщик (заказчик) самостоятельно распоряжается средствами, предоставленными ему инвестором, контролирует и обеспечивает строительный процесс. В случае, когда застройщик (заказчик) является генеральным подрядчиком, инвестор вправе требовать передачу объекта, соответствующего условиям договора. Какого-либо права контроля за действиями субподрядчиков инвестор лишен, так как он не является стороной договора строительного подряда. В этом случае для обеспечения интересов инвестора возможно прибегнуть к двум механизмам.

Во-первых, можно включить в договор с застройщиком (заказчиком) положение, согласно которому последний обязан при заключении договоров с субподрядчиками согласовывать их с инвестором, а также положение, согласно которому застройщик (заказчик) при заключении договора с субподрядчиками обязан предусмотреть условие о возможности контроля и надзора за строительством со стороны инвестора.

Во-вторых, можно заключить не двусторонний, а трехсторонний договор. Данный договор заключается между инвестором, застройщиком (заказчиком) и подрядчиком. Трехсторонний договор позволяет нивелировать описанные выше недостатки, а также открывает широкие возможности для дополнительных гарантий инвестора. Например, возможно предусмотреть в договоре, что в случае ненадлежащего исполнения застройщиком (заказчиком) своих обязанностей, инвестор может привлечь другого Застройщика (заказчика) и отнести расходы на его привлечение на неисполнившего свои обязательства Застройщика (заказчика). Подрядчик при этом обязан допустить

привлеченного Застройщика (заказчика) на строительную площадку по получении уведомления от инвестора.

Обеспечить контроль за действиями генерального подрядчика (подрядчиков) возможно также, прибегнув к механизму договора в пользу третьего лица, заключенного между застройщиком (заказчиком) и генеральным подрядчиком (подрядчиками) в пользу инвестора. В этом случае в договор между инвестором и застройщиком (заказчиком) следует включить положение о том, что застройщик (заказчик) при заключении договора подряда с генеральным подрядчиком (подрядчиками) обязан предусмотреть положение о контроле за строительством со стороны инвестора.

Механизм трехстороннего договора более гибок, поэтому возможно установление оптимального баланса интересов между всеми участниками договорных отношений. Например, в случае задержки финансирования ввиду отсутствия средств со стороны инвестора, на Застройщика (заказчика) может быть возложена обязанность предоставить последнему целевой заем для покрытия расходов на строительство под процент, согласованный сторонами. Во-первых, это позволит не «замораживать» стройку, во-вторых, позволит гарантировать интересы Застройщика (заказчика), так как предусмотренная договором плата (процент) за пользование займом может быть достаточно высокой.

На практике при реализации проектов с привлечением договора на выполнение функций Застройщика (заказчика) используется агентский договор с элементами возмездного оказания услуг (например, консультационных).

Преимущество агентского договора перед договором комиссии заключается в том, что предметом договора комиссии может быть только совершение сделки (п.1 ст. 990 ГК). Между тем, отнюдь не каждое действие Застройщика (заказчика) представляет собой сделку (например, оформление строительной документации на строительство).

Преимущество агентского договора перед договором поручения состоит в том, что в данном случае застройщик (заказчик) действует как представитель инвестора. Однако интерес инвестора не в том, чтобы обеспечить представительство своих интересов, а в том, чтобы получить готовый объект.

Договор агентирования можно заключить по модели договора поручения либо договора комиссии.

Представляется, что лучше использовать договор агентирования, заключенный по модели комиссии, предусматривающий, что застройщик (заказчик) действует от своего имени, но за счет инвестора (принципала) (п.1 ст. 1005 ГК РФ).

Преимущество данной договорной конструкции в следующем:

- обеспечивается автономность Застройщика (заказчика) (агента).
- снижаются риски инвестора. Если применяется модель поручения, то застройщик (заказчик) действует как представитель инвестора, следовательно, обязанности по договору строительного подряда (если застройщик (заказчик) его сторона) возникают непосредственно у инвестора. Данный риск сохраняется и в случае, когда застройщик (заказчик) не выходит за пределы предоставленных ему полномочий. Если же используется модель договора комиссии, то застройщик (заказчик) является обязанной стороной по договору строительного подряда, а инвестор, не приобретая обязанностей по договору строительного подряда, может требовать передачи ему готового объекта.

Кроме того, риски инвестора можно уменьшить, предусмотрев в договоре, что любое повышение цены и т.п. является риском Застройщика (заказчика). В договоре по модели поручения такого сделать нельзя, так как застройщик (заказчик) является лишь представителем инвестора.

В связи с увеличением числа крупных строительных проектов для практики представляет определенный интерес соотношение фигуры Застройщика (заказчика), инженера, предусмотренного условиями типовых контрактов международной Федерацией

инженеров-консультантов (ФИДИК) и инженера, предусмотренного ст. 749 ГК РФ. Фигура инженера, предусмотренная условиями типовых контрактов ФИДИК и фигура инженера, предусмотренная ст. 749 ГК РФ различаются по объему полномочий. Согласно ст. 749 ГК РФ инженер может выполнять лишь функции контроля, надзора и представительства. ФИДИК исходит из того, что полномочия инженера могут быть значительно шире и фактически включать полномочия, которые в России выполняет застройщик (заказчик). Образно говоря, ФИДИК исходит из «активной роли» инженера в строительном проекте, ГК РФ же – из «пассивной роли».

При составлении договора в соответствии с условиями ФИДИК приходится сужать права инженера, чтобы полномочия инженера не охватывали деятельность по выполнению функций Застройщика (заказчика). В противном случае приходится выбирать инженерную организацию с лицензией на выполнение функций Застройщика (заказчика).

С отменой лицензирования выполнения функций Застройщика (заказчика) ситуация изменится. Инвестору будут предоставлены более широкие возможности в плане выстраивания отношений в ходе строительного процесса. Например, инвестор может поручить выполнение проектной стадии (контроль за согласованием проектно-сметной документацией, оформление разрешительной документации и т.п.) застройщику (заказчику), а контроль и управление строительством осуществлять своими силами.

Министерством регионального развития Российской Федерации рассмотрено обращение по вопросу осуществления функций Застройщика (заказчика) при введении механизмов саморегулирования в области строительства, проектирования и инженерных изысканий и в пределах своей компетенции сообщается следующее

Частью 2 статьи 3.2 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» регламентировано, что после установления уполномоченным федеральным органом исполнительной власти перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требование о наличии лицензии, выданной в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», не применяется в отношении иных видов работ по строительству, проектированию и инженерным изысканиям. Приказом Министра регионального развития Российской Федерации от 09.12.2008 № 274, вступившим в силу с 20 февраля 2009 г., утвержден перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Ряд работ, которые не оказывают прямого влияния на безопасность объектов капитального строительства, а так же осуществление функций Застройщика (заказчика) (в случае, если работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не выполняются лично, а привлекаются организации, имеющие свидетельства о допуске на данные виды работ) могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами без получения свидетельства о допуске, выдаваемого саморегулируемой организацией. **Таким образом, Минрегион России сообщает, что в соответствии с действующим законодательством, с 20 февраля 2009 г. осуществление функций Застройщика (заказчика) (в случае, если работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не выполняются лично, а привлекаются субподрядные организации) возможно без наличия лицензии, а так же без вступления в саморегулируемую организацию и получения свидетельства о допуске.**

2.5. Техническое сопровождение строительных проектов

Программа технического сопровождения (технический заказчик) строительных проектов включает в себя юридическое оформление документации и специализированное программное обеспечение (системы управления проектной документацией и сметное ПО, ГИС). Управление строительными проектами подразумевает также календарный план работ, график потребности в ресурсах, календарный профиль затрат.

Планирование проекта определяет успех всего последующего строительства. Благодаря управлению проектами возможно возведение сложных многоэтажных зданий и сооружений.

Структура функций Технического заказчика:

1. Получение исходных данных от Застройщика.

2. Получение Градостроительного плана в КГА. Градплан земельного участка; Подготовка задания на проектирование; Получение предварительных ТУ на инженерное обеспечение объекта; Регистрация в КЭиИО - получение принципиального заключения; Получение окончательных ТУ на инженерное обеспечение объекта; Временный регламент застройки (ВРЗ); Получение государственного градостроительного кадастра в КГА; Кадастровая съемка, присвоение кадастрового номера; Геологические изыскания; Топоъемка.

3. Проектирование П и РП (две стадии). Лаборатория (лабораторные анализы почвы, воздуха, и т.д.); Регистрация ТУ в КЭиИО; Разработка проекта нормативов образования отходов и лимитов на их размещение (получение лимитов); Разработка технологического регламента на период строительства; Вынос границ земельного участка в натуру с закреплением межевых знаков;

Получение согласований и заключений по утверждаемой части: Согласование УГИБДД; Согласование УСПХ и ЦКБ; Районный архитектор УЗГ КГА; ГУП "Дортехнологии" (генплан); ЦКБ (генплан); Инженерное управление КГА (генплан); Согласование со всеми собственниками транзитных сетей и охранных зон; Отдел подземных сооружений КГА (генплан); Согласование объёмов благоустройства прилегающей территории с Администрацией; Согласование стройгенплана в КБиДХ, УСПХ, ГИБДД, Территориальном управлении района г. Санкт-Петербурга; Заключение Роспотребнадзора по выбору земельного участка; Заключение Государственной инспекции по охране труда; Экспертиза проект в УГВЭ (стадии "П" и "РП").

4. Строительство. Получение разрешения на строительство в ГАСН; Получение ордера на строительство в ГАТИ; Вынос проекта в натуру - разбивочной основы для строительства; Технический надзор за строительством; Получение разрешения и передача точки подключения к действующим сетям электроснабжения, водоснабжения и канализации на период строительства; Получение ТУ на прокладку внеплощадочных инженерных сетей и на вскрытие и восстановление дорожных одежд на магистралях и улицах города при проектировании и строительстве внеплощадочных сетей и сооружений (ГУП, Зеленстрой, Администрация, УСПХ, ГАТИ); Получение Акта восстановительной стоимости и порубочного билета; Передача окончанных строительством внеплощадочных инженерных сетей и сооружений, расположенных за границами участка, в эксплуатацию (на баланс) городским организациям и поставщикам ресурсов.

5. Сдача объекта. Осуществление приемки, хранения и передачи для монтажа технологического оборудования; Заключение договора на осуществление технадзора за строительством сетей ВК; Радиационный контроль после завершения строительства здания и территории; Инвентаризация ПИБ; Исполнительная топоъемка объекта после окончания строительства с регистрацией топоъемки в М 1:500 в геослужбе КГА; Предъявление законченного строительством объекта приемочной комиссии для приемки в

эксплуатацию; Получение справок о выполнении ТУ; Получение Заключения о соответствии построенного объекта; Получение Акта ввода объекта в эксплуатацию; Заключение договоров на отпуск электроэнергии, воды.

6. Регистрация объекта. ГУИОН, получение милицейского адреса (после получения согласования генплана и архитектурного решения Главным архитектором на стадии "П"); Сдача внеплощадочных инженерных сетей и сооружений; Получение планов; Представление Технического паспорта здания, Справки о площади строения и Справки о кадастровом учете для регистрации Объекта в ФСР; Регистрация объекта в ФСР и передача Свидетельства на собственность на здание; Передача на баланс Государственным организациям всех реконструкций и вновь построенных основных средств за красными линиями земельного участка с предоставлением Заказчику комплекта документов, подписанных КУГИ города и ГБР для снятия затрат с баланса объекта.

Детальный перечень задач входящий в состав службы Заказчика:

Поиск площадки под строительство и/или участка под строительство
Правовое оформление объекта и/или участка
Техническая экспертиза состояния объекта
Формирование Технического задания
Формирование проектной сметной документации
Подготовка исходно-разрешительной документации для осуществления проектирования и строительства
Организация разработки проектной документации на всех стадиях: от предпроектных предложений до рабочей документации
Согласование проектной документации в профильных инстанциях и государственных организациях
Подготовка проекта к осуществлению строительства с получением необходимых разрешений и согласований.
Проведение тендеров на подрядные работы
Контроль качества строительно-монтажных работ
Осуществление технического и авторского надзора за строительством и финансовый контроль
Организация взаимодействия всех участников строительства
Подготовка и проведение на объекте рабочей и государственной комиссии
Передача объекта в эксплуатацию
Получение и оформление исходных данных для проектирования объектов строительства (техничко-экономические обоснования, технические условия на присоединение инженерных коммуникаций, строительный паспорт)
Подготовка задания на проектирование
Техническое сопровождение проекта (контроль над разработкой проектной документации, согласование ее в установленном порядке, передача в органы экспертизы, и подрядной строительной организации)
Оформление разрешительной документации на строительство и реконструкцию, контроль над сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций
Обеспечение освобождения территории строительства (переселение граждан, вывод организаций из строений, подлежащих сносу или реконструкции, решение других вопросов, связанных с подготовкой площадок для производства работ)
Организация управления строительством.
Технический надзор.

2.6. Функции и обязанности технадзора

Технический надзор осуществляется единым заказчиком в течение всего периода строительства, реконструкции и расширения жилищно-гражданских зданий и сооружений.

Технический надзор осуществляет контроль за соблюдением проектных решений, сроков строительства и требований нормативных документов, в том числе качества строительно-монтажных работ, соответствия стоимости строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения предприятий (объектов). Технический надзор:

- контролирует соответствие строительно-монтажных работ, применяемым конструкциям, изделиям, материалам и поставляемым оборудованием проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов;

- принимает своевременные меры по устранению выявленных дефектов в проектно-сметной документации, ее пересмотр (в случае необходимости) и недопущение необоснованного увеличения сметной стоимости строительства;

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

- контроль за выполнением геодезических работ в процессе строительства;

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

- осуществление по мере готовности с участием представителей генподрядной и специализированной (монтажной) организаций, а также проектных организаций промежуточной приемки ответственных конструкций зданий и сооружений —опор и пролетных строений мостов, емкостных сооружений, несущих металлических и железобетонных конструкций и т.п.;

- участие в проверках состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж оборудования, в оценке качества его монтажа, комплексном опробовании и приемке, проводимых органами государственного надзора, строительного контроля и Госприемки;

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

- проведение учета объемов и стоимости принятых и оплаченных строительно-монтажных работ, а также объемов и стоимости некачественно выполненных подрядной организацией строительно-монтажных работ и затрат на устранение дефектов и переделки;

- контроль наличия и правильности ведения первичной исполнительной технической документации (исполнительных схем инструментальной съемки смонтированных конструкций, частей зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, общих и специальных журналов работ) и внесение в нее изменений в связи с выявленными недостатками и дефектами при производстве строительно-монтажных работ;

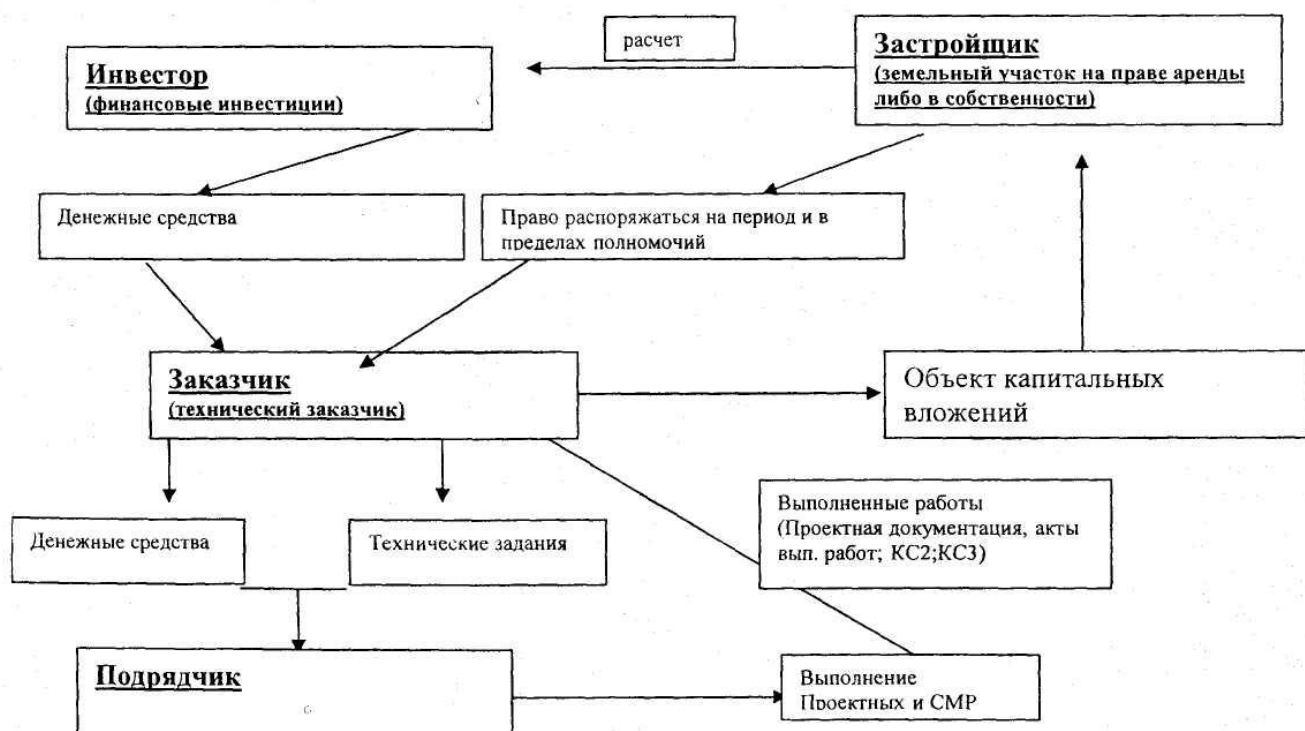
- контроль за исполнением строительно-монтажными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов государственного строительного контроля, а также требований технического надзора заказчика, относящихся к вопросам качества выполняемых строительно-монтажных работ и применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования, обеспечение своевременного устранения дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов, зданий, сооружений и объектов в целом;

участие в проведении рабочими комиссиями (приемочными комиссиями) проверок качества отдельных конструкций и узлов, видов строительно-монтажных работ, оборудования и механизмов при их приемке.

2.7. Организационные формы реализации строительных проектов

Застройщик имеет право самостоятельно вести строительство жилых домов и иных объектов недвижимости только в том случае, если он имеет допуск застройщика (заказчика) (точнее, технического заказчика) и подрядчика [75]. Если такого допуска у него нет, то он обязан привлечь к строительству технического заказчика и генерального подрядчика. Функцией технического заказчика является организация работ по строительству объекта и передача его на баланс застройщика (заказчика).

Взаимоотношения между участниками строительства можно представить в виде схемы.



Приведем основные схемы реализации инвестиционных проектов в строительстве. Инвестор, заказчик и подрядчик являются самостоятельными юридическими лицами (схема 1). Инвестор – самостоятельная организация, а функции застройщика (заказчика) и генподрядчика совмещены в одном юридическом лице (схема 2). Функции инвестора и застройщика (заказчика) соединены в одном юридическом лице, подрядчик – самостоятельная организация (схема 3). Функции инвестора и подрядчика соединены в одном юридическом лице, застройщик (заказчик) – самостоятельная организация (схема 4). Застройщик (заказчик) и подрядчик представляют одно юридическое лицо (схема 5).

На практике схемы, при которых реализуется инвестиционный контракт, весьма разнообразны. Органы власти в них играют весомую роль. Они могут быть как с представлением целевого финансирования, так и без него (схемы 6, 7). К схемам 5 и 6 могут быть применены и схемы по совмещению (схемы 2–5).

При осуществлении капитального строительства или реконструкции объектов для федеральных нужд, а также для нужд субъектов РФ ответственность за реализацию государственного или городского заказа (целевой программы) несет так называемый

государственный заказчик. Под государственным заказчиком понимается орган (организация), наделенный определенными правами по реализации целевой программы и уполномоченный осуществлять ряд функций.

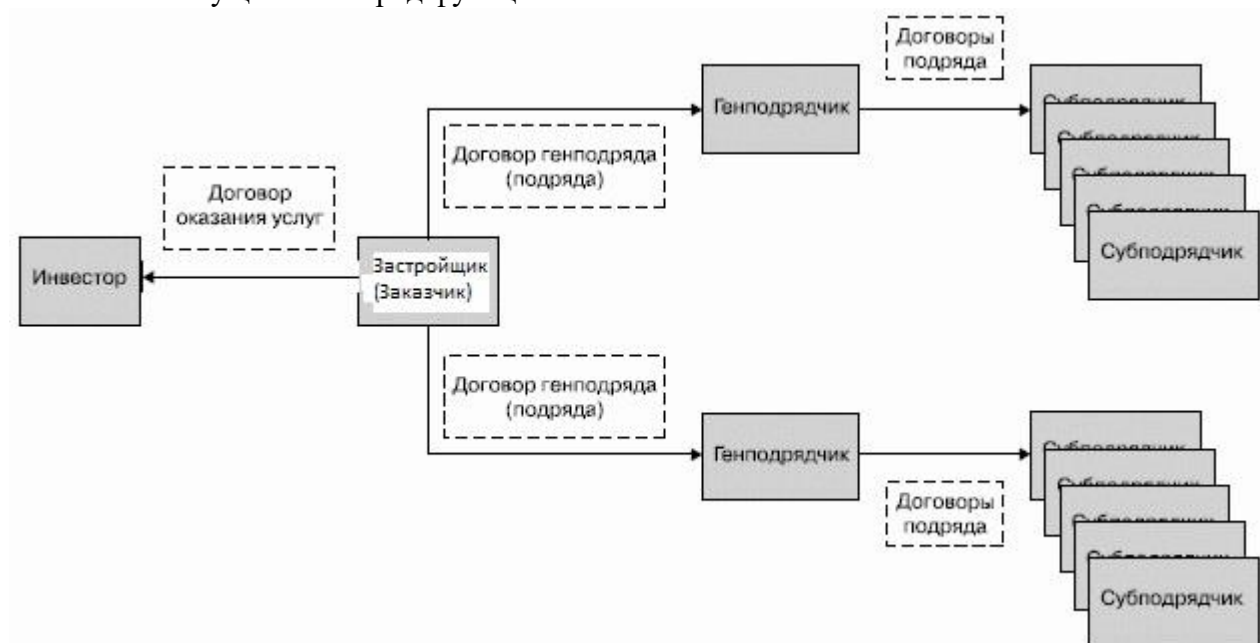


Схема 1. Застройщик (заказчик), инвестор и подрядчик являются самостоятельными юридическими лицами

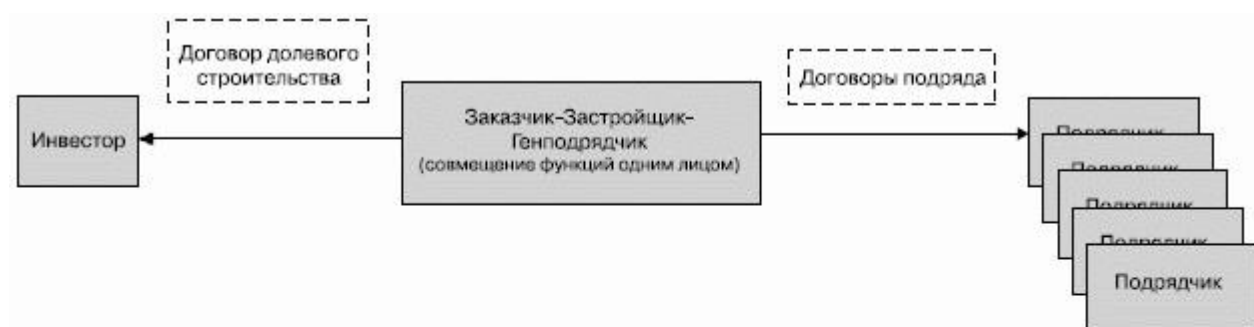


Схема 2. Инвестор – самостоятельная организация, а функции застройщика (заказчика) и генподрядчика совмещены в одном юридическом лице

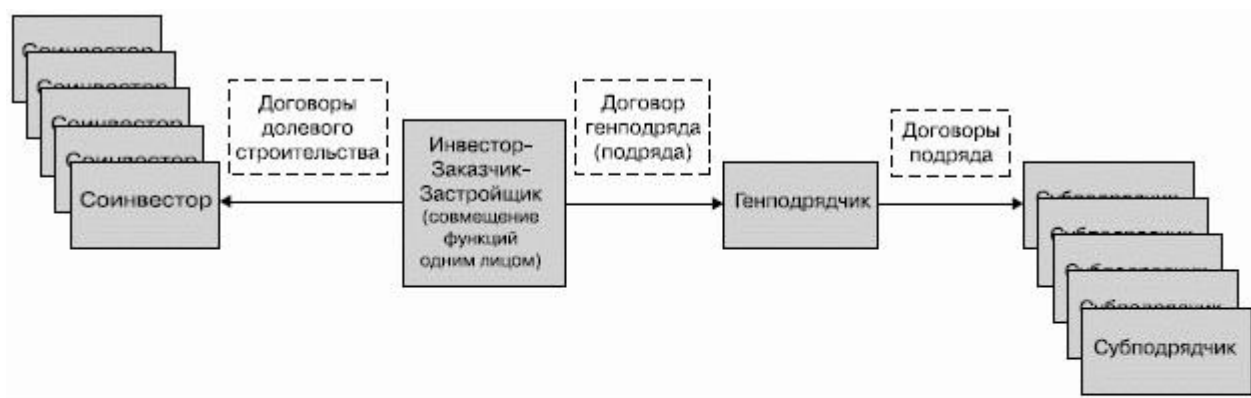


Схема 3. Функции застройщика (заказчика) и инвестора соединены в одном юридическом лице, подрядчик – самостоятельная организация

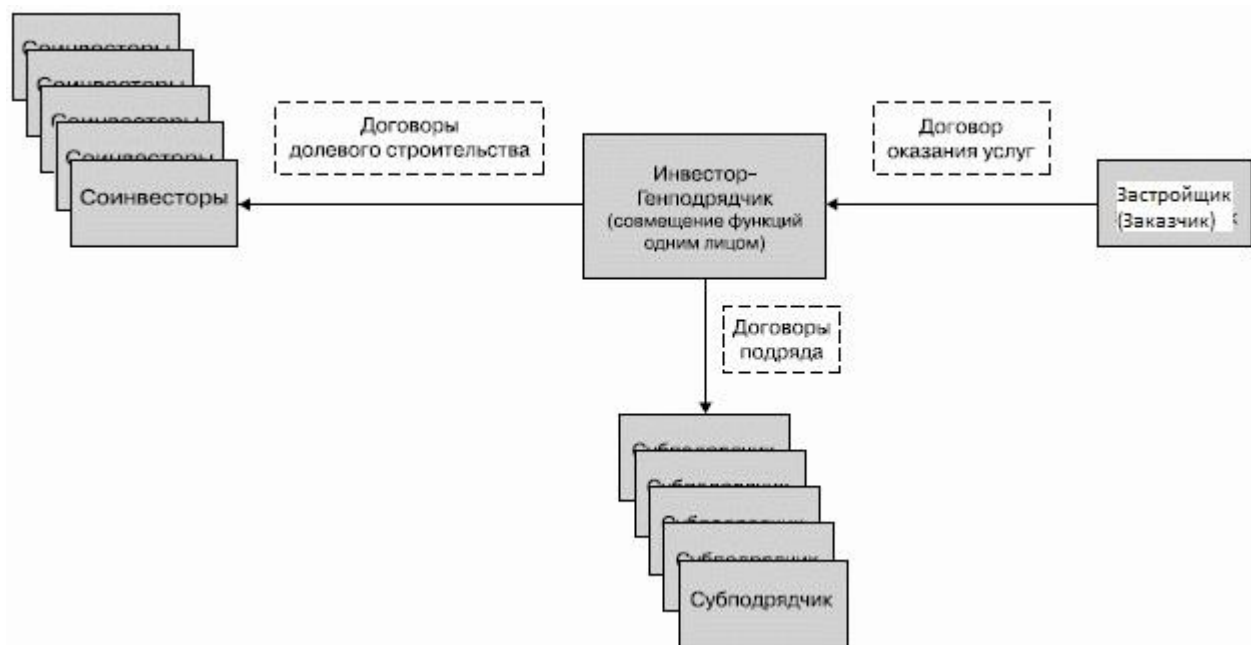


Схема 4. Функции инвестора и подрядчика соединены в одном юридическом лице, застройщик (заказчик) – самостоятельная организация

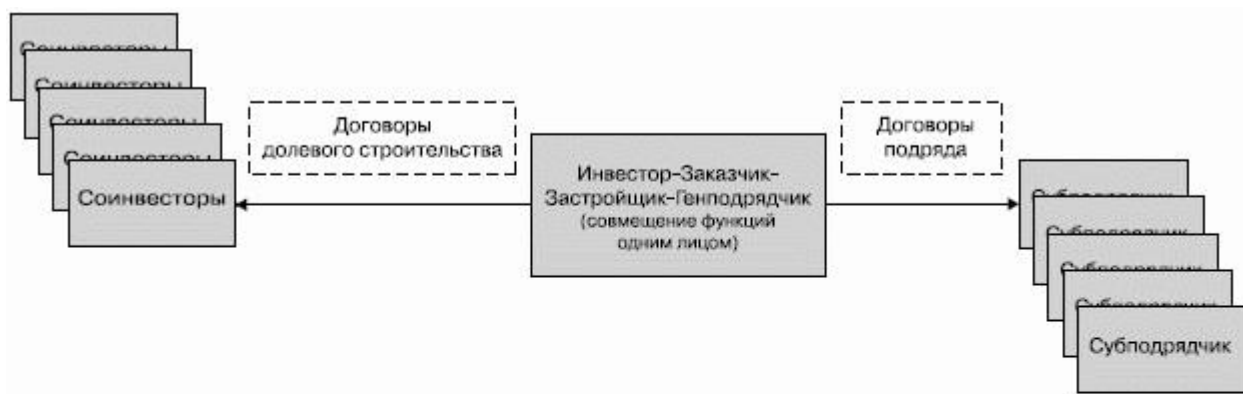


Схема 5. Застройщик (заказчик), инвестор и подрядчик представляют одно юридическое лицо

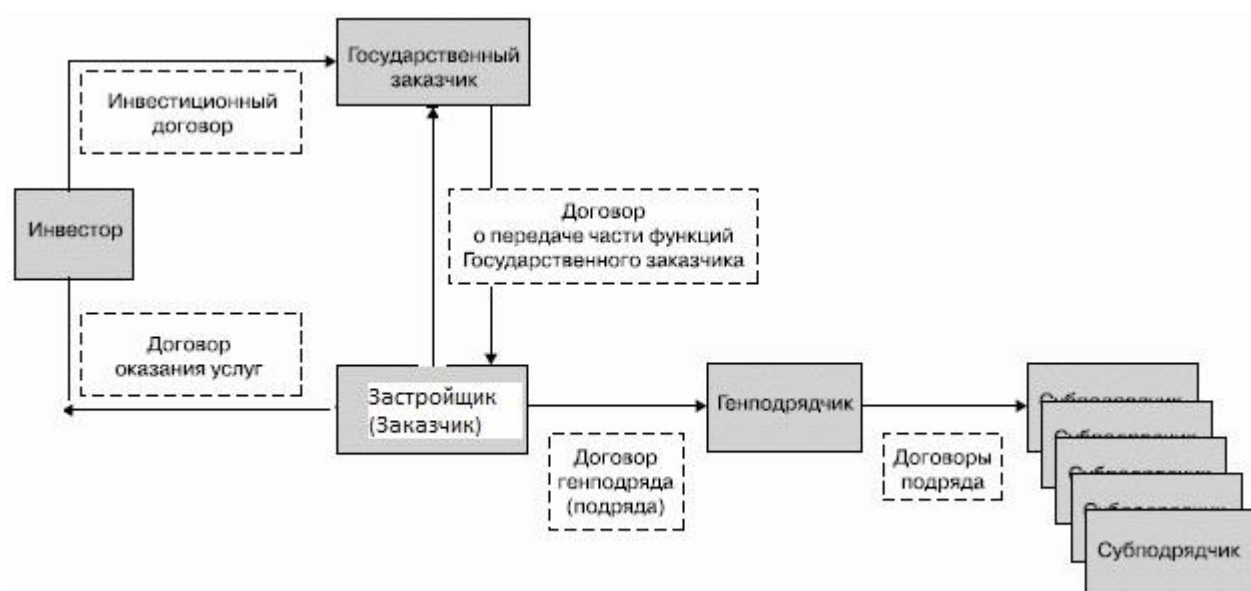


Схема 6. Реализация инвестиционного проекта при участии органов власти с предоставлением целевого финансирования



Схема 7. Реализация инвестиционного проекта при участии органов власти без предоставления целевого финансирования

Если государственный заказчик не является инвестором, то между ним и инвестором заключается инвестиционный договор (контракт).

В качестве государственного заказчика при реализации федеральных программ могут выступать соответствующие министерства (например, Министерство транспорта РФ, Министерство культуры РФ и т. п.).

При реализации программы кап. строительства на территории СПб за счет средств бюджета города в качестве государственного заказчика может выступать орган городской администрации, государственные унитарные предприятия города и государственные учреждения, которым Правительством СПб предоставлены финансовые ресурсы на соответствующие цели в пределах средств, предусмотренных в бюджете города и в соответствующей программе.

Как правило, государственный заказчик, наделенный определенными функциями, сам не несет все возложенные на него полномочия. Часть своих функций он передает заказчику-застройщику, который привлекается на конкурсной основе.

Для реализации целевой программы государственный заказчик привлекает специализированную организацию. Она и является застройщиком (заказчиком) и в свою очередь заключает договоры с подрядными строительными организациями. По отношению к подрядным организациям застройщик (заказчик) является заказчиком, а может одновременно выступать и генподрядчиком (схема 6).

Передача функций государственного заказчика оформляется договором. В числе переданных функций могут быть: распоряжение финансовыми ресурсами; разработка заданий и подготовка исходных данных для разработки проектной документации;

проведение конкурсов и заключение от имени государственного заказчика государственных контрактов (договоров) с подрядными организациями.

На практике встречаются и иные варианты реализации инвестиционных контрактов, в них также задействованы органы власти. Только прямого финансирования инвестиционных контрактов они не осуществляют, хотя и являются непосредственными их участниками. Как правило, их роль сводится к передаче земельного участка, на котором ведется строительство, а также предоставления права застройки (реконструкции) и оказания содействия в подключении к муниципальным инженерным сетям и пр. (схема 7).

Для наглядности восприятия информации начнем с простого. Реализация проекта происходит по схеме: инвестор – заказчик – подрядчик (схема 1).

В качестве инвестора выступает организация, осуществляющая финансирование строительства. Застройщик (заказчик) выполняет функцию по организации строительного процесса. Подрядчик – строительная организация, непосредственно выполняющая строительные работы, а также привлекающая субподрядчиков для выполнения отдельных строительных работ.

В большинстве случаев такая простая схема применяется коммерческими организациями без участия органов власти. Отношения в такой схеме между инвестором и застройщиком (заказчиком) регулируются договором на оказание услуг, а между заказчиком и подрядчиком – договором подряда. Если в такой схеме будут задействованы органы власти, то отношения между участниками проекта будут регулироваться уже другими договорами (схемы 6 и 7).

Основной деятельностью застройщика (заказчика) является организация строительства объектов, контроль за ходом строительства и ведение бухгалтерского учета производимых при этом затрат (п. 1.4 Положения № 160).

В ПБУ 2/94 дано понятие «застройщик», аналогичное определению заказчика. Застройщика (заказчика)ми могут быть инвесторы, а также иные юридические и физические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию инвестиционных проектов по капитальному строительству. То есть застройщик осуществляет строительство, ведет учет затрат и распределяет результат строительства.

Задачи и функции заказчика, а также его права и ответственность определяются в договоре. Также организациями может применяться Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории РФ, утвержденное постановлением Госстроя России от 8 июня 2001 года № 58 (далее – Постановление № 58). Этот документ был утвержден с целью установления единого порядка организации службы заказчика, основных задач, функций, прав и ответственности, ее взаимоотношений с государственным заказчиком и другими субъектами инвестиционной деятельности при строительстве объектов для государственных нужд, реализации федеральных инвестиционных программ. Несмотря на то что указанному Положению отказано в государственной регистрации (письмо Минюста РФ от 13 мая 2002 года № 07/4436-ЮД), документ применяется на практике при строительстве объектов для федеральных государственных нужд. По соглашению между инвестором и заказчиком Положение также может применяться при реализации коммерческих проектов.

Если речь будет идти о строительстве жилых домов и иных объектов недвижимости, то отношения между застройщиком и дольщиками (физическими и юридическими лицами) будут регулироваться Федеральным законом № 214-ФЗ. Между ними должен быть заключен договор долевого строительства. Право на заключение таких договоров имеют только застройщики, имеющие в собственности или на праве аренды земельные участки (п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ).

При реализации инвестиционных проектов с участием бюджетных средств в качестве Застройщика (заказчика) строительства все чаще привлекаются специализированные организации, которые выполняют организационную функцию.

Согласно пункту 1.2 Постановления № 58 застройщиком (заказчиком) может быть юридическое лицо любой организационной и правовой формы, зарегистрированное в установленном порядке на территории РФ, или структурное подразделение инвестора, наделенное необходимыми полномочиями для выполнения возложенных на него функций. В качестве структурного подразделения может выступать: управление, отдел капитального строительства, группа технического надзора действующего предприятия

2.8. Порядок предоставления земельных участков для строительства

В Санкт-Петербурге земельные участки, находящиеся в государственной собственности, для целей, например, строительства гостиниц могут быть предоставлены инвесторам:

на торгах;

без проведения торгов (т.е. целевым предоставлением, в частности, посредством процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта).

По результатам торгов инвестору предоставляется земельный участок в собственность либо право на заключение договора аренды земельного участка, в зависимости от того, какой из этих объектов (земельный участок или право аренды) был выставлен на торги.

В рамках процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта инвестор имеет возможность приобрести земельный участок без торгов, однако исключительно в аренду.

Приобретение земельного участка в аренду (как на торгах, так и без проведения торгов) позволяет инвестору в дальнейшем приобрести данный земельный участок в собственность при условии регистрации права собственности на здание гостиницы в установленном порядке.

Предоставление земельных участков или права на заключение договора аренды земельного участка на торгах. В рамках описываемых ниже процедур рассматривается предоставление незастроенного земельного участка для строительства гостиницы.

Участие в торгах. Торги в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются открытыми по составу участников. Допускается участие в торгах как российских компаний и физических лиц, так и иностранных.

Форма проведения торгов. Торги могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Отличительной особенностью конкурса как формы торгов является установление государством определенных условий (обязанностей) по использованию земельного участка. В отличие от аукциона, победителем конкурса признается участник торгов, не только предложивший наибольшую цену или размер арендной платы земельного участка, но также принявший обязательства по выполнению условий конкурса.

Правоприменительная практика: В настоящее время в соответствии со сложившейся в Санкт-Петербурге практикой земельные участки для строительства гостиниц предоставляются на торгах, проводимых, как правило, в форме аукциона.

Земельные участки, приобретаемые по результатам торгов. Торги проводятся только в отношении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков, т.е. земельных участков с установленными границами, прошедших государственный кадастровый учет, которым в установленном порядке присвоен

кадастровый номер. Подготовку земельных участков к выставлению на торги осуществляют соответствующие органы государственной власти.

По результатам торгов инвестор имеет возможность приобрести: **земельный участок в собственность** либо **право на заключение договора аренды земельного участка**.

Правоприменительная практика: в настоящее время в Санкт-Петербурге в соответствии со сложившейся практикой земельные участки для строительства гостиниц в собственность не предоставляются. На торги выставляется право аренды земельного участка.

Договор купли-продажи или аренды земельного участка по результатам торгов подписывается победителем торгов:

- с соответствующим районным агентством Комитета по управлению городским имуществом (в отношении земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена);

- с соответствующим Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Санкт-Петербургу (в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности).

Подписанный по результатам торгов договор аренды земельного участка переход права собственности на земельный участок по договору купли-продажи подлежат государственной регистрации, которую осуществляет Управление ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Нормативный срок для осуществления государственной регистрации договора аренды или перехода права собственности составляет 1 месяц.

Организация торгов. Прием заявок об участии в торгах, рассмотрение заявок и прилагаемых к ним документов, принятие решения о признании претендентов участниками торгов, проведение торгов и определение их результатов осуществляется организатором торгов.

Организатором торгов в отношении земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Санкт-Петербурга, является специализированная организация при Правительстве Санкт-Петербурга ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга".

В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территории Санкт-Петербурга, организатором торгов является Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Санкт-Петербургу.

Более подробно о правилах проведения торгов Вы можете узнать на официальном сайте ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга".

Предоставление земельных участков целевым назначением (без проведения торгов). Действующее законодательство позволяет инвестору приобрести земельный участок для организации гостиничного бизнеса целевым назначением, т.е. минуя процедуру торгов. Такая процедура инициируется самим инвестором путем подачи заявления о предоставлении земельного участка для целей строительства в соответствующее уполномоченное учреждение.

В данном случае земельный участок предоставляется в рамках процедуры с предварительным согласованием места размещения объекта и только в аренду.

Правоприменительная практика: с практической точки зрения предоставление целевым назначением земельных участков из состава федеральной собственности и земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для целей строительства гостиницы маловероятно. В связи с этим рассматриваемая ниже процедура имеет практический смысл преимущественно в отношении земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Санкт-Петербурга. Соответственно, в рамках предоставления таких земельных участков инвестор осуществляет взаимодействие с органами государственной власти Санкт-Петербурга.

Ниже описаны основные этапы предоставления земельных участков для строительства гостиницы целевым назначением согласно действующему законодательству, а также действия, совершаемые в рамках каждого из этапов.

В последние годы законодательством был изменен порядок предоставления земельных участков для строительства. Теперь земельный участок может быть предоставлен одним из следующих способов (ст. 30 Земельного кодекса РФ):

без предварительного согласования мест размещения объекта;

с предварительным согласованием мест размещения объекта.

Без предварительного согласования земельный участок предоставляется:

- когда объект размещается в городском или сельском населенном пункте в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территории), а также

- для нужд сельскохозяйственного производства;

- из состава земель лесного фонда;

- для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Предоставление земельного участка осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах). В отдельных случаях законодательство предусматривает возможность предоставления участка без торгов (конкурсов, аукционов), если участок предоставляется:

- в собственность бесплатно или в аренду лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории;

- 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.

С предварительным согласованием земельный участок предоставляется всем лицам в аренду, постоянное (бессрочное) пользование определенному кругу лиц (п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ) 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: 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;

участок предоставляется в аренду гражданину для индивидуального жилищного строительства при условии публикации сообщения о наличии предлагаемых участков, на которое другие граждане не подали заявления о своем желании получить этот земельный участок;

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

Порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта

Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объекта, в соответствии со ст. 29 и п. 1 ст. 31 Земельного кодекса РФ *должно обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного*

самоуправления (далее — ИОГВ) 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 ИОГВ решения.

В частности, необходимо указать: *Обоснование*

назначение объекта и объемы выпускаемой продукции;
предполагаемое (желательное) место размещения объекта;
сроки проектирования и строительства;

обоснование примерного размера земельного участка (схема размещения зданий, строений, сооружений, подъездных путей, инженерных коммуникаций, выполненная в любом масштабе собственными силами юридического лица или с приглашением специалистов с учетом строительных норм и правил, технологического процесса производства). Возможно использование типового проекта аналогичного по назначению объекта;

испрашиваемое право на земельный участок (аренда на любой срок, так как предельный срок аренды Гражданским (ст. 610) и Земельным (ст. 22) кодексами Российской Федерации не установлен);

численность работающих;

потребность объекта в энергетических ресурсах (объемы потребляемой энергии, своя подстанция и газораспределительная станция или подключение к имеющимся сетям);

потребность объекта в водных ресурсах (объемы потребляемой воды (питьевой и бытовой), своя скважина на или подключение к имеющимся сетям водоснабжения);

транспортное обеспечение (автодорога и/или железная дорожная ветка);

оценка воздействия на окружающую среду и условия очистки отходов и стоков (объем выброса вредных веществ, объем сточных вод, способ очистки (свои очистные сооружения и (или) подключение к имеющимся сетям канализации);

условия теплоснабжения (объем потребляемого тепла, своя котельная, вид топлива или подключение к имеющимся теплосетям).

ИОГВ, получив ходатайство (заявление) юридического лица о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, *обращается в орган местного самоуправления* (далее — ОМС) *по месту нахождения земельного участка с заявлением обеспечить выбор земельного участка.*

Обязанность ОМС обеспечить выбор земельного участка *в течение 3 месяцев* предусмотрена п. 2 ст. 31 Земельного кодекса РФ. ОМС в соответствии с п. 2, 3 и 4 ст. 31 Земельного кодекса РФ в указанный срок *обеспечивает выбор земельного участка в следующем порядке.*

В случаях, предусмотренных федеральными законами, осуществляет согласование размещения объекта с соответствующими уполномоченными исполнительными органами государственной власти и муниципальными организациями:

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

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 РФ);

территориальным органом управления фондом недр (ст. 25 ФЗ «О недрах»);

органом противопожарной службы (ФЗ «О пожарной безопасности»).

Указанные органы свое заключение дают в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления (п. 2 ст. 31 Земельного кодекса РФ).

В случаях размещения объекта в городском или сельском поселении информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка под строительство объекта.

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).

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 охранный или санитарно-защитной зоны.

Акт выбора подписывается всеми членами комиссии и согласовывается главой ОМС. К акту выбора прилагается утвержденный главой ОМС проект границ земельного участка (земельных участков), который изготавливается комитетом по земельным ресурсам (п. 5 ст. 31 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с п. 4 и 6 Приказа Федеральной службы земельного кадастра России «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» от 02.10.2002 г. № П/327, проект границ земельного участка может быть составлен без проведения геодезических полевых работ на основании имеющейся земле- устроительной, градостроительной и иной документации, содержащей необходимые для государственного кадастрового учета земельных участков сведения.

ИОГВ рассматривает представленный ОМС акт выбора земельного участка и *принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта*, утверждающее акт о выборе земельного участка либо о мотивированном отказе в размещении объекта (п. 6 ст. 31 Земельного кодекса РФ).

Копия решения ИОГВ с приложением проекта границ земельного участка *выдается юридическому лицу (заявителю) в семидневный срок* (п. 7 ст. 31 Земельного кодекса РФ).

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет и *является основанием для проведения проектно-изыскательских работ, изготовления проектной документации, согласования ее с органами архитектуры и градостроительства, а также основанием для последующего принятия ИОГВ решения о предоставлении земельного участка для строительства* (п. 8 ст. 31 Земельного кодекса РФ).

Для проведения проектно-изыскательских работ на участке его необходимо получить *в аренду на срок не более чем на один год* (п. 7 ст. 22 Земельного кодекса РФ) или установить *публичный сервитут* для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ (подпункт 9 п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ).

В обоих случаях надо провести работы по формированию земельного участка, осуществить его кадастровый учет в соответствии с ФЗ «О землеустройстве», ФЗ «О государственном земельном кадастре» и п. 4 и 6 Приказа Росземкадастра от 01.10.2002 г. № П/327, то есть заключить договор с землеустроительной организацией на проведение этих работ. После формирования земельного участка *договор аренды заключается с ИОГВ* (уполномоченным органом). *Публичный сервитут также устанавливается решением ИОГВ* (п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ).

Разрешение на строительство выдается при условии (п. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ) наличия: документов, удостоверяющих права на землю; утвержденной проектной документации в порядке, установленном ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

Следовательно, предварительно необходимо зарегистрировать права на земельный участок в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним». Для этого ИОГВ должен принять решение о предоставлении земельного участка для строительства объекта (не путать с решением о предоставлении участка в аренду для проведения проектно-изыскательских работ). Согласно п. 5 ст. 30 Земельного кодекса РФ решение принимается после работ по формированию земельного участка и осуществлению кадастрового учета земельного участка.

В соответствии с п. 1 ст. 32 Земельного кодекса РФ эти работы проводятся за счет юридического лица.

ИОГВ принимает решение в двухнедельный срок после получения заявления юридического лица и представления им кадастровой карты (плана) земельного участка (п. 2 ст. 32 Земельного кодекса РФ). Решение о предоставлении земельного участка должно содержать одновременно и решение о форме изъятия земельного участка у прежнего землепользователя с его согласия при условии возмещения ему причиненных убытков или о выкупе земельного участка у его собственника (п. 3 и 4 ст. 32 Земельного кодекса РФ). В решении должен быть пункт, устанавливающий необходимость заключения с ИОГВ (уполномоченным органом) договора аренды земельного участка (п. 7 ст. 30 Земельного кодекса РФ).

После заключения договора аренды этот договор подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции (регистрационной палате), и у юридического лица возникает соответствующее право на землю.

2.9. Долгосрочная аренда и выкуп земельного участка

Оформление договора долгосрочной аренды. В соответствии с действующим законодательством владельцы зданий, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, имеют право заключить договор долгосрочной аренды земельного участка.

Договор аренды сроком на 49 лет заключается с районным агентством по управлению городским имуществом в случае, если в отношении земельного участка произведен кадастровый учет и утвержден проект границ землепользования.

Для оформления договора долгосрочной аренды земельного участка необходимо выполнение следующих мероприятий:

Осуществление мероприятий по кадастровому учету земельного участка

Подготовка топографической съемки земельного участка

Установление, согласование и утверждение границ земельного участка, его площади, координат поворотных точек

Формирование землеустроительного дела

Присвоение кадастрового номера

Подготовка кадастрового плана земельного участка

Утверждение границ землепользования

Разработка проекта границ землепользования в масштабе 1:500

Согласование проекта границ Комитетом по градостроительству и архитектуре

Подготовка и подписание Распоряжения КГА об утверждении границ землепользования

Подготовка исходно-разрешительной документации для заключения договора аренды

Получение справки КГИОП об охранном статусе здания (сооружения)

Подготовка ведомости инвентаризации участка по его функциональному использованию ГУП «ГУИОН»

Получение справки Государственного кадастра недвижимости о характеристиках земельного участка

Подготовка и регистрация заявления об оформлении договора долгосрочной аренды земельного участка в районном агентстве КУГИ

Подготовка и заключение договора долгосрочной аренды участка с районным агентством КУГИ

Проведение мероприятий по регистрации договора аренды

Подготовка комплекта документов для регистрации договора

Оплата государственной пошлины за регистрационные действия

Представление и регистрация необходимого комплекта документов для регистрации

Получение сведений о государственной регистрации договора аренды в ГУ ФРС по СПб и ЛО

Выкуп земельного участка. Право выкупа земельных участков собственниками зданий, которые на этих участках расположены, регламентируется Земельным Кодексом РФ, Законом РФ «О плате за землю».

Для реализации такого права собственник здания осуществляет подготовку необходимой имущественно-правовой и технической документации в отношении земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости и представляет заявление о выкупе в Комитет по управлению городским имуществом Правительства СПб.

КУГИ производит проверку представленных документов, направляет запросы в профильные комитеты о характеристиках и стоимости выкупаемого земельного участка, готовит заключение о возможности выкупа и передает документы в ОАО «Фонд Имущества Санкт-Петербурга» для заключения договора купли-продажи.

Стоимость выкупа (цена) земельного участка рассчитывается Комитетом по Земельным Ресурсам и Землеустройству и составляет 5-10% от его кадастровой стоимости.

Процедура выкупа земельного участка предполагает осуществление следующих мероприятий:

Осуществление мероприятий по кадастровому учету земельного участка

Подготовка топографической съемки земельного участка

Установление, согласование и утверждение границ земельного участка, его площади, координат поворотных точек

Формирование землеустроительного дела

Присвоение кадастрового номера

Подготовка кадастрового плана земельного участка

Утверждение границ землепользования

Разработка проекта границ землепользования в масштабе 1:500

Согласование проекта границ Комитетом по градостроительству и архитектуре

Подготовка и оформление Распоряжения КГА об утверждении границ землепользования

Подготовка документации для представления в КУГИ

Проведение технического обследования первичных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, специалистами ПИБ ГУП "ГУИОН"

Изготовление плана земельного участка в составе кадастрового паспорта ПИБ ГУП "ГУИОН"

Получение выписки из Государственного кадастра недвижимости о характеристиках земельного участка

Подготовка и представление в Комитет по Управлению Городским Имуществом заявления о выкупе земельного участка с приложением необходимой имущественно-правовой и технической документации

Определение возможности выкупа специалистами Управления по распоряжению государственной собственностью КУГИ

Получение заключения Комитета по Градостроительству и Архитектуре

Получение сведений Комитета по Государственному использованию и Охране Памятников Истории и Культуры

Получение заключения Администрации района

Получение заключения Комитета по Земельным Ресурсам и Землеустройству о цене земельного участка

Получение сведений Главного Управления Федеральной Регистрационной Службы по СПб и ЛО

Подготовка заключения Комитета по Управлению Городским Имуществом об отсутствии оснований для отказа в выкупе земельного участка

Передача комплекта документов по акту в ОАО «Фонд Имущества СПб»

Приобретение земельного участка

Проверка документации Юридическим отделом ОАО «Фонд Имущества СПб» на предмет комплектности, соответствия действующему законодательству

Подготовка и подписание договора купли-продажи

Подготовка и представление дополнительных документов в случае необходимости

Осуществление оплаты за земельный участок.

Проведение мероприятий по регистрации права собственности

Подготовка и представление комплекта документов для регистрации договора в ГУ ФРС по СПб и ЛО

Оплата государственной пошлины за регистрационные действия

Получение свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

2.10. Изменение категории земельного участка

Виды разрешенного функционального использования загородного земельного участка. Перевод земель. Намерение обзавестись загородным домом зачастую наталкивается на такой непреложный факт: вся земля давно уже поделена. Не между частными владельцами - это было бы еще ничего, с ними всегда можно договориться – и даже не между государством и отдельным, и наиболее удачливыми его представителями. Свято место, которое, как хочется думать всякому уважающему себя отечественному лендлорду, подлежит застройке, это самое место поделено в более существенном смысле – на категории и согласно назначению. То есть так: есть земля, и даже вроде бы на ней можно строить, но не дом, или можно и дом, но не для постоянного проживания. И если не разобраться с этими частностями заранее, впоследствии можно лишиться дома – целого, уже построенного.

Земля, предназначенная под индивидуальные застройки – коттеджи, дачи, усадьбы, - может иметь несколько статусов: она различается как по категориям, так и по виду назначения. В зависимости от назначения в строительстве дома может быть разрешено с определенными ограничениями, а может быть и запрещено.

Категории земель. Участок земли может быть отнесен к одной из следующих категорий: земли населенных пунктов, земли сельхозназначения, земли особо охраняемых территорий, земли промышленного назначения (а также транспорта, связи, радиовещания, обороны и др.), земли лесного фонда, земли водного фонда и др. Земельные участки, находящиеся в свободном обороте у частных лиц и задействованные под коттеджное строительство, выделяются на землях первых двух категорий. Строительство на землях особо охраняемых территорий допускается в исключительных случаях.

Земли населенных пунктов (поселений). Земли населенных пунктов (земли поселений) – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ). В зависимости от предписаний градостроительного регламента (в большинстве случаев предписания формулируют руководители муниципальных образований) различные участки земли в составе одного и того же населенного пункта могут иметь такие разные предназначения, как, например, сельскохозяйственное использование и жилищное строительство. Соответственно, дом может быть построен как на земле, предназначенной под личное подсобное хозяйство (ЛПХ), так и под ИЖС. Основным отличием этих двух вариантов будет то, что свое право прописаться в доме, построенном на участке, выделенном под ЛПХ, придется доказывать через суд. Но если прописка не является камнем преткновения, то разницы между двумя этими вариантами нет.

Земли сельхозназначения. Общая характеристика земель этой категории – они находятся за чертой поселений и предназначены для нужд сельского хозяйства (п. 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ). Однако по виду использования земли сельхозназначения могут сильно разниться, ограничивая возможности владельца по их застройке. Так, например, земельный участок, относящийся к категории земель сельхозназначения, может быть предназначен для огородничества – без права строительства объекта ИЖС. Он также может быть предназначен для ведения личного подсобного хозяйства с правом или без права застройки. Или – для садоводства, дачного строительства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства: в этом случае у владельца земельного участка есть право застройки, но с определенными законодательством ограничениями. Вместе с тем законом предусмотрена возможность переводы участка земли сельхозназначения в менее ценную с точки зрения законодательства категорию, а именно категорию земель населенных пунктов. Эта процедура используется, например, в том случае, если необходимо максимально расширить право владельца земельного участка на застройку территории. Подобное изменение категории требует внесения земельного участка в черту поселения (то есть фактически – изменение черты поселения), а также возмещения государству потерь сельскохозяйственного производства. В результате чего данная процедура может оказаться экономически нецелесообразной. В этом случае бывает достаточно, не меняя категории земли сельхозназначения, переменить целевое назначение участка – например, определив его для ведения дачного хозяйства или садоводства. В настоящее время практика строительства на землях сельхозназначения – выкупленных у разорившихся колхозов полях – домов для постоянного проживания носит массовый характер. При этом зачастую соответствующая смена вида назначения не производится. Юристы отмечают, что с точки зрения права такое решение является некорректным, однако в силу широкой распространенности этого явления вопрос правоприменения – сноса дома на основании судебного решения – пока остается открытым.

Виды разрешенного использования земель. Вид разрешенного использования земельного участка – своеобразная подкатегория, которая предписывает возможное использование участка его собственником или арендатором. К основным видам разрешенного использования земельных участков относятся: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ), дачное строительство, ведение дачного хозяйства, сельскохозяйственное производство, организация фермерского хозяйства, организация крестьянско-фермерского хозяйства, ведение сельского хозяйства, малоэтажное жилищное строительство, сельскохозяйственное использование, жилищное строительство, жилая и коммерческая застройка. Например, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения по виду разрешенного использования может быть предназначен для огородничества (без права строительства коттеджа), для ведения личного подсобного

хозяйства (с правом или без права застройки) или же – для садоводства, дачного строительства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства (все – с правом застройки, но в каждом случае со своими формальными ограничениями). Вид разрешенного использования (целевого назначения) земельного участка, выделенного из земель населенных пунктов, может как предписывать жилищное строительство, так и ограничивать его – в зависимости от градостроительного регламента.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Участки ИЖС – земли, на которых допускается возведение объектов индивидуального жилищного строительства. Объекты индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ). Формулировка «отдельно стоящие» означает, что на одном участке может быть возведен только один жилой дом, либо иные виды объектов согласно принятому ПЗЗ до 150 м². Земли под индивидуальное жилищное строительство являются наиболее востребованными на рынке загородной недвижимости. В построенном на участке ИЖС доме возможна постоянная регистрация по месту жительства. Важное отличие земель ИЖС от участков в садовых товариществах состоит в том, что проект жилого здания в обязательном порядке выполнен имеющей гослицензию компанией-проектировщиком и согласован в контролирующих государственных инстанциях. Стоимость владения землей ИЖС выше по сравнению со стоимостью владения земельным участком в садоводческих или дачных некоммерческих объединениях.

Земли для ведения крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ). Земли КФХ наиболее подходят для строительства усадьбы, поскольку участок земли, выделяемый для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, может быть сколь угодно большим. Неудобство такой формы назначения земли для ее владельца, изначально не планировавшего крестьянско-фермерской деятельности, очевидно и заключается в том, что в какой-то форме вести сельскохозяйственную деятельность и сдавать отчеты о ней в налоговую инспекцию все-таки придется. Однако на практике эта проблема решается довольно просто: для подтверждения целевого использования земли достаточно наличия на участке вишневого сада или конюшни с лошадьми, для подготовки же отчетов по сельскохозяйственной деятельности целесообразно привлечь бухгалтера с соответствующим опытом.

Садоводства (СНК, СНП, СПК). Садоводческое некоммерческое объединение – некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства (согласно федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»). Садоводческое некоммерческое объединение может иметь организационную форму садоводческого некоммерческого товарищества (СНК), садоводческого потребительского кооператива (СПК), садоводческого некоммерческого партнерства (СНП). В настоящее время многие коттеджные поселки имеют как раз одну из вышеперечисленных юридических форм. Различие между видами садоводств заключается в несколько отличающихся подходах к определению доли владельца или арендатора участка при выходе из объединения, при сделках купли-продажи. Приобретение земельного участка в садоводстве имеет свои плюсы и свои минусы. К плюсам можно отнести наличие общей инженерной, а иногда и социальной (школа, медпункт) инфраструктуры. В садоводствах в законном порядке действуют ограничения по разрешенным габаритам построек – так же как и ограничения на размеры участка. Прописка в садоводческом некоммерческом объединении принципиально возможна, но не во всех случаях и, как показывает практика, пока только через процедуру судебного разбирательства. Однако самые существенные сложности в случае с садоводством связаны с вопросами прав собственности на землю, принадлежащую членам садоводства. К примеру, члены многих садоводческих товариществ владеют не

собственными участками земли, а некими «долями общей земли». Это означает, что земля не размежевана, и оформить участок в собственность в таком случае можно, только проведя межевание. Если же договориться о межевании с членами товарищества не удастся, при продаже участка прежний его владелец выходит из товарищества, после чего новый вступает вместо него. Права собственности на определенный земельный участок при этом не возникает. Стоит отметить, что для дачных и огороднических некоммерческих объединений существуют аналогичные организационные формы: на землях для ведения огородничества – ОНК, ОПК и ОНП, на землях для ведения дачного хозяйства – ДНК, ДПК и ДНП. От собственно садоводств они отличаются разным объемом прав на застройку земельных участков согласно их целевому использованию – от отсутствия ограничений на дачных участках вплоть до запрета строительства жилых зданий на землях для ведения огородничества.

Земли для дачного строительства. Согласно федеральному закону «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», дачный земельный участок предоставляется гражданину или приобретается им в целях отдыха – с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания. Если земельный участок находится в черте населенного пункта, то при необходимости можно в любой момент добиться регистрации проживания в нем – правда, в силу некоторых особенностей законодательства свое право регистрации необходимо будет доказывать через суд. В случае, когда земельный участок приобретен в коттеджном поселке, имеющем такую форму организации, как дачное некоммерческое объединение (ДНО), возведение строений и сооружений различного назначения производится в соответствии с общим проектом организации и застройки территории ДНО. Дачное строительство на сельскохозяйственной земле мало отличается от ИЖС. В остальном же строительство на дачном участке имеет важное преимущество перед ИЖС, поскольку при этом практически не действуют ограничения по габаритам и назначению возводимых зданий.

Земли для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). С точки зрения обустройства загородным жильем личное подсобное хозяйство во многом идентично садоводству. Однако возведение на участке ЛПХ жилого дома возможно не всегда. Решение этого вопроса зависти от местной муниципальной администрации. Так, в строительстве здания и прокладке коммуникаций может быть отказано, если участок с целевым назначением ЛПХ выделен не в черте населенного пункта или не примыкает непосредственно к его границам. Однако если строительство на участке ЛПХ разрешено, то для него не существует практически никаких ограничений.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешённые виды использования;
- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только как дополнительные к основным и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

- Изменение вида разрешённого использования проводится в соответствии с градостроительным регламентом для данной территориальной зоны при соблюдении требований технических регламентов.

Основные виды разрешённого использования земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства (для ИЖС)
- для ведения личного подсобного хозяйства (для ЛПХ)

- для дачного строительства
- для ведения дачного хозяйства
- для сельскохозяйственного производства
- для организации фермерского хозяйства
- для организации крестьянско-фермерского хозяйства
- для ведения сельского хозяйства
- под малоэтажное жилищное строительство
- для сельскохозяйственного использования
- для жилищного строительства
- жилая, коммерческая застройка
- иное разрешённое использование

Примеры разрешённых видов функционального использования территории:

Многоквартирные жилые дома в 4-5 этажей, детские сады, школы, клубные помещения, библиотеки, аптеки, выставочные залы, почта, телефон, телеграф, магазины торговой площадью до 100м², предприятия общественного питания, парикмахерские, отделения банков, общежития и т.д.

Примеры неосновных и сопутствующих видов функционального использования территории:

встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи или открытые стоянки для временного хранения автотранспорта.

Примеры условно разрешённых видов функционального использования территории:

разрешённые жилые дома, но превышающие параметры требований к застройке земельных участков, спортзалы, бассейны, станции «Скорой помощи», больницы, административные предприятия, офисы, конторы, сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, временные сооружения мелкорозничной торговли.

Перевод земли из одной категории в другую, изменение разрешённого вида использования. Приобретение земельного участка связано, как правило, с желанием его владельца построить там загородный дом. Возможно это или нет, зависит от категории и вида разрешённого использования земель. Но если участок уже куплен (либо есть намерение совершить сделку из-за соблазнительно низкой цены), а возводить на нём капитальные сооружения запрещено, неужели нет выхода? Конечно, есть. Нужно перевести землю из одной категории в другую.

Прежде чем говорить о практических действиях, познакомимся с теоретическими понятиями «категория» и «разрешённый вид использования» земли, чтобы чётко представлять, о чём идёт речь. Категория земель в РФ — это часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определённый правовой режим. Все земли в зависимости от целевого назначения подразделяют на семь категорий (Земельный кодекс РФ, ст. 7):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Кроме понятия «категория» существует ещё понятие «разрешённый вид использования» земли. Разрешённых видов использования может быть очень много. Например, под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), под строительство многофункционального производственно-складского комплекса, под садоводство, под сельскохозяйственную деятельность и т. д. Список этот достаточно обширный. Земли различных категорий могут иметь один и тот же разрешённый вид использования. Скажем, как земли поселений, так и земли сельскохозяйственного назначения могут быть использованы для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ).

Земли, подходящие для строительства. Остановимся на основных вариантах, подходящих для возведения индивидуального жилья. В первую очередь это земли поселений, то есть земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделённые чертой этих поселений от земель других категорий. Они обычно представлены двумя разрешёнными видами использования: для ИЖС и ЛПХ. Строительство дома, а также прописка в нём возможны и в том и в другом случае.

Подходят для возведения жилья и земли сельскохозяйственного назначения — за чертой поселений. Но здесь много нюансов, и потому перед покупкой участка этой категории нужно обязательно поинтересоваться разрешённым видом использования земли. Дело в том, что данная категория неоднородна. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют, во-первых, сельскохозяйственные угодья, которые подразделяются на пашни, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища. Во-вторых, территории, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений; замкнутыми водоёмами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, поэтому частная застройка на них запрещена. В случае, когда необходима площадь для строительства, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или земли худшего качества по кадастровой стоимости. Возведение индивидуального жилья на землях сельхозназначения второго типа имеет следующие особенности. Так, если указан разрешённый вид использования «дачное строительство» (ДС), то практически никаких отличий от ИЖС на землях поселений не существует. В этом случае также можно строить дом и прописаться в нём. Разрешённый вид использования «садоводство» имеет некоторые минусы. В садовом товариществе практически невозможно прописаться, кроме того, строительство там регламентировано «Законом о садоводческих объединениях граждан». В частности, возведение строений осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки его территории. Контроль над соблюдением требований к возведению строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении проводит его правление, а также инспекторы государственных органов, отслеживающие соблюдение норм законодательства, организация, разработавшая проект освоения данной территории (в порядке авторского надзора), органы местного самоуправления. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом застройки.

Вид использования «личное подсобное хозяйство» идентичен садоводству, но не во всех районах разрешено строительство на таких участках (сведения об этом можно получить в местных органах власти). Интерес для частных застройщиков, особенно для тех, кто мечтает о собственной усадьбе, представляют сельскохозяйственные земли с

видом использования «под ведение крестьянско-фермерского хозяйства» (КФХ), то есть для хозяйственной деятельности, направленной на производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции. Это участки площадью от одного гектара и выше. Единственный недостаток в данном случае — необходимость «фермера» вести сельскохозяйственную деятельность и сдавать отчёты в налоговую инспекцию в качестве индивидуального предпринимателя. Впрочем, лазеек для выхода из такой ситуации достаточно. Так, например, наличие сада уже можно считать результатом ведения фермерской деятельности. А вот если ваш участок имеет разрешённый вид использования «огородничество», то на нём вообще нельзя ничего построить, поскольку такая земля предназначена только для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля. Исходя из вышеизложенного вполне понятно, почему участки категории «земли поселений» стоят гораздо дороже, чем земли сельскохозяйственного назначения.

Что на что менять?

Итак, ваш участок по документам не подходит под жилищное строительство. Какой существует выход из этой ситуации? Всё зависит в первую очередь оттого, что именно вы собираетесь изменить — категорию или разрешённый вид использования земли. Юристы сразу скажут, что изменить вид гораздо проще, чем категорию. Главное различие этих двух процедур состоит в том, что изменение разрешённого вида использования проходит на более низком административном уровне, чем изменение категории. К примеру, «неудобоваримое» для строительных целей «огородничество» вы можете поменять в рамках всё той же категории «земли сельхозназначения» на «дачное строительство». А вот изменить эту категорию на «земли поселений» с разрешённым видом использования ИЖС будет намного сложнее. Каким образом земли одной категории можно перевести в другую, регламентирует Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее — Закон № 172-ФЗ), вступивший в силу с 5 января 2005 г. Так, согласно этому документу, существует семь причин, по которым можно изменить категорию земель сельхозугодий. Первая — консервация земель, то есть временное исключение из хозяйственного оборота, осуществляемое для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и реабилитации территорий, подвергшихся загрязнению. Вторая — создание особо охраняемых природных территорий. Третья — установление или изменение черт поселений, например расширение муниципального образования (города, посёлка). Четвёртая — строительство промышленных объектов (только в том случае, если выбранный участок непригоден для осуществления сельскохозяйственного производства). Пятая — включение непригодных для сельскохозяйственных работ земель в состав земель лесного или водного фонда либо земель запаса. Шестая — сооружение на этих землях дорог, линий электропередачи или связи, нефте- и газопроводов, железнодорожных линий и т. д. Последняя причина связана с выполнением РФ международных обязательств. Например, земли сельхозугодий могут поменять категорию, если это нужно для безопасности государства. Исключение составляют лишь участки, кадастровая стоимость которых более чем на 30% превышает средний по району уровень, и особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья. Согласно п. 2 ст. 7 Закона № 172-ФЗ их перевод в другую категорию не допускается.

Как отмечают специалисты, работающие в области загородной недвижимости, застройщики коттеджных посёлков, а также частные лица используют для изменения категории сельхозугодий третью из указанных выше причин. И, идя по этому пути, получают самую заветную категорию — «земли поселений» с видом разрешённого использования ИЖС. Кроме сельхозугодий можно поменять категорию и других земель, однако в каждом случае есть свои нюансы и ограничения, определённые Законом № 172-ФЗ. Поскольку на практике в большинстве своём собственники участков изменяют

катеорию «земли сельхозназначения», то остановимся на особенностях изменения только этой категории. Изменение разрешённого вида использования земли А теперь рассмотрим алгоритм перевода. Вначале коснёмся вопроса изменения вида использования земли. Он решается, как правило, на уровне органов местного самоуправления. Заинтересованное лицо (заявитель) обращается с соответствующим ходатайством в уполномоченные исполнительные органы, в чьём ведении находится земельный участок. В ходатайстве необходимо указать: кадастровый номер участка; категорию земель, в состав которой он входит, и категорию, перевод в состав которой предполагается осуществить; обоснование перевода участка из одной категории в другую (например, для жилищного строительства); подтверждение прав на земельный участок. Помимо ходатайства в уполномоченный орган нужно также представить следующие документы:

- выписку из государственного земельного кадастра, содержащую сведения о переводимом земельном участке;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- копию выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или из Единого государственного реестра юридических лиц;
- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на переводимый земельный участок.

В течение полутора-двух месяцев с момента получения ходатайства и приложенных к нему документов уполномоченный орган назначает публичные слушания по данному вопросу. Они организуются и проводятся в порядке, определённом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. Извещение о проведении слушаний по вопросу об изменении разрешённого вида использования земли публикуется на официальном сайте муниципального образования и в местной прессе. В результате слушаний принимается акт о переводе земель либо об отказе в ходатайстве. Органы местного самоуправления должны принять акт не позднее двух месяцев с момента поступления ходатайства.

Перевод в другую категорию. Если же речь идёт об изменении категории земли, то эта процедура осуществляется уже на уровне субъекта РФ (Правительства Московской области). В частности, перевод земель в категорию «земли поселений» сегодня регламентирует вступивший в силу с 1 января 2007 г. Федеральный закон № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно этому документу, с 1 января 2007 г. до утверждения генеральных планов городских округов и поселений, а также схем территориального планирования муниципальных районов (ныне уже устаревших), но не позднее 1 января 2010 г. решение о включении земельных участков в границы населённых пунктов и об их исключении из таких границ принимает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ. Таким образом, процедура перевода земли из категории сельхозназначения в категорию «земли поселений» будет проходить в два этапа. Сначала на уровне органов местного самоуправления (она описана выше), затем — на уровне субъекта РФ.

Акт о переводе земель содержит следующие сведения: основания изменения категории; описание местоположения земель с указанием границ, а также для участков — их площади и кадастрового номера; наименование категории, перевод из которой производится, и категории, перевод в которую производится. Акт направляют заинтересованному лицу в течение 14 дней со дня принятия. В течение десяти дней копию акта направляют в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для внесения изменений в документы государственного земельного кадастра. Переоформления правоустанавливающих документов на участки, в от ношении

которых приняты акты об изменении категории земель, не требуется. Далеко не всегда собственник участка может ожидать положительного решения. В каких же случаях фортуна не столь благосклонна? Это возможно и на этапе подачи ходатайства, и на этапе принятия решения по вопросу изменения разрешённого вида использования или перевода земли в другую категорию. Отказать в рассмотрении ходатайства могут по двум причинам (см. п. 2 ст. 3 Закона № 172-ФЗ): если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо (например, не собственник участка) либо к ходатайству приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют установленным требованиям. Уполномоченный орган, указав причины отказа, возвращает заявителю ходатайство в течение 30 дней. На этапе принятия решения по вопросу перевода земли в другую категорию отказать могут в следующих случаях (ст. 4 Закона № 172-ФЗ):— изменение категории земельного участка ограничено или запрещено на федеральном уровне (Например, земли лесного фонда делятся на лесничества и лесопарки. Согласно ст. 186 Земельного кодекса РФ запрещён перевод лесопарков в земли иных категорий.);— государственная экологическая экспертиза выдала отрицательное заключение;— установлено несоответствие испрашиваемой категории утверждённым документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной либо лесоустроительной документации. Акт об отказе в переводе земли в другую категорию можно обжаловать в судебном порядке (гл. 25 Гражданского процессуального кодекса РФ).

2.11. Подготовка и согласование градостроительной документации

Результатами таких видов градостроительной деятельности, как территориальное планирование, градостроительное зонирование и планировка территорий, выступают следующие документы:

документы территориального планирования (схемы территориального планирования РФ, субъектов РФ, муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов);

документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки поселений, городских округов, межселенных территорий муниципальных районов в случае планирования их застройки);

документы по планировке территорий (проекты планировки и межевания, градостроительные планы земельных участков).

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ (ГрК) документы территориального планирования в системе градостроительной документации играют ведущую роль. Иные виды градостроительной документации разрабатываются после утверждения документов территориального планирования и на их основе. Так, в соответствии с ч. 4 ст. 31 ГрК подготовка проекта правил землепользования и застройки при отсутствии генерального плана поселения или генерального плана городского округа может осуществляться только применительно к части территории поселения или городского округа. Применительно же ко всем территориям поселений и городских округов правила землепользования и застройки разрабатываются после утверждения генерального плана.

Существует прямой запрет на подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц. Данная норма вступает в действие с 1 января 2010 года согласно ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» от 29.12.2004 № 191-ФЗ (в ред. от 04.12.2007).

Подготовка проекта правил землепользования и застройки и документации по планировке территории осуществляется на основании положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования (ч. 3 ст. 31, ч. 10 ст. 45 ГрК). Так, согласно ч. 9 ст. 31 и ч. 12 ст. 45 ГрК подготовленный проект правил землепользования и застройки и подготовленная документация по планировке территорий проверяются органами местного самоуправления на соответствие генеральному плану поселения, городского округа.

Принятию решения об утверждении проектов градостроительной документации предшествуют предусмотренные законодательством процедуры, среди которых выделяются процедуры согласования с соответствующими органами публичной власти, публичного обсуждения с населением муниципальных образований, процедуры проверки на соответствие результатам проведенных инженерных изысканий, требованиям технических и градостроительных регламентов.

По инициативе органов местного самоуправления, подготовивших проекты документов территориального планирования, указанные проекты могут быть направлены ими на государственную экспертизу проектов документов территориального планирования, которая проводится уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта РФ (ст. 29 ГрК). Направление на такую экспертизу предусмотрено только для проектов документов территориального планирования и не предусмотрено для документов градостроительного зонирования и документации по планировке территорий.

Продолжительность государственной экспертизы установлена в срок до шести месяцев, а ее проведение оплачивается соответствующими органами местного самоуправления. Результатом государственной экспертизы проекта документа территориального планирования является заключение о соответствии этого проекта требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (положительное заключение) или о несоответствии проекта документа территориального планирования требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (отрицательное заключение).

Указанные процедуры проходят не все виды градостроительной документации. Процедура согласования устанавливается в перечисленных в ГрК РФ случаях и только для проектов документов территориального планирования. Для проектов правил землепользования и застройки и документации по планировке территории процедура, аналогичная согласованию проектов документов территориального планирования, не установлена. Предполагается, что данные документы должны соответствовать утвержденным документам территориального планирования, ранее уже согласованным, если таковое согласование по закону требовалось, с заинтересованными органами государственной власти и местного самоуправления. Поэтому их согласование не устанавливается, а предусматривается проверка на соответствие утвержденным документам территориального планирования и требованиям технических регламентов.

Документация по планировке территории дополнительно проверяется на соответствие требованиям градостроительных регламентов правил землепользования и застройки.

До утверждения генеральных планов поселений и городских округов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории и проектов межевания территорий, подготовленных в составе проектов планировки территорий, их проекты в обязательном порядке проходят процедуру рассмотрения на публичных слушаниях с участием населения соответствующего муниципального образования.

Порядок согласования проектов документов территориального планирования. Градостроительный кодекс содержит специальные статьи, посвященные порядку и особенностям согласования следующих проектов документов территориального планирования:

схемы территориального планирования РФ (ст. 12);

схемы территориального планирования субъектов РФ (ст. 16);
схемы территориального планирования муниципальных районов (ст. 21);
генеральные планы поселений, городских округов (ст. 25).

Анализ положений ГрК позволяет сделать вывод о необходимости применения двух видов согласования проектов документов территориального планирования: «внутреннего» и «внешнего». При этом Градостроительным кодексом регламентируются только процедуры «внешнего» согласования. Это связано с тем, что вопросы внутренней организации системы местного самоуправления территорией регулируются органами местного самоуправления самостоятельно.

Под «внутренним» согласованием следует понимать согласование внутри структуры органов и организаций, входящих в систему одного уровня публичной власти: местного самоуправления, субъекта РФ и Российской Федерации. Вследствие того что «внутреннее» согласование не регламентируется ГрК, порядок и сроки его осуществления определяются соответствующими органами публичной власти самостоятельно исходя из необходимости такого согласования. Проведение «внутреннего» согласования необходимо для всестороннего рассмотрения вопросов территориального развития муниципального образования и выработки единой позиции органов местного самоуправления по проекту документа территориального планирования. Обязанности такого согласования разработчиком градостроительной документации могут вытекать из принятого правового акта либо из градостроительного задания на разработку документации, в которых определяется перечень согласующих инстанций. «Внутреннее» согласование направлено на снятие противоречий и учет взаимных интересов между органами и организациями внутри определенной территории (муниципального образования, субъекта РФ, Российской Федерации).

«Внешнее» согласование направлено на согласование и учет взаимных интересов при осуществлении территориального планирования между различными уровнями публичной власти в целях выявления факторов и обстоятельств, способных оказать негативное влияние на условия жизнедеятельности и градостроительного развития сопредельных территорий, а также обеспечения условий для реализации государственных задач и функций на территориях, подведомственных органам местного самоуправления.

Вся территория государства состоит из территорий муниципальных образований. В связи с этим объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения размещаются на территории муниципального образования, и такое размещение должно быть оптимальным с точки зрения реализации государственных задач и решения вопросов местного значения, охраны окружающей природной среды и историко-культурного наследия. Именно на достижение такого баланса и направлено регулируемое ГрК «внешнее» согласование проектов документов территориального планирования.

Общими положениями для согласования всех перечисленных проектов документов территориального планирования являются следующие:

согласование осуществляется не во всех, а в случаях, прямо предусмотренных градостроительным законодательством;

согласование осуществляется с исполнительными органами государственной власти или местного самоуправления;

общий срок согласования проекта — не более трех месяцев со дня направления проекта на согласование. Непоступление в течение этого срока заключения на проект документа территориального планирования считается согласием с его положениями;

предметом согласования выступают содержащиеся в проектах документов территориального планирования предложения, которые предполагают изменение существующих или планируемых границ:

категорий земель;

земельных участков, находящихся соответственно в государственной (федеральной или региональной) или муниципальной собственности;

территорий объектов культурного наследия;

зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также размещения объектов капитального строительства, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду.

При согласовании проектов документов территориального планирования субъектов РФ, муниципальных образований, обеспечивших подготовку таких проектов, с имеющими с ними общую границу субъектами РФ — муниципальными образованиями предметом согласования выступают вопросы соблюдения интересов сопредельных территорий в установлении зон:

с особыми условиями использования территорий;

планируемого размещения объектов капитального строительства, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду. Итогом согласования проекта документа территориального планирования является заключение соответствующего исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. При согласовании проекта схемы территориального планирования РФ высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ подготавливает сводное заключение с учетом заключений органов местного самоуправления.

При наличии хотя бы одного заключения, содержащего положения о несогласии с представленным на согласование проектом документа территориального планирования, создается согласительная комиссия для урегулирования возникших разногласий. Комиссия создается в течение 30 дней со дня истечения установленного законодательством трехмесячного срока согласования такого проекта. Максимальный срок работы комиссии не может превышать три месяца.

Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и проектов документов территориального планирования муниципальных образований» от 24.03.2007 г. № 178 (далее — Положение № 178) регулируются вопросы состава и порядка деятельности согласительных комиссий при согласовании проектов документов территориального планирования.

Указанным Положением № 178 установлен порядок действий федерального органа исполнительной власти (ФОИВ), уполномоченного на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере градостроительства (далее — уполномоченный орган в сфере градостроительства, Минрегион России), по согласованию направляемых в его адрес проектов документов территориального планирования регионального и муниципального уровней в системе уполномоченных федеральных исполнительных органов государственной власти. В соответствии с этим порядком уполномоченный орган в сфере градостроительства в течение трех рабочих дней с даты получения проекта документа территориального планирования направляет его копии в федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих сферах деятельности (далее — уполномоченные отраслевые органы), для рассмотрения и представления заключений в части вопросов, входящих в компетенцию этих уполномоченных отраслевых органов.

Уполномоченный отраслевой орган рассматривает проект документа территориального планирования и готовит заключение в течение 30 дней с даты получения проекта от уполномоченного органа в сфере градостроительства.

Заключение о согласовании (об отказе в согласовании) проекта документа территориального планирования в части вопросов, относящихся к компетенции соответствующего уполномоченного отраслевого органа, подписывается руководителем этого органа (его заместителем, уполномоченным на подписание заключений) и направляется в уполномоченный орган в сфере градостроительства.

В случае не поступления в уполномоченный орган в сфере градостроительства в установленный в п. 7 Положения № 178 срок (в течение 30 дней с даты получения проекта от уполномоченного органа в сфере градостроительства) заключения уполномоченного отраслевого органа проект документа территориального планирования считается согласованным с этим органом.

Уполномоченный орган в сфере градостроительства осуществляет подготовку сводного заключения на проект документа территориального планирования на основании заключений уполномоченных отраслевых органов.

При поступлении в уполномоченный орган в сфере градостроительства хотя бы от одного уполномоченного отраслевого органа заключения об отказе в согласовании проекта документа территориального планирования уполномоченный орган в сфере градостроительства проводит согласительное совещание с представителями уполномоченных отраслевых органов в целях выработки единой позиции по проекту документа территориального планирования и готовит сводное заключение с учетом выработанного на согласительном совещании решения.

В случае если замечание, высказанное уполномоченным отраслевым органом, не было урегулировано на согласительном совещании, уполномоченный орган в сфере градостроительства готовит сводное заключение об отказе в согласовании проекта документа территориального планирования. В сводном заключении указывается, на основании каких заключений уполномоченных отраслевых органов оно подготовлено. Сводное заключение подписывается руководителем уполномоченного органа в сфере градостроительства (его заместителем, уполномоченным на подписание заключений).

Аналогично изложенному порядку действий уполномоченного федерального органа в области градостроительства по согласованию проектов документов территориального планирования высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления должны установить соответствующие порядки рассмотрения направленных в их адрес проектов документов территориального планирования.

При этом в соответствии с п. 14 и 15 Положения № 178 порядок рассмотрения этих документов и подготовки заключений по ним определяется актами органов государственной власти субъектов РФ или актами соответствующих органов местного самоуправления. Необходимо обратить внимание, что правовыми актами органов местного самоуправления не регламентируется порядок рассмотрения проектов схем территориального планирования Российской Федерации, полученных для согласования от высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии

с ч. 5 ст. 12 ГрК. На основании п. 24 **Положения о подготовке и согласовании проекта схемы территориального планирования Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.03.2008 г. № 198**, порядок организации рассмотрения проекта, схемы территориального планирования Российской Федерации органами местного самоуправления поселения устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ.

Таким образом, в субъектах РФ и муниципальных образованиях должны быть приняты правовые акты, определяющие порядок согласования поступающих к ним проектов документов территориального планирования в течение отведенного законодательством для такого согласования трехмесячного срока, с указанием перечня органов исполнительной власти или органов местного самоуправления и их структурных подразделений, согласующих те или иные положения таких проектов документов. В муниципальных образованиях данные правовые акты могут быть утверждены как представительным органом местного самоуправления, так и главой муниципального образования (главой местной администрации) исходя из разграничения компетенции между ними.

Подготовка документов градостроительного зонирования. Градостроительное зонирование земель поселений административного образования — это базовый юридический инструмент регулирования отношений по поводу использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка. Сущность градостроительного зонирования определяется законодательством РФ, прежде всего **ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. (ст. 14-16)**, Градостроительным кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

В основе градостроительного зонирования лежит разделение городских земель на территориальные зоны с фиксированными границами. В правилах землепользования и застройки для всех территориальных зон и соответственно для каждого земельного участка, расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости, а также виды разрешенного использования объектов недвижимости и земельных участков. Результатом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, включающие в себя порядок их применения (и внесения изменений в указанные правила), карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Градостроительным регламентом определяется 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 капитального строительства. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В определении видов разрешенного использования участвуют специалисты всех органов и организаций, которые наделены полномочиями по участию в процедурах предоставления прав на земельные участки и застройку и согласования проектной документации, чем обеспечивается выполнение требования п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ, который прямо указывает, что любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Введение в действие системы градостроительного зонирования предусматривает одновременную ревизию положений законов и инструкций, определяющих порядок получения прав на земельный участок и процедуру согласования и утверждения проектной документации вплоть до момента получения разрешения на строительство.

Подготовка документов по планировке территорий. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Состав градостроительного плана земельного участка. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка

в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее — технические условия);

границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Постановлением Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.

Подготовка градостроительного плана земельного участка

- **Ст. 44 Градостроительного кодекса**
- **Распоряжение КГА № 860 от 16.08.2006**

Необходимые приложения к заявке:

- нотариально заверенная копия кадастрового плана земельного участка в бумажном виде и кадастровый план земельного участка в электронном виде;

- нотариально заверенные копии технических паспортов на объекты капитального строительства, расположенные на территории земельного участка, в бумажном виде;
- нотариально заверенные копии договоров с предприятиями инженерно-энергетического комплекса Санкт-Петербурга;
- материалы действующей (актуализированной) топографической съемки на территорию земельного участка в бумажном и электронном виде, зарегистрированные в отделе геолого-геодезической службы КГА, в М 1:500 при площади участка до 1 га; в М 1:2000 - при площади участка до 10 га, в М 1:5000 - при площади участка более 10 га.

Собственники, а также арендаторы земельных участков дополнительно к перечисленным, прикладывают к заявлению следующие документы:

- нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения;
- нотариально заверенную копию свидетельства о праве собственности на земельный участок или нотариально заверенную копию договора аренды земельного участка, заключенного с Комитетом по управлению городским имуществом (КУГИ);
- другие акты о правах на недвижимое имущество, выданные до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ от 21.07.1997;
- нотариально заверенную копию Устава со всеми изменениями и дополнениями к нему.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства соответственно федерального, регионального и местного значения. Если документами по планировке территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства на межселенных территориях, то решения по их подготовке принимаются также органами местного самоуправления.

С 1 января 2010 года вступила в силу ч. 6 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которой при отсутствии документов территориального планирования не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц. Это обстоятельство обязывает исполнительные органы государственной власти всех уровней поторопиться с подготовкой и принятием документов территориального планирования.

Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом РФ и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации для размещения объектов капитального строительства федерального значения, законами субъектов Российской Федерации — для размещения объектов регионального значения, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления — для размещения объектов местного значения.

Документация по планировке территории, представленная уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, утверждается соответственно Правительством РФ, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, главой местной администрации и затем направляется главе поселения или городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения. Глава местной администрации обеспечивает ее официальное опубликование и размещение на официальном сайте уни-

ципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

2.12. Разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка

Разрешение на *условно разрешенный вид* использования земельного участка может быть предоставлено собственнику (инвестору) в следующих случаях:

- при подготовке документации по планировке территории или внесении изменений в документацию по планировке территории;
- при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;
- при изменении вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования отнесено к полномочиям Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и утверждается Постановлением Правительства.

Процедура получения разрешения предполагает осуществление следующих мероприятий. Подготовка и регистрация в Комиссии по землепользованию и застройке заявления с приложением следующего комплекта документов:

Комплект копий учредительных документов (паспорта для физических лиц)

Копии правоустанавливающих документов на земельные участки, здания

Кадастровый паспорт земельного участка, зданий

Схема планировочной организации участка

Пояснительная записка, содержащая сведения о параметрах планируемого строительства и развития систем инженерно-технического, социально-бытового и транспортного обеспечения.

Подготовка сведений для принятия решения о возможности изменения вида использования подразделениями Комитета по Градостроительству и Архитектуре

Сведения Управления информационного обеспечения градостроительной деятельности о границах территориальной зоны, в пределах которой расположен земельный участок, здание

Сведения Управления инженерного обеспечения о возможном негативном воздействии на окружающую среду в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

Представление сведений в районную Комиссию по землепользованию и застройке

Подготовка заключений профильных Комитетов Правительства СПб о возможности изменения вида использования

Информации КУГИ о правообладателях указанных земельных участков и объектов капитального строительства

Справка КГИОП об отнесении земельного участка или здания к объектам культурного наследия, либо его расположения в границах зон охраны объектов культурного наследия

Заключение КПООС о нахождении земельного участка или объекта капитального строительства в границах особо охраняемых природных территорий

Сведения КЗРиЗ о правообладателях объектов недвижимости, имеющих границы с рассматриваемым участком (зданием)

Согласование КЭРППиТ в случае, если объект расположен в промышленной зоне, либо имеет промышленное назначение

Заключение КЭиИО о возможности инженерного обеспечения объекта

Заключение КБДХ о возможности размещения объектов дорожного сервиса и наличии зеленых насаждений

Заключение районной Администрации о необходимости дополнительного обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения

Подготовка сводного заключения о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования участка

Подготовка и проведение общественных слушаний

Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний

Организация экспозиции проектных материалов

Проведение слушаний. Подготовка необходимых протоколов

Подготовка и публикация заключения о публичных слушаниях

Подготовка и утверждение Постановления Правительства СПб о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования

Подготовка рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка

Подготовка проекта Постановления Правительства

Согласование проекта на совещании у вице-губернатора, отвечающего за решение вопросов капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства, архитектуры и градостроительства

Утверждение постановления на заседании Правительства Санкт-Петербурга

2.13. Разрешение на отклонение от допустимых параметров.

В случае, если размер земельного участка меньше установленного минимального, либо его конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки, Правила землепользования и застройки предполагают возможность отклонения от *предельных параметров разрешенного строительства*, реконструкции объектов капитального строительства.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по заявлению правообладателя земельного участка (инвестора). Разрешение утверждается Постановлением Правительства.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Порядок выдачи разрешений определен *Постановлением Правительства СПб от 23.06.09 №684 "О взаимодействии исполнительных органов...при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства..."*

Процедура получения разрешения предполагает осуществление следующих мероприятий. Подготовка и регистрация в Комиссии по землепользованию и застройке *заявления* с приложением следующего комплекта документов:

Комплект копий учредительных документов (паспорта для физических лиц)

Копии правоустанавливающих документов на земельные участки, здания

Кадастровый паспорт земельного участка, зданий

Градостроительный план участка (при наличии)

Схема планировочной организации участка

Пояснительная записка, содержащая сведения о параметрах планируемого строительства и развития систем инженерно-технического, социально-бытового и транспортного обеспечения.

Сведения о характеристиках участка, неблагоприятных для застройки, в связи с которыми запрашивается разрешение, о запрашиваемых параметрах и отклонении от предельно допустимых

Анализ оценки влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно-средовых характеристик городской среды (в случае отклонения от предельно допустимой высотности)

Подготовка сведений для принятия решения о возможности отклонения от предельных параметров подразделениями Комитета по Градостроительству и Архитектуре

Сведения Управления информационного обеспечения градостроительной деятельности о границах территориальной зоны, в пределах которой расположен земельный участок, здание

Сведения Управления инженерного обеспечения о возможном негативном воздействии на окружающую среду в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

Представление сведений в районную Комиссию по землепользованию и застройке

Подготовка заключений профильных Комитетов Правительства СПб о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Информации КУГИ о правообладателях указанных земельных участков и объектов капитального строительства

Справка КГИОП об отнесении земельного участка или здания к объектам культурного наследия, либо его расположения в границах зон охраны объектов культурного наследия

Заключение КПООС о нахождении земельного участка или объекта капитального строительства в границах особо охраняемых природных территорий

Сведения КЗРиЗ о правообладателях объектов недвижимости, имеющих границы с рассматриваемым участком (зданием)

Согласование КЭРППиТ в случае, если объект расположен в промышленной зоне, либо имеет промышленное назначение

Заключение КЭиИО о возможности инженерного обеспечения объекта

Заключение КБДХ о возможности размещения объектов дорожного сервиса и наличии зеленых насаждений

Заключение районной Администрации о необходимости дополнительного обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения

Сведения Комитета по Транспорту о возможностях изменения транспортного обслуживания в случае предоставления разрешения

Подготовка сводного заключения о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

Подготовка и проведение общественных слушаний

Публикация информационного сообщения о проведении публичных слушаний

Организация экспозиции проектных материалов

Проведение слушаний. Подготовка необходимых протоколов

Подготовка и публикация заключения о публичных слушаниях

Подготовка и утверждение Постановления Правительства СПб о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Подготовка рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке о предоставлении разрешения

Подготовка проекта Постановления Правительства

Согласование проекта на совещании у вице-губернатора, отвечающего за решение вопросов капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства, архитектуры и градостроительства

Утверждение постановления на заседании Правительства Санкт-Петербурга.

2.14.Получение постановлений Правительства на производство работ.

Получение Постановлений Правительства Санкт-Петербурга на проведение инженерных изысканий. Заявление о предоставлении земельного участка для изысканий (далее - Заявление) с приложением необходимых документов подается в канцелярию Управления инвестиций. Поданное с соблюдением требований Заявление подлежит регистрации в канцелярии Управления инвестиций в день поступления Заявления.

Все документы подаются в одном экземпляре.

Для обеспечения возможности рассмотрения Заявления и принятия по нему соответствующего решения Управление инвестиций определяет имущественно-правовой статус испрашиваемого земельного участка. В этих целях Управление инвестиций направляет запросы в следующие уполномоченные органы:

Комитет по градостроительству и архитектуре (о принципиальной возможности размещения гостиницы на испрашиваемом земельном участке);
Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (о нахождении земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия либо отнесения его к категории земель историко-культурного назначения);

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству (о статусе земельного участка);

Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (в двухдневный срок после получения заключения из Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Управление инвестиций направляет уведомление в Комитет по строительству о необходимости получения информации об испрашиваемом земельном участке из Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Полученный ответ Комитет по строительству в двухдневный срок направляет в Управление инвестиций);

Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области;

Комитет по управлению городским имуществом (о статусе земельного участка);

Районную администрацию Санкт-Петербурга по месту расположения испрашиваемого земельного участка (о статусе земельного участка).

Перечисленные выше уполномоченные органы направляют в Управление инвестиций заключения в 10-дневный срок (Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и Комитет по управлению городским имуществом - в 14-дневный срок). На практике подготовка заключений может осуществляться в течение более длительного срока. Инвестор имеет возможность получить в Управлении инвестиций копии сделанных запросов для мониторинга процесса подготовки заключений уполномоченными органами. При этом заключения в ответ на запросы направляются в адрес Управления инвестиций.

Управление инвестиций в течение 5 дней с даты получения всех необходимых заключений готовит сводное заключение, в котором излагается один из следующих выводов:

- о дальнейшем рассмотрении Заявления;
- о возврате Заявления инвестору.

Заявление подлежит возврату инвестору с указанием причины возврата в том случае, если из заключений уполномоченных органов, полученных Управлением инвестиций в

рамках рассмотрения Заявления, следует невозможность предоставления испрашиваемого земельного участка для целей строительства гостиницы.

На практике срок рассмотрения Заявления с учетом определения имущественно-правового статуса земельного участка и подготовки сводного заключения составляет ориентировочно 1.5 - 2 месяца с даты регистрации Заявления.

Инвестор имеет возможность получить информацию о ходе рассмотрения Заявления по телефону канцелярии Управления инвестиций, а также на сайте Управления инвестиций (по реестровому номеру Заявления).

Поскольку на данном этапе предварительно решается вопрос о возможности предоставления земельного участка для строительства, важное значение имеет вопрос о допустимости размещения планируемой к строительству гостиницы на испрашиваемом инвестором земельном участке в соответствии с требованиями

- Генерального плана Санкт-Петербурга,
- Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, а также
- Закона Санкт-Петербурга "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга".

В том случае если по заключению Комитета по градостроительству и архитектуре размещение планируемой к строительству гостиницы с заявленными параметрами не соответствует требованиям указанных документов, в возможности размещения гостиницы инвестору будет отказано.

Если строительство гостиницы на испрашиваемом инвестором земельном участке допускается в соответствии с названными выше документами, инвестору необходимо разработать проект планировки территории.

Проект планировки территории разрабатывается на основании полученного в Комитете по градостроительству и архитектуре технического задания, а также подготовленных на основании технического задания и выданных инвестору исходных данных. Разработка проекта планировки территории осуществляется специализированной организацией на основании возмездного договора, заключаемого с инвестором, в согласованные по договору сроки. На практике общий срок, в течение которого осуществляется разработка и согласование проекта планировки территории и его утверждение Постановлением Правительства Санкт-Петербурга, составляет в среднем от полугода до 8 месяцев. Более детально порядок подготовки проекта планировки территории изложен на странице сайта — «Реинвестирование».

Второй шаг. Обращение инвестора в Комитет по инвестициям и стратегическим проектам

При условии подготовки Управлением инвестиций сводного заключения о возможности дальнейшего рассмотрения Заявления инвестору необходимо направить письменное обращение в Комитет по инвестициям и стратегическим проектам с приложением следующих документов:

1. Копия Заявления, заверенная Управлением инвестиций;
2. Копия сводного заключения, заверенная Управлением инвестиций;
3. Пояснительная записка о социально-экономической значимости проекта.

Письменное обращение инвестора должно быть рассмотрено Комитетом по инвестициям и стратегическим проектам в 15-дневный срок с момента получения указанного обращения. В случае принятия положительного решения по результатам рассмотрения обращения Комитет по инвестициям и стратегическим проектам готовит служебную записку и направляет ее Губернатору Санкт-Петербурга. На практике

рассмотрение обращения инвестора и подготовка служебной записки может занимать больше времени.

Третий шаг. Принятие решения о предоставлении земельного участка для проведения изыскательских работ

В случае принятия положительного решения по результатам рассмотрения служебной записки, оформляется поручение Губернатора Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта. Названное выше поручение Губернатора Санкт-Петербурга подлежит исполнению Комитетом по строительству путем подготовки проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка в аренду для проведения изыскательских работ. Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга подлежит согласованию на совещании у вице-губернатора.

Четвертый шаг. Согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проведения изыскательских работ на совещании у вице-губернатора

Подготовленный Комитетом по строительству проект постановления Правительства Санкт-Петербурга подлежит согласованию на совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга, отвечающего за решение вопросов капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства, архитектуры и градостроительства, земельной политики Санкт-Петербурга в целях капитального строительства.

Совещание у вице-губернатора проводится еженедельно, по понедельникам. В совещании участвуют представители следующих государственных органов:

- Комитета по градостроительству и архитектуре;
- Комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
- Комитета по управлению городским имуществом;
- Районной администрации Санкт-Петербурга;
- Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;
- Комитета по энергетике и инженерному обеспечению;
- Комитета по строительству.

На совещание могут быть также приглашены представители иных уполномоченных органов в зависимости от вопросов, которые подлежат рассмотрению и входят в компетенцию таких органов.

Согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга представителями уполномоченных органов осуществляется путем его визирования в Справке о согласовании проекта, которая, в свою очередь, является внутренним документом, отражающим процесс согласования того или иного проекта документа.

Пятый шаг. Публикация постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проведения изыскательских работ

Постановление Правительства Санкт-Петербурга подлежит опубликованию в официальных источниках не позднее 15 дней со дня его принятия и вступает в силу на следующий день после дня официального опубликования. Публикация постановления обеспечивается уполномоченными государственными органами.

В Постановлении Правительства Санкт-Петербурга указывается срок аренды (11 месяцев), на который предоставляется земельный участок для проведения изыскательских работ. Названный срок исчисляется со дня подписания договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ и истекает в день опубликования акта о выборе земельного участка, о котором сказано ниже.

Шестой шаг. Заключение договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ

Вступившее в законную силу постановление Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проведения изыскательских работ является основанием для заключения с инвестором договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ. Указанный договор заключается на практике на срок 11 месяцев и согласно законодательству не подлежит государственной регистрации. Для заключения договора аренды инвестору необходимо обратиться в соответствующее районное агентство Комитета по управлению городским имуществом и представить необходимые документы, в том числе:

1. Заявление о заключении договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ;

2. Кадастровый паспорт земельного участка (оригинал, 2 экземпляра) — заказывается в Управлении Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Санкт-Петербургу. Срок его изготовления составляет 14 дней. Согласно законодательству за выдачу кадастрового паспорта взимается государственная пошлина, однако в настоящее время размер такой пошлины не установлен, поэтому фактически она не взимается.;

3. Учредительные документы юридического лица (на практике пакет этих документов, ранее поданных инвестором в Управление инвестиций, направляется последним в соответствующее районное агентство Комитета по управлению городским имуществом, поэтому инвестору представлять их повторно не требуется);

4. Справка из банка, подтверждающая наличие расчетного счета.

На практике рассмотрение представленных инвестором документов, подготовка проекта договора аренды земельного участка и подписание договора осуществляются, как правило, в течение одного месяца.

Седьмой шаг. Проведение изыскательских работ на земельном участке

Изыскательские работы представляют собой работы по изучению природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территории земельного участка, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для подготовки проекта планировки территории и градостроительного плана земельного участка. По результатам изыскательских работ определяется техническая возможность строительства объекта, планируемого инвестором.

Параллельно с проведением изыскательских работ на земельном участке в течение срока действия договора аренды земельного участка для проведения изыскательских работ инвестору необходимо выполнить следующие юридические действия, на основании которых впоследствии Правительством Санкт-Петербурга будет принято решение о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства гостиницы:

Разработка и согласование комплекта инженерно-градостроительной документации

Инженерно-градостроительная документация разрабатывается в следующем объеме:

Разрешительное письмо Комитета по градостроительству и архитектуре, в котором содержится принципиальное согласование размещения гостиницы на предоставляемом земельном участке в соответствии с градостроительной документацией о планировании развития территории Санкт-Петербурга и документацией о застройке территории;

Заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению на инженерное обеспечение планируемой к строительству гостиницы (включающее данные о выделяемой мощности соответствующих ресурсов, информацию об основных условиях на подключение к инженерным сетям и сооружениям, перечне работ по строительству (реконструкции) инженерных сетей и сооружений и иные сведения);

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

Санитарно-эпидемиологическое заключение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г. Санкт-Петербургу Заключение Федеральной службы по надзору в сфере природопользования.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по г. Санкт-Петербургу Получение в Комитете по градостроительству и архитектуре утвержденного проекта границ земельного участка. Привлечение инвестором оценщика для подготовки отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка

Под производством изыскательских работ понимается осуществление мероприятий по подготовке и согласованию комплекта исходно-разрешительной, градостроительной и инвестиционно-тендерной документации, необходимой для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции) объекта недвижимости на инвестиционных условиях.

Порядок и условия осуществления описанных мероприятий определяются Договором аренды земельного участка на период производства изыскательских работ, заключаемым инвестором с районным агентством по управлению недвижимым имуществом КУГИ Санкт-Петербурга в соответствии с Постановлением Правительства СПб о проведении изыскательских работ. Срок производства изыскательских работ не может превышать 12 месяцев.

Требования к составу мероприятий и комплектности документации устанавливаются письмом Комитета по Градостроительству и Архитектуре о возможности реализации инвестиционного проекта.

Необходимым условием подготовки документации является разработка, согласование и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, выделяемый для осуществления инвестиционного проекта.

Производство изыскательских работ предполагает осуществление следующих мероприятий, а именно:

1	Заключение Договора аренды земельного участка на период производства изыскательских работ с районным Агентством КУГИ
1.2	Подготовка плана границ земельного участка, предоставленного для изыскательских работ
1.3	Подготовка и передача в КУГИ комплекта документов, необходимых для заключения договора аренды
2	Выполнение, подлежащее согласованию и утверждению проекта планировки и проекта межевания территории в соответствии с требованиями разрешительного письма КГА
3	Разработка и согласование генерального плана и объемно-пространственных решений объекта строительства (реконструкции)
3.1	Согласование места размещения объекта инвестирования с Управлением организации дорожного движения УГИБДД
3.2	Согласование генерального плана с ГУП "Центр Комплексного Благоустройства»
3.3	Получение заключения Управления садово-паркового хозяйства КБДХ
3.4	Получение заключения КГИОП в случае необходимости

3.5	Согласование генплана с районным архитектором Управления застройки КГА
3.6	Получение заключения о согласовании проекта Главным Архитектором СПб по форме Г.С.- 3.1
4	Подготовка заключения об инженерно-геологических характеристиках земельного участка
5	Проведение лабораторных испытаний и натурных исследований участка
5.1	Определение уровня шума
5.2	Исследование уровня радиации
5.3	Комплексное исследование воздуха
5.4	Анализ почв
5.5	Оформление необходимых протоколов и заключений
6	Получение разрешения КЭиИО на инженерное обеспечение проекта
6.1	Получение предварительных технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения ГУП "Водоканал СПб"
6.2	Получение заключения о возможности присоединения дополнительной электрической мощности ОАО "Ленэнерго"
6.3	Получение технических условий на подключение к сетям теплоснабжения Филиала "Невский" ОАО "ТГК-1"
6.4	Получение заключения операторов телефонной и кабельных сетей в случае необходимости
7	Получение заключения ТУ ФС по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по СПб
7.1	Проверка проектной документации специалистами ФГУЗ "Центр Гигиены и Эпидемиологи" по разделам
7.2	Корректировка, разработка дополнительных разделов документации (в случае необходимости)
7.3	Проведение санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта
8	Организация и проведение публичных слушаний проекта в соответствии с требованиями Закона СПб "О порядке участия граждан и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности"
8.1	Разработка и согласование с Администрацией района Положения об общественных слушаниях
8.2	Согласование даты и места проведения слушаний с Администрацией района и Муниципальным Советом МО по территориальной принадлежности
8.3	Осуществление информирования населения об организации градостроительной экспозиции и дате проведения слушаний
8.4	Подготовка и проведение градостроительной экспозиции
8.5	Организация и проведение общественных обсуждений проекта
8.6	Оформление и публикация заключения и протокола общественных слушаний

9	Получение заключения КГА по результатам изыскательских работ
10	Рыночная оценка предполагаемого результата инвестирования
10.1	Подготовка комплекта документации для выполнения оценки
10.2	Выполнение расчетов рыночной стоимости земельного участка и предполагаемых улучшений
10.3	Подготовка и согласование отчета об оценке рыночной стоимости
10.4	Экспертиза рыночной оценки ГУП "ГУИОН"
11	Подготовка заключения ГУ "Управление Инвестиций" по результатам изыскательских работ
11.1	Подготовка и утверждение отчета о выполнении изыскательских работ
11.2	Передача комплекта инвестиционно-тендерной документации в экспертный отдел ГУ "Управление Инвестиций"
11.3	Экспертиза документации специалистами ГУ "Управление Инвестиций"

Особенностью предоставления земельных участков для строительства гостиниц является возможность уменьшения по решению Правительства Санкт-Петербурга размера арендной платы за предоставляемый земельный участок до размера его инвестиционной стоимости. В отличие от рыночной стоимости, которая определяется по принципу наилучшего использования земельного участка, инвестиционная стоимость определяется по принципу заданного функционального назначения земельного участка, в данном случае - размещение гостиницы. Для обеспечения определения оценщиком стоимости земельного участка (рыночной / инвестиционной) инвестор должен предварительно получить в Комитете по управлению городским имуществом (Управление экономической и инвестиционной политики) техническое задание, на основании которого будет выполнена оценка, и предоставить его оценщику. Техническое задание разрабатывается на основании ходатайства Комитета по инвестициям и стратегическим проектам в адрес Комитета по управлению городским имуществом.

Подготовка отчета о стоимости земельного участка осуществляется на основании возмездного договора, заключаемого инвестором с оценщиком, в сроки, определенные в договоре. После подготовки отчета оценщик на основании договора с инвестором либо инвестор самостоятельно обращаются в ГУП Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (далее - ГУП ГУИОН) для целей подготовки заключения на отчет об оценке. Получение в Комитете по градостроительству и архитектуре утвержденного акта о выборе земельного участка. Форма акта о выборе земельного участка утверждена законодательно и приведена в Приложении 3. Подготовку акта о выборе земельного участка осуществляет Управление застройки города в структуре Комитета по градостроительству и архитектуре по заявлению.

Утвержденный акт о выборе земельного участка подлежит опубликованию в официальных источниках. Дата опубликования акта о выборе означает окончание срока проведения изыскательских работ на земельном участке. Поскольку срок для проведения изыскательских работ составляет 11 месяцев, акт о выборе земельного участка необходимо опубликовать до истечения указанного срока.

Проведение землеустроительных работ на земельном участке.

Для проведения землеустроительных работ на земельном участке инвестору необходимо обратиться в районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга. Землеустроительные работы в отношении земельного участка включают в себя установление границ земельного участка на местности и их

согласование. Границы земельного участка по результатам проведения землеустроительных работ утверждаются распоряжением Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Проведение государственного кадастрового учета земельного участка.

Для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет инвестору необходимо обратиться в районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения объекта недвижимости с заявлением о кадастровом учете земельного участка (форма заявления приведена в Приложении 4).

В числе документов, прилагаемых к заявлению, согласно законодательству требуются следующие:

1. Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству об утверждении границ земельного участка;
2. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре об утверждении проекта границ земельного участка;
3. Документ об уплате государственной пошлины (в настоящее время государственная пошлина за совершение данного юридического действия не утверждена и не взимается);
4. Доверенность, выданная лицу, представляющему интересы инвестора;
5. Паспорт лица, представляющего интересы инвестора по доверенности (предъявляется при подаче документов).

В подтверждение принятия названных выше документов заявителю выдается копия зарегистрированного заявления, заверенная подписью специалиста Комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Срок, установленный действующим законодательством для осуществления государственного кадастрового учета, составляет 20 рабочих дней. В результате проведения государственного кадастрового учета земельного участка изготавливается кадастровый паспорт земельного участка.

Получение *Постановления Правительства Санкт-Петербурга* на проектирования и строительства. После завершения изыскательских работ на земельном участке инвестору необходимо обратиться в отдел подготовки правовых актов Управления инвестиций и представить комплект документации, подготовленный в период проведения изыскательских работ, включая:

1. комплект инженерно-градостроительной документации;
2. проект границ земельного участка, утвержденный Комитетом по градостроительству и архитектуре;
3. отчет об оценке рыночной / инвестиционной стоимости земельного участка с заключением ГУП ГУИОН;
4. акт о выборе земельного участка, утвержденный Комитетом по градостроительству и архитектуре;
5. кадастровый паспорт земельного участка.

Управление инвестиций в 15-дневный срок готовит заключение о соответствии представленных документов требованиям действующего законодательства и передает документацию в Комитет по строительству либо возвращает инвестору с указанием недостатков, которые необходимо исправить. Комитет по строительству в 5-дневный срок рассматривает представленные Управлением инвестиций заключение и документацию и осуществляет подготовку проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.

Второй шаг. Согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства на совещании у вице-губернатора

В соответствии с региональным законодательством Санкт-Петербурга при предоставлении земельных участков в аренду для целей строительства Правительством

Санкт-Петербурга устанавливаются инвестиционные условия, обязательные для выполнения инвестором. В числе таких инвестиционных условий могут быть следующие:

1. правовая форма предоставления объекта недвижимости (в данном случае земельный участок предоставляется для строительства в аренду на срок строительства гостиницы);

2. размер арендной платы за земельный участок;

3. возложение на инвестора обязанности завершить строительство объекта недвижимости и сдать его в эксплуатацию не позднее определенного срока.

Инвестиционные условия закрепляются в постановлении Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.

Подготовленный Комитетом по строительству проект постановления Правительства Санкт-Петербурга, в том числе, инвестиционные условия предоставления земельного участка для проектирования и строительства, подлежат согласованию на совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга, отвечающего за решение вопросов капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства, архитектуры и градостроительства, земельной политики Санкт-Петербурга в целях капитального строительства.

Совещание проводится в том же порядке, который изложен выше применительно к согласованию проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проведения изыскательских работ.

В совещании участвуют представители следующих государственных органов:

- Комитета по градостроительству и архитектуре;
- Комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
- Комитета по управлению городским имуществом;
- Районной администрации Санкт-Петербурга;
- Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;
- Комитета по энергетике и инженерному обеспечению;
- Комитета по строительству.

На совещание могут быть также приглашены представители иных уполномоченных органов в зависимости от вопросов, которые подлежат рассмотрению и входят в компетенцию таких органов.

Третий шаг. Согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства в Юридическом комитете Администрации Губернатора Санкт-Петербурга

Юридический комитет Администрации Губернатора Санкт-Петербурга (далее - Юридический комитет) проводит юридическую экспертизу проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга на предмет его соответствия требованиям действующего законодательства, а также лингвистическую экспертизу проекта. Нормативный срок для рассмотрения и согласования проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга Юридическим комитетом составляет 7 рабочих дней (в необходимых случаях указанный срок может быть продлен по решению председателя Юридического комитета максимально до 25 рабочих дней).

При наличии значительных замечаний проект направляется на доработку с заключением Юридического комитета. Если замечания отсутствуют либо являются незначительными, согласование проекта осуществляется путем его визирования председателем Юридического комитета в Справке о согласовании проекта.

Четвертый шаг. Рассмотрение проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства на заседании Правительства Санкт-Петербурга

На практике проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства, прошедший необходимые согласования, передается в Секретариат Администрации Губернатора для вынесения на рассмотрение Правительства Санкт-Петербурга. Проект подлежит рассмотрению Правительством Санкт-Петербурга в рамках открытого заседания. При отсутствии замечаний и предложений представленный проект передается в Секретариат Администрации Губернатора для представления на подписание Губернатору.

Пятый шаг. Подписание Губернатором Санкт-Петербурга постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства

Проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства, прошедший рассмотрение на заседании Правительства Санкт-Петербурга, подлежит подписанию Губернатором Санкт-Петербурга.

Дата издания постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства совпадает с датой издания постановления Правительства Санкт-Петербурга об утверждении проекта планировки территории.

Шестой шаг. Публикация постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства

Постановление Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства вступает в силу на следующий день после дня официального опубликования. Постановление Правительства Санкт-Петербурга подлежит опубликованию в официальных источниках не позднее 15 дней со дня его принятия. Публикация постановления обеспечивается уполномоченными органами государственной власти.

Седьмой шаг. Заключение договора аренды земельного участка для целей проектирования и строительства (договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях)

Вступившее в законную силу постановление Правительства Санкт-Петербурга является основанием для заключения инвестором договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях. Для заключения данного договора инвестору необходимо обратиться в соответствующее районное агентство Комитета по управлению городским имуществом.

Договор аренды земельного участка для проектирования и строительства заключается на срок строительства гостиницы. На практике такие договоры аренды заключаются на 3 года или на 6 лет.

Регистрация договора аренды земельного участка.

Принимая во внимание, что договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях заключается на срок более одного года, инвестору после подписания данного договора необходимо обратиться в Управление ФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка. Нормативно установленный срок для осуществления государственной регистрации договора аренды составляет 1 (один) месяц. На практике процедура государственной регистрации может занимать больше времени.

2.15. Производство изыскательских работ на земельном участке

Любое строительство предваряется инженерными изысканиями. Чем более крупный и ответственный объект планируется к возведению, тем более углубленными, серьезными и профессиональными должны быть изыскательские работы. От качества проведения

необходимых видов изысканий зависит и процесс проектирования объекта, и процесс его строительства, и условия его эксплуатации. Поэтому инженерные изыскания – это действительно первое, с чего начинается любое строительство.

В настоящее время проводятся следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-гидрологические.
- инженерно-экологические
- инженерно-геологические
- инженерно-геодезические;

Данные виды изысканий дают возможность получения максимального количества данных территории, на которой планируется проведение строительных работ. И в абсолютном большинстве случаев геодезических, геологических и гидрологических изысканий оказывается более чем достаточно для составления пакета документов, на основе которого будет разрабатываться предпроектная документация строительного объекта и строиться обоснования строительства.

Каждый из видов инженерных изысканий – это комплекс работ, целью которых является получение разнообразной информации об исследуемой территории. На основе полученных данных о геологической и гидрологической ситуации на участке строится вся работа по проектированию объекта. Поэтому понятно, что инженерные изыскания должны выполняться профессионально и максимально качественно.

Инженерно-гидрологические изыскания

- расчет основных гидрологических характеристик;
- определение профилей предельного размыва (в естественных условиях);
- расчеты деформаций русла в створах подводных переходов, с учетом возможного барражного эффекта (в проектных условиях);
- расчеты заносимости подводных траншей;
- оценка параметров шлейфов загрязнения акватории в строительный период;
- обоснование и нанесение на планы внешних границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос;
- при необходимости, математическое моделирование гидродинамики водных объектов в трехмерной постановке.

Инженерно-экологические изыскания. Инженерно-экологические изыскания для строительства выполняются для оценки современного состояния и прогноза возможных изменений окружающей природной среды под влиянием антропогенной нагрузки с целью предотвращения, минимизации или ликвидации вредных и нежелательных экологических и связанных с ними социальных, экономических и других последствий и сохранения оптимальных условий жизни населения (см. СП 11-102-97, п. 3,1).

В состав инженерно-экологических изысканий входят:

- радиационно-экологическое исследование
 - оценка внешнего гамма-излучения на местности (гамма-съемка), выявление возможных радиационных аномалий – измерения мощности эквивалентной дозы (МЭД) гамма-излучения, радиометрическое обследование участка;
 - оценка радиационной безопасности грунтов на участке – опробование грунта на содержание естественных радионуклидов (ЕРН) и на наличие техногенного загрязнения;
 - оценка потенциальной радоноопасности территории – измерение плотности потока радона (ППР) из грунта;
 - оценка внешнего гамма-излучения в здании (гамма-съемка) – измерения МЭД гамма-излучения, радиометрическое обследование здания;
 - оценка радонобезопасности здания – измерение эквивалентной равновесной объемной активности (ЭРОА) радона;
- санитарные химические исследование почвы и грунта

- выявление наличия и оценка содержания соединений тяжелых металлов марганца (Mn), меди (Cu), цинка (Zn), хрома (Cr³⁺), свинца (Pb), кадмия (Cd), никеля (Ni), кобальта (Co), а также ртути (Hg) и мышьяка (As) в пробах почвы и грунта;

- выявление наличия и оценка содержания органических соединений в пробах - нефть и нефтепродукты, 3,4-бенз(а)пирен;

- санитарно-бактериологическое и санитарно-паразитологические исследования состояния почвы и грунта

- бактериологические и паразитологические загрязнения : бактерии группы кишечной палочки (БГКП) , индекс энтерококков, патогенные бактерии (в т.ч. Salmonella), био- и геогельминтозы;

- газогеохимические исследования

- измерение комплекса параметров свободного газа в пределах геохимического барьера почва-атмосфера;

- оценка степени газогенерации и загрязнения грунтового массива нефтепродуктами и летучими органическими соединениями по измеренным газовым ореолам;

- геоэкологическая оценка степени опасности газогенерирующих грунтов;

- исследование и оценка физических воздействий

- уровень шума;

- вибрации;

- электромагнитное поле;

- исследования блуждающих токов

- выполняются с целью получения материалов, необходимых для проектирования электрохимической защиты от коррозии;

- камеральная обработка

- обработка результатов полевых и лабораторных работ

- составление Технического отчета об инженерно-экологических изысканиях с соответствующими заключениями и рекомендациями

- получение экспертного санитарно-эпидемиологического заключения

- экспертиза результатов инженерно-экологических изысканий в органах ТУ Роспотребнадзора.

Что нужно для проведения экологических работ:

- техническое задание на производство инженерно-экологических изысканий (скачать здесь...);

- геоподоснова (план - масштаб 1:500) с обозначением границ участка и с нанесенными контурами проектируемого сооружения;

- ситуационный план (масштаб 1:2000), например - кадастровый план;

- документы на право пользования участком.

Стоимость изыскательских работ:

- определяется программой инженерных изысканий, составленной на основе технического задания;

- сметный расчет стоимости составляется на основе "Справочника базовых цен на инженерно-экологические изыскания" в ценах 1991 г. с учетом поправочного коэффициента;

Инженерно-геодезические изыскания. В соответствии с п. 5.3 СНиП 11-02-96 при инженерно-геодезических изысканиях для строительства выполняются:

- сбор и обработка материалов инженерных изысканий прошлых лет, топографо-геодезических, картографических, аэрофотосъемочных и других материалов и данных;

- рекогносцировочное обследование территории (акватории) изысканий;

- создание (развитие) опорных геодезических сетей (плановых сетей 3 и 4 классов и сетей сгущения 1 и 2 разрядов, нивелирной сети II, III, IV классов), а также геодезических сетей специального назначения для строительства;

- создание планово-высотных съемочных геодезических сетей;
- топографическая (наземная, аэрофототопографическая, стереофотограмметрическая и др.) съемка в масштабах 1:10000 - 1:200, включая съемку подземных и надземных сооружений;
- перенесение проекта в натуру с составлением соответствующего акта;
- обновление топографических (инженерно-топографических) планов в масштабах 1:10000 - 1:200 и кадастровых планов в графической, цифровой, фотографической и иных формах;
- инженерно-гидрографические работы;
- геодезические работы, связанные с переносом в натуру и привязкой горных выработок, геофизических и других точек инженерных изысканий;
- геодезические стационарные наблюдения за деформациями оснований зданий и сооружений, земной поверхности и толщи горных пород в районах развития опасных природных и техноприродных процессов;
- инженерно-геодезическое обеспечение геоинформационных систем (ГИС) поселений и предприятий, государственных кадастров (градостроительного и др.);
- создание (составление) и издание (размножение) инженерно-топографических планов, кадастровых и тематических карт и планов, атласов специального назначения (в графической, цифровой и иных формах);
- камеральная обработка материалов;
- составление технического отчета (пояснительной записки).

В состав инженерно-геодезических изысканий для строительства линейных сооружений дополнительно входят:

- камеральное трассирование и предварительный выбор конкурентно-способных вариантов трассы для выполнения полевых работ и обследований;
- полевое трассирование;
- съемки существующих железных и автомобильных дорог, составление продольных и поперечных профилей, пересечений линий электропередачи (ЛЭП), линий связи (ЛС), объектов радиосвязи, радиорелейных линий и магистральных трубопроводов;
- координирование основных элементов сооружений и наружные обмеры зданий (сооружений);
- определение полной и полезной длин железнодорожных путей на станциях и габаритов приближения строений.

Инженерно-геодезические изыскания в период строительства и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений в соответствии с требованиями п. 5.4 СНиП 11-02-96 включают:

- создание геодезической разбивочной сети (основы) для строительства;
- вынос в натуру основных или главных разбивочных осей зданий и сооружений;
- геодезические разбивочные работы в процессе строительства;
- геодезический контроль точности геометрических параметров зданий и сооружений в процессе строительства;
- исполнительные геодезические съемки планового и высотного положения элементов конструкций и частей зданий (сооружений) и инженерных коммуникаций;
- наблюдения за деформациями оснований зданий и сооружений, земной поверхности и толщи горных пород в районах развития опасных природных и техноприродных процессов, в том числе при выполнении локального мониторинга территории строительства;
- стереофотограмметрические съемки по определению геометрических размеров элементов зданий, сооружений, технологических установок, архитектурных и градостроительных форм;

- геодезические работы при монтаже оборудования, съемке и выверке подкрановых путей и проверке вертикальных колонн, сооружений и их элементов;
- геодезические работы по определению в натуре скрытых подземных сооружений при ремонтных работах и др.
- составление исполнительной геодезической документации.

Инженерно-геологические изыскания. В состав инженерно-геологических изысканий входит:

- сбор, изучение и обобщение архивных материалов изысканий Треста ГРИИ и других организаций на изучаемой площадке;
- исследование геологического строения площадки;
- выявление гидрогеологического режима, химического состава подземных вод и фильтрационных характеристик грунтов;
- исследование закономерностей и факторов развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов в пространстве и во времени;
- полевые исследования физико-механических свойств грунтов;
- лабораторные исследования физико-механических свойств грунтов;
- геофизические исследования;
- обследование грунтов оснований существующих зданий и сооружений;
- камеральная обработка материалов и составление технического отчета (заключения) по результатам изысканий.

Для проведения инженерно-геологических изысканий Заказчик предоставляет:

- Техническое задание на инженерно-геологические изыскания.

Инженерно-геологические изыскания должны выполняться на основе технического задания на производство изысканий, выданного организацией-заказчиком. В техническом задании, составляемом в соответствии с п. 4.13 СНиП 11-02, необходимо указать конструктивные характеристики объекта строительства, его геотехническую категорию и уровень ответственности, а также привести, с одной стороны, характеристику ожидаемых воздействий объекта строительства на природную среду с указанием пределов этих воздействий в пространстве и во времени, а с другой стороны - воздействий среды на объект в соответствии с требованиями СНиП 22-01. Техническое задание должно быть согласовано организацией, проектирующей основания, фундаменты и подземные сооружения.

- Топографический план участка с подземными коммуникациями и нанесенными контурами проектируемого здания (масштаб - 1:500)

В качестве результата выполненных изыскательских работ Заказчику предоставляется Технический отчет (Заключение) о проведенных инженерно-геологических изысканиях, прошедший экспертизу.

Стоимость инженерно-геологических изысканий определяется на основании справочника базовых цен, одобренного Государственным комитетом Российской Федерации по жилищной и строительной политике (Госстрой России).

2.16. Инженерное обеспечение и оборудование объекта

Сети инженерно-технического обеспечения – совокупность имущественных объектов, используемых в процессе снабжения потребителя холодной и горячей водой, сетевым газом, электрической и тепловой энергией.

Порядок предоставления технических условий установлен *Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения*, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83.

В соответствии с указанным документом правообладатель земельного участка, намеренный осуществить строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства или подключение построенного объекта к инженерным сетям в целях определения необходимой ему подключаемой нагрузки обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта, для получения технических условий.

В Санкт-Петербурге такими организациями являются:

- ОАО Энергетики и Электрификации «Ленэнерго»
- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»
- Предприятие «Энергосбыт» Филиала «Невский» ОАО «ТГК-1»
- Газораспределительная организация ООО «Петербурггаз»

Запрос о предоставлении технических условий подключения должен содержать информацию о заявителе, правах на земельный участок, его градостроительных характеристиках, планируемых сроках осуществления строительства (реконструкции), вид и планируемую величину необходимой нагрузки.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса обязана определить и предоставить технические условия, либо представить мотивированный отказ при отсутствии возможности подключения.

Возможность подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения определяется наличием резерва мощности и резерва пропускной способности сетей, обеспечивающего передачу необходимого объема ресурса. Отсутствие указанных резервов является основанием для отказа в выдаче технических условий.

Технические условия должны содержать данные о максимальной нагрузке в возможных точках подключения и сроке подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия технических условий составляет 2 года.

В случае если подключение объекта возможно только к существующим сетям, принадлежащим лицу, которое является потребителем (основным абонентом) соответствующего вида ресурсов, технические условия могут быть выданы по согласованию между основным абонентом и ресурсоснабжающей (сетевой) организацией.

Выдача технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы

Взаимодействие с организациями теплоэнергоснабжения.

ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга»

В качестве примера взаимодействия абонентов с муниципальной теплоэнергетической компанией мы расскажем о деятельности такой организации в Санкт-Петербурге. С информацией о порядке поставки тепла в других регионах можно познакомиться на сайтах этих компаний.

Государственное унитарное предприятие «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» является крупнейшей теплоэнергетической компанией Северо-Запада. Доля предприятия на петербургском рынке тепловой энергии составляет около 45%.

377 котельных предприятий обеспечивают теплом и горячей водой 2,5 млн жителей северной столицы. Источники предприятия обеспечивают теплоснабжением около 14 тысяч зданий, в том числе более 8 тысяч жилых домов, 5,5 тысячи зданий социально-бытового и производственного назначения — больницы, школы, детские сады, промышленные объекты. ГУП «ТЭК СПб» имеет самую мощную систему тепловых сетей в Северо-Западном регионе России — 5321,8 км.

Структуру компании составляют 3 функциональных и 2 вспомогательных филиала, а также органы централизованного управления и ведомственная база отдыха «Уют». Вся собственность предприятия является государственной собственностью Санкт-Петербурга.

Договор теплоснабжения

Отпуск тепловой энергии абонентам осуществляется на основе договора теплоснабжения.

В соответствии с требованиями ст. 539 ГК РФ договор теплоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям теплоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Заключение договоров теплоснабжения и дальнейший контроль исполнения обязательств по действующему договору осуществляет дирекция «Энергосбыт» ГУП «ТЭК СПб».

Поставщик-абонент. Основы взаимодействия. Абонентами ГУП «ТЭК СПб» являются юридические лица — предприятия, образовательные, здравоохранительные и иные учреждения, жилищные организации — товарищества собственников жилья, управляющие компании и т. д.

В системе взаимоотношений между абонентом и поставщиком тепловой энергии от имени абонента выступает лицо, имеющее соответствующие навыки и допуск к работе с тепловыми энергоустановками. Ответственный специалист назначается приказом руководителя организации-абонента, его знания должны быть аттестованы МТУ Ростехнадзора по ОФО.

Как и энергоснабжающая организация, организация-абонент является участником технологически сложного процесса теплоснабжения, относящегося к категории опасных производств. В связи с этим все работы по проектированию, наладке и дальнейшей эксплуатации теплопотребляющего оборудования должны осуществляться на условиях обязательного согласования и контроля со стороны теплоснабжающей организации и надзорных ведомств.

Прямой обязанностью абонента в данном случае является **обеспечение доступа** уполномоченных представителей теплоснабжающей организации к объектам теплопотребления, узлам учета и тепловым сетям, своевременное предоставление проектной и иной необходимой документации для рассмотрения и согласования в соответствующие подразделения теплоснабжающей организации.

Подключение абонентов, технологический надзор и технический контроль. Для удобства существующих и будущих абонентов ГУП «ТЭК СПб» в компании создана **дирекция по работе с абонентами**, объединившая подразделения подготовки и выдачи технических условий, согласования проектов, технического сопровождения, надзора и контроля. Структуру дирекции составляют несколько управлений. В ведении находятся вопросы подготовки и выдачи технических условий на присоединение новых объектов к системам теплоснабжения, согласования проектов систем тепло-потребления, технологического надзора и контроля за разработкой, строительством и наладкой тепловых энергоустановок.

Управлением также производится корректировка и согласование условий теплоснабжения уже существующих абонентов при смене собственника объекта или при необходимости уточнения тепловых нагрузок.

Абонентное управление дирекции по работе с абонентами имеет 5 территориальных отделов. Квалифицированный персонал абонентных отделов осуществляет непосредственное техническое сопровождение абонентов на местах.

Подготовка, начало и прохождение отопительного сезона. Перед началом отопительного сезона абонент в инициативном порядке обращается в абонентное

управление ГУП «ТЭК СПб» для вызова специалиста-техника на объект для проверки систем теплоснабжения.

Выход техника абонентного управления на объект осуществляется неоднократно для проверки и фиксации результатов каждого этапа подготовки (промывка систем, опрессовка, устранение выявленных ранее нарушений и т.д.).

Готовность тепловых установок абонента к отопительному сезону свидетельствуется соответствующим актом¹. Включение систем отопления абонента также фиксируется актом (акт о подключении) — именно этот документ служит основой для дальнейших расчетов между поставщиком и абонентом за отопление.

С началом отопительного сезона техник абонентного управления дополнительно посещает объекты абонента для контроля параметров теплоснабжения. Информация о выявленных отклонениях или нарушениях передается в режимные службы предприятия для окончательной наладки систем теплоснабжения.

Ограничения теплоснабжения, отключения. Задолженность абонента перед поставщиком по оплате потребленной тепловой энергии может стать основанием для ограничения или отключения теплоснабжения.

Санкция может быть применена без согласия абонента, но с обязательным его уведомлением (п. 2 ст. 546 ГК РФ).

Если абонентом неоднократно нарушались сроки оплаты потребленной теплоэнергии, что привело к образованию задолженности, в его адрес направляется предписание об ограничении, а затем — и об отключении теплоснабжения. При этом абонент обязан самостоятельно произвести отключение отдельных участков или всей системы теплоснабжения (в соответствии с предписанием).

Техником абонентного отдела ГУП «ТЭК СПб» производится пломбировка перекрытых вводов. В дальнейшем техник имеет право осуществлять контроль целостности

Акт готовности подписывают техник ГУП «ТЭК СПб» и представитель абонента; выдачу актов производит начальник абонентного отдела района; объект, не имеющий акта готовности к отопительному сезону, не может быть подключен к системам теплоснабжения до получения акта (Правила подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге).

Абонент обязан обеспечить доступ представителя ГУП «ТЭК СПб» к опломбированным вводам и не препятствовать проведению проверок.

Однако необходимо помнить, что применение жестких санкций не является самоцелью организаций-поставщиков. Поэтому абонент-должник при получении предписания об устранении нарушений в части оплаты по договору теплоснабжения обязан принять меры к максимально быстрому погашению имеющейся задолженности.

Несвоевременные перечисления платы за потребленную энергию изымают средства из оборота теплоснабжающей организации, препятствуя нормальной подготовке и прохождению отопительного сезона. В конечном счете, неисполнение абонентом своих финансовых обязательств отрицательно скажется на качестве теплоснабжения самого абонента.

Взаимодействие при нештатных ситуациях. Основа взаимодействия теплоснабжающей организации и организаций-потребителей в нештатных ситуациях — оперативное информирование организации, выставить ограждения и обеспечить охрану опасного участка от доступа посторонних лиц.

Отключение систем теплоснабжения по инициативе абонента

При необходимости проведения работ и другой организацией, например — ГУ ЖА).

В аварийных ситуациях допускается перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения, но при условии немедленного уведомления абонента об этом (п. 3 ст. 546 ГК РФ).

При возникновении нештатных ситуаций в системе теплоснабжения или на тепловых сетях абонента ответственный представитель абонента обязан уведомить районную диспетчерскую службу и диспетчерскую службу энергоснабжающей организации, выставить ограждения и обеспечить охрану опасного участка от доступа посторонних лиц.

Отключение систем теплоснабжения по инициативе абонента. При необходимости проведения работ на системах теплоснабжения абонента или иных работ, связанных с отключением от теплоснабжения, абонент в обязательном порядке письменно уведомляет ГУП «ТЭК СПб» о сроках и характере планируемых работ.

При ликвидации юридического лица или прекращении договора по письменному уведомлению абонентом поставщика производится отключение объекта от теплоснабжения. Вводы систем теплоснабжения абонент перекрывает самостоятельно. Пломбировку производит техник абонентного управления ГУП «ТЭК СПб».

Не рекомендуется проводить плановые работы на системах теплоснабжения до окончания отопительного сезона.

Присоединение теплоустановок. Присоединение теплоустановок к сетям энергоснабжающей организации, а также увеличение разрешенной мощности сверх предусмотренной ранее выданными техническими условиями осуществляется на основании заявок абонентов.

При получении заявки от абонента энергоснабжающая организация разрабатывает и выдает ему технические условия на присоединение в течение 15 рабочих дней.

Технические условия абонентам выдает владелец сетей, к которым будет присоединяться абонент или лицо, которому владельцем передано право доверительного управления. При этом энергоснабжающая организация несет ответственность за их достаточность в обеспечении надежной и безопасной эксплуатации собственных теплоустановок и абонента.

Основные положения договора теплоснабжения. Получение (использование) тепловой энергии осуществляется на основании договора теплоснабжения, заключаемого между энергоснабжающей организацией и абонентом. Если абонент заключает договор теплоснабжения с энергоснабжающей организацией, к сетям которой он непосредственно не присоединен, то он должен также заключить с владельцем сетей, через которые ему подается теплоэнергия, договор на оказание услуг по передаче.

В случае неоднократного недобора абонентом тепловой энергии договорного объема энергоснабжающая организация вправе предъявить абоненту экономические санкции за ненадлежащее выполнение условий договора.

В договоре на снабжение тепловой энергией условие о количестве определяется в гигакалориях (Гкал) с указанием максимума тепловой нагрузки (Гкал/ч). Количество тепловой энергии, подаваемой абоненту для отопления и вентиляции, устанавливается в зависимости от температуры наружного воздуха.

Договор теплоснабжения должен содержать следующие существенные условия:

количество тепловой энергии;

количество расходуемых теплоносителей;

- показатели качества тепловой энергии;
- показатели качества возвращаемых абонентом теплоносителей;
- режимные и технологические показатели;

порядок и форма расчетов за тепловую энергию и теплоносители;

условия и порядок ограничения абонентов при дефиците мощности теплоисточников и пропускной способности сетей;

порядок коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителей;

порядок пересмотра договорных величин.

Неотъемлемыми частями договора теплоснабжения являются:

акт разграничения балансовой принадлежности теплоустановок и эксплуатационной ответственности сторон;

сведения о приборах коммерческого учета потребления тепловой энергии;

сведения по субабонентам;

схема теплоснабжения абонента;

ответственность сторон за несоблюдение условий договора;

порядок взаимодействия при аварийных режимах и чрезвычайных ситуациях;

порядок осуществления диспетчерского управления;

прочие условия (время и продолжительность отключений тепловых сетей и систем теплоснабжения абонентов для ремонта оборудования и тепловых сетей и т. д.).

Расчеты за тепловую энергию. При расчетах могут применяться следующие тарифы:

одноставочные;

двухставочные (со ставкой за мощность);

многоставочные (со ставкой за мощность, ставкой за расход и количество теплоносителя) и др.

Право выбора вида тарифа предоставляется абоненту при наличии у него соответствующих приборов или систем учета потребления тепловой энергии.

Важно! Отсутствие у абонента средств измерений, необходимых для контроля качества тепловой энергии и теплоносителей, лишает его права предъявлять претензии энерго-снабжающей организации по качеству тепловой энергии и теплоносителей.

Абонент оплачивает все количество потребленной тепловой энергии, включая содержащееся в невозвращении в тепловую сеть теплоносителя.

Количество отпускаемой тепловой энергии и теплоносителя, тепловая нагрузка (мощность) и максимальные часовые расходы теплоносителей на обогрев зданий и сооружений, указываемые в договоре, определяются в зависимости от планируемой (прогнозируемой) среднемесячной температуры наружного воздуха.

Количество не отпущенной абоненту тепловой энергии, используемой на отопительно-вентиляционные нужды, устанавливается как разность между расчетным и фактическим количеством отпущенной тепловой энергии.

При выявлении ошибок в учете тепловой энергии энерго-снабжающая организация делает перерасчет за год или за период со дня предыдущей технической проверки расчетного прибора учета тепла, проведенной в данном году.

При нарушении показателей качества тепловой энергии и показателей качества теплоносителей по вине любой из сторон оформляются двухсторонние акты, на основании которых применяются скидки и надбавки к тарифам на тепловую энергию и теплоносители.

Обязанности и права энергоснабжающей организации и абонента

Энергоснабжающая организация обязана:

Подавать тепловую энергию в количестве и качестве в соответствии с договором.

Поддерживать на границе эксплуатационной ответственности давление и температуру.

Поддерживать температуру сетевой воды в подающем трубопроводе на границе эксплуатационной ответственности в соответствии с приложенным к договору температурным графиком.

Поддерживать давление сетевой воды в подающем и обратном трубопроводах на границе эксплуатационной ответственности в соответствии с договором.

Разрабатывать и согласовывать с абонентами графики ограничения и отключения абонентов при недостатке тепловой мощности источников тепла, пропускной способности тепловых сетей, а также при аварийных ситуациях.

Обеспечивать качество пара в соответствии с договором теплоснабжения, а также качество сетевой воды и воды для подпитки тепловых сетей в установленных пределах и нести экономическую ответственность за отклонения от указанных показателей.

Проводить по просьбе абонента изменение договорных величин потребления тепловой энергии и теплоносителей в пределах объемов, установленных техническими условиями на присоединение *не менее 4 раз в году за месяц до начала квартала*, если сторонами не предусмотрены в договоре иные сроки.

Выполнять в технически возможно короткий срок предписания органов государственного энергетического надзора по отключению абонента, вызванные неудовлетворительным состоянием его теплопотребляющих установок, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан, о чем абонент предупреждается немедленно при получении энергоснабжающей организацией предписания инспектора государственного энергетического надзора.

Энергоснабжающая организация имеет право:

Осуществлять контроль за соблюдением установленных в договорах режимов теплопотребления, состоянием расчетного учета теплопотребления.

Количество теплоносителя определяется по пропускной способности подающего трубопровода или паропровода при круглосуточном его действии и скорости теплоносителя (*сетевой воды — 1,5 м/с, пара — 30 м/с*), а количество тепловой энергии, переданной этими теплоносителями, — в соответствии с температурным графиком или температурой пара на источнике.

Отключать и опломбировать самовольно присоединенную к ее тепловым сетям теплопотребляющую установку, предъявлять к их владельцу претензии и применять санкции, установленные законодательством.

Определять в случае самовольного подключения к одному трубопроводу сетевой воды (водоразбор) количество использованного тепла с учетом ее температуры в этом трубопроводе.

Прекратить полностью или частично в одностороннем порядке подачу абоненту теплоносителя с предупреждением в сроки, установленные нормативными актами или договором.

Абонент предупреждается о предстоящем отключении не менее чем за 10 дней. Прекращение горячего водоснабжения в этом случае производится не более чем на 21 день. Оплата тепловой энергии за этот период не взимается.

Прекращать по согласованию с абонентом подачу ему теплоносителя для проведения неплановых ремонтов оборудования и сетей и подключения новых абонентов, а также учета недостающих тепловых мощностей.

Ограничить подачу тепловой энергии путем сокращения расхода теплоносителя.

Не производить подачу теплоносителя при отсутствии утвержденного в установленном порядке акта готовности тепловых сетей и систем теплопотребления абонента к работе в предстоящий отопительный период.

Производить с абонентом сверку задолженности за потребленную энергию в пределах срока исковой давности с соответствующим оформлением документа в установленном порядке.

Требовать возмещения абонентом расходов, понесенных при изменении по просьбе абонента первоначально установленного ему договором объема теплопотребления (при условии подтверждения этих расходов региональной энергетической комиссией).

Важно! Энергоснабжающая организация не несет ответственности перед абонентами за недоотпуск договорного объема тепловой энергии, вызванный:

результатами регулирования режима потребления тепловой энергии и теплоносителей, осуществленного на основании закона и иных правовых актов;

форс-мажорными для договора теплоснабжения обстоятельствами;

ограничением или прекращением подачи тепловой энергии и теплоносителей, осуществленным по предписанию органов государственного энергетического надзора или Госгортехнадзора России;

ограничениями или полным прекращением поставки тепловой энергии за неоплату;

неправильными действиями персонала абонента, подтвержденными органами государственного энергетического надзора;

повреждением оборудования абонента, приведшим к автоматическому отключению насосных подстанций и другого оборудования на питающих теплопроводах (если в результате нарушается снабжение теплоэнергией других абонентов, то энергоснабжающая организация несет перед ними ответственность, установленную законодательством).

Абонент обязан:

Соблюдать установленные договором режимы теплопотребления (максимальные часовые и среднесуточные тепловые нагрузки и расходы теплоносителей, перепад температур в подающем и обратном трубопроводах или температуру обратной сетевой воды, возврат конденсата соответствующего качества и количества).

Выполнять оперативно-диспетчерские указания энергоснабжающей организации по режимам потребления тепловой энергии и теплоносителей.

Вести коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителей, а также тепловой мощности (максимально-часового расхода теплоносителей), если в принятой для данной системы теплоснабжения тарифной системе предусмотрена мощностная ставка и это указано в договоре теплоснабжения.

Оперативно сообщать энергоснабжающей организации обо всех нарушениях и неисправностях в работе средств измерения на узлах коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителей.

Ежемесячно представлять на первый рабочий день месяца в энергоснабжающую организацию данные о расходе тепловой энергии и теплоносителей по установленной форме.

Производить по требованию энергоснабжающей организации сверку задолженности за потребленную тепловую энергию в пределах срока исковой давности.

Ежегодно совместно с энергоснабжающей организацией до начала отопительного периода разрабатывать мероприятия по ограничению потребления тепловой энергии и теплоносителей при возникновении дефицита тепловой мощности на источниках теплоты.

Соблюдать требования действующих нормативно-технических документов по охране тепловых сетей, обеспечивать сохранность установленных энергоснабжающей организацией пломб, не допускать утечки и водоразбора сетевой воды сверх объемов, предусмотренных договором.

Извещать энергоснабжающую организацию об отключении и ремонте абонентских тепловых сетей и теплопотребляющих установок при их повреждении с указанием причин и времени отключения.

Производить прочистку систем теплопотребления при аварийном прекращении циркуляции теплоносителя в системе теплоснабжения и отрицательной температуре наружного воздуха по согласованию с энергоснабжающей организацией.

Включать системы теплопотребления или их отдельные части после планового (летнего) ремонта, а также новые объекты с разрешения энергоснабжающей организации только при наличии акта готовности или акта приемки государственной комиссией.

Выполнять мероприятия по подготовке системы теплопотребления и тепловой сети к работе в отопительный период с оформлением соответствующего акта готовности.

Не допускать затопления полуподвальных и подвальных помещений, через которые проходят трубопроводы.

Пропускать по служебным документам должностных лиц энергоснабжающей организации в порядке, установленном договором, на тепловой ввод абонента с целью контроля режимов потребления тепловой энергии и теплоносителей и их количества.

Выполнять в согласованные сроки требования энергоснабжающей организации об устранении недостатков в эксплуатации средств измерения на коммерческих узлах учета

тепловой энергии и теплоносителей и нарушений режимов потребления тепловой энергии и теплоносителей.

Иметь подготовленный и аттестованный персонал для обслуживания системы теплоснабжения и тепловой сети, проводить проверку его знаний в установленные сроки.

Абонент имеет право:

Вносить в течение действия договора предложения по изменению договорных величин тепловой нагрузки (мощности), максимальных часовых расходов теплоносителей, потребления тепловой энергии и теплоносителей.

Требовать проверки приборов коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителей, принадлежащих энергоснабжающей организации, и замены при обнаружении их неисправности.

Обращаться в энергоснабжающую организацию за разъяснением вопросов, связанных с режимами отпуска тепловой энергии и теплоносителей, а также расчетов за них.

Оплачивать при получении тепловой энергии пониженного качества объем поставленной некачественной энергии по соразмерно уменьшенной цене, установленной сторонами в договоре (*абонент не утрачивает при этом права возмещения реального ущерба за ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с действующим законодательством*).

Присоединять к своим тепловым сетям при согласовании с энергоснабжающей организацией других абонентов в пределах разрешенной тепловой мощности.

Электроснабжение

ОАО Энергетики и Электрификации «Ленэнерго»

Договор присоединения электроустановок. Присоединение электроустановок к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго» осуществляется на основании заявок абонентов в следующих случаях:

электроустановка впервые вводится в эксплуатацию;

в случае увеличения разрешенной мощности сверх предусмотренной ранее.

При получении заявки от абонента энергоснабжающая организация разрабатывает и выдает ему технические условия на присоединение.

Из практики: на получение предварительных технических условий на присоединение уходит от 6 до 12 месяцев. Технические условия разрабатываются на основании Положения о порядке выдачи разрешений на допуск в эксплуатацию энергоустановок (Приложение к приказу Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 20 февраля 2008 г. №98).

После выдачи энергоснабжающей организацией абоненту технических условий на присоединение стороны должны заключить соглашение (договор), устанавливающее взаимные обязанности и ответственность за реализацию выданных технических условий.

Перечень документов (для юридических лиц), необходимых для заключения договора об осуществлении технологического присоединения **мощности** к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго»:

Заявка на бланке юридического лица, заверенная печатью организации.

Документы, подтверждающие правоспособность юридического лица (**статья 49 ГК РФ**).

Документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица, подписывающего договор (**глава 10 ГК РФ**).

Доверенность на представителя юридического лица, подающего и получающего документы (**глава 10 ГК РФ**).

Копии документов, подтверждающих право распоряжаться объектом недвижимости.

Таблица расчета нагрузок (в кВА) с указанием категории надежности.

Документ, подтверждающий существующую мощность.

Согласование собственника или иного законного владельца сетей.

Ситуационный план участка.

Согласование места расположения объекта с районной Кабельной сетью (для временных сооружений).

Надо учесть, что акт о техническом присоединении (справку на мощность) получает абонент, который заплатит за присоединение только тогда, когда ОАО «Ленэ-нерго» спроектирует и построит новую ТП и передаст ее оборудование на баланс Кабельной сети.

Практика показывает, что этот срок может составлять от 1,5 до 5 лет.

Основные положения договора на электроснабжение. Получение и использование электрической энергии потребителем осуществляется на основании договора электроснабжения, заключаемого между энергосбытовой организацией и абонентом. Для заключения такого договора необходимо написать Заявление установлен-

ного образца в адрес ОАО «Петербургская сбытовая компания» и представить следующие документы

Перечень документов для юридических лиц:

Заявление на заключение договора.

Справка на мощность — разрешение на присоединение необходимой абоненту мощности к существующим электрическим сетям.

Акт разграничения электрических сетей и установок объекта.

Акт допуска Межрегионального территориального управления технологического и экологического надзора по Северо-Западному федеральному округу.

Копия проекта электроснабжения, согласованного с Энергоснабжающей организацией.

Копия договора на техническое (эксплуатационное) обслуживание.

Копия приказа руководителя организации о назначении ответственного за электрохозяйство.

Копия проверки знаний в Межрегиональном территориальном управлении технологического и экологического надзора по Северо-Западному федеральному округу.

Копия акта Государственной приемочной комиссии о введении объекта в эксплуатацию.

Копия Свидетельства о регистрации права собственности абонента на объект недвижимости.

Копия договора аренды объекта.

Копия Разрешения главы территориального управления административного района СПб на установку торгового объекта, если павильон.

Копия Свидетельства о регистрации юридического лица (абонента).

Копия Устава (действующая редакция).

Копия протокола (приказа) или выписка из протокола общего собрания учредителей (участников) о выборах (назначении) руководителя.

Доверенность руководителя или собственника на имя представителя.

Копия Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.

Справка об отсутствии задолженности для нового жилого дома (со сроком выдачи не более 2 недель).

Список квартирных счетчиков с номерами квартир.

Энергосбытовая компания должна обеспечить электроснабжение каждого обратившегося абонента и предусмотреть при этом необходимые меры по энергосбережению и развитию своих электрических сетей, вводу новых энергетических мощностей — так требуют нормативные документы (см. **Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 г. № 530**).

Будущему абоненту необходимо понимать, что подготовка документов, их обработка в сбытовой компании и подписание самого договора — процесс длительный, а в связи с реструктуризациями может затянуться.

Минимальный срок заключения договора электроснабжения на «обычном» основании составляет сейчас от 6 месяцев.

Договор электроснабжения должен содержать следующие существенные условия:
объем потребления электрической энергии и мощности;
режимы потребления;
значения показателей качества электрической энергии;
применяемые тарифы;
порядок учета потребления электрической энергии и мощности, контроля показателей качества;
порядок расчетов за использованную электрическую энергию;
порядок пересмотра договорных величин;
порядок введения ограничений и отключений при дефиците электрической энергии и мощности.

Договор электроснабжения должен включать следующие обязательные данные:
полное наименование энергоснабжающей организации и абонента;
место и дата заключения договора;
разрешенная и установленная (присоединенная) мощность;
источники питания и питающие абонента линии;
почтовые и банковские реквизиты сторон;
подписи ответственных лиц, заверенные печатями;
акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон;
сведения о приборах коммерческого учета потребления электрической энергии и средствах измерений качества электрической энергии;
схема электроснабжения абонента;
перечень электроустановок, использующих электрическую энергию для целей отопления и горячего водоснабжения, и условия использования электрической энергии для этих целей;
ответственность сторон за несоблюдение условий договора;
порядок разрешения имущественных споров и орган, которому доверяется их разрешение;
срок действия договора и порядок его прекращения или пролонгации;
прочие условия (часы максимальных нагрузок энергосистемы, условия, на которых ведется разгрузка абонентов, участвующих в регулировании потребления электрической мощности и электрической энергии в часы максимальных нагрузок энергосистемы, время и продолжительность отключений для ремонта и т. д.).

Изменение форм собственности, организационных структур, уставных норм и т.д. **не является** для энерго-снабжающей организации **основанием для прекращения договора электроснабжения.**

В случае неоднократного недобора абонентом договорного объема электрической энергии, одностороннего отказа от исполнения договора энергоснабжения или одностороннего его изменения энергоснабжающая организация вправе применить к абоненту экономические санкции за ненадлежащее выполнение условий договора.

Обязательства энергоснабжающей организации в части количества электроэнергии считаются выполненными, если:

она постоянно поддерживает ток в сети;
предоставляет потребителю возможность непрерывно получать электроэнергию в обусловленном договором количестве.

Расчеты за электрическую энергию. Расчеты за электрическую энергию и электрическую мощность, полученные абонентом от энергоснабжающей организации, производятся в порядке, установленном правовыми актами федеральных органов исполнительной власти или договором по тарифам, утвержденным в соответствии с Федеральным законом «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации».

Тарифы на электрическую энергию устанавливаются для групп потребителей, которые (кроме населения и оптовых потребителей-перепродавцов) классифицируются следующим образом:

1. Промышленные и приравненные к ним потребители с присоединенной **мощностью 750 кВ-А и выше**, при расчетах с которыми взимается плата за заявленную (абонированную) потребителем мощность и за потребленное количество электрической энергии (*двухставочный тариф*).

2. Остальные потребители, с которых плата взимается за фактически потребляемое количество энергии (*одно-ставочный тариф*).

В случае самовольного присоединения абонентом электрической мощности, минуя расчетные приборы учета, он оплачивает объем электрической энергии, рассчитанный по присоединенной помимо приборов учета мощности, за весь период пользования со дня последней технической проверки электроустановок, но не более срока исковой давности, по тарифу, действующему на момент обнаружения этого факта.

Указанная оплата электрической энергии **не дает абоненту права** на дальнейшее использование этой мощности без получения от энергоснабжающей организации соответствующего разрешения.

При непредставлении показаний расчетных приборов учета расчет за истекший расчетный период ведется **по среднесуточному расходу электрической энергии за предыдущий расчетный период, умноженному на число дней, в которые эти показания отсутствовали.**

Обслуживание (технический осмотр, ремонт, государственная поверка), обеспечение сохранности, своевременная замена расчетных приборов учета **осуществляется собственником приборов.**

Обязанности энергоснабжающей организации

Энергоснабжающая организация обязана:

Подавать абоненту электрическую энергию в количестве, предусмотренном договором электроснабжения, с соблюдением режима подачи и показателей качества.

По просьбе абонента производить в течение срока действия договора электроснабжения изменение договорного объема потребления электрической энергии и мощности не менее *4 раз в году за месяц до начала квартала*, если сторонами не предусмотрены в договоре иные сроки.

Оперативно извещать абонента:

- нарушениях схемы учета, неисправностях в работе расчетных приборов учета на линиях электропередачи и токопроводах, отходящих к абоненту;
- нарушениях, связанных с перерывом электроснабжения по вине энергоснабжающей организации, их причинах и сроках восстановления нормального режима электроснабжения;
- обо всех неисправностях оборудования, линий электропередачи, устройств релейной защиты и автоматики, находящихся на территории энергоснабжающей организации и обеспечивающих его надежное электроснабжение.

Выполнить в технически возможно короткий срок предписания органов государственного энергетического надзора по отключению абонента, вызванные неудовлетворительным состоянием его электропотребляющих установок, угрожающих аварией или создающих угрозу жизни и безопасности граждан, о чем абонент предупре

ждается немедленно по получении энергоснабжающей организацией предписания инспектора государственного энергетического надзора.

Обязанности абонента:

Незамедлительно сообщать энергоснабжающей организации обо всех нарушениях схем и неисправностях в работе приборов учета электрической энергии.

Представлять энергоснабжающей организации отчет об использовании электрической энергии за расчетный период.

Своевременно сообщать энергоснабжающей организации об изменении категорийности электрообъектов.

Представлять по просьбе энергоснабжающей организации:

суточные графики потребления активной и реактивной мощности;

сведения о составе и мощности основного электропотребляющего оборудования;

допускать работников энергоснабжающей организации к приборам расчетного учета.

Допускать представителей энергоснабжающей организации к электроустановкам для производства измерений, для проверки схемы присоединения токоприемников и работоспособности устройств автоматики.

Разрабатывать совместно с энергоснабжающей организацией графики ограничения потребления и прекращения подачи электрической энергии.

Сообщать в *10-дневный срок* в энергоснабжающую организацию об изменениях банковских реквизитов, наименования абонента, ведомственной принадлежности и местонахождения организации;

Производить по требованию энергоснабжающей организации сверку задолженности за потребленную электрическую энергию в пределах срока исковой давности.

Обеспечить сохранность устройств автоматической частотной разгрузки и других средств системной автоматики, установленных на подстанциях абонентов.

Выполнять предусмотренные договором режимы электропотребления.

Обеспечить непревышение допустимого влияния электроустановок абонента на качество электрической энергии в точке присоединения к сети электроснабжающей организации.

Безопасная эксплуатация электроустановок потребителей. Организациям, имеющим электроустановки, необходимо заранее назначить лиц из числа руководителей, технических руководителей или специалистов, ответственных за электрохозяйство, и их заместителей. Лица, которых предполагается назначить ответственными за электрохозяйство и их заместителями, должны пройти проверку знаний в территориальных органах Ростехнадзора и получить удостоверение.

Ответственных за электрохозяйство *не обязательно* назначать, если организация не осуществляет производственную деятельность и ее электрохозяйство включает в себя только вводное (вводно-распределительное) устройство, осветительные установки, переносное электрооборудование номинальным напряжением не выше 380 В. В основном это предприятия, оказывающие услуги, и торговые организации.

В этом случае руководитель организации может назначить себя ответственным за безопасную эксплуатацию электроустановок без сдачи экзамена. Возложение ответственности на руководителя необходимо согласовать с местным органом Ростехнадзора, подав в инициативном порядке **заявление-обязательство**.

Ответственные за электрохозяйство несут ответственность, в том числе **административную**, за невыполнение требований по эксплуатации электроустановок.

Важно! При отсутствии в организации ответственных лиц административную ответственность несет руководитель.

Приказом Минэнерго России № 261 от 30.06.2003 г. утверждена Инструкция по применению и испытанию средств защиты, используемых в электроустановках. Инструкция

содержит классификацию и перечень средств защиты для работ в электроустановках, требования к их испытаниям, содержанию и применению.

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в лице Управления по технологическому и экологическому надзору осуществляет надзор за соблюдением требований безопасности в энергетике (технический надзор и контроль), в том числе:

за техническим состоянием и безопасным обслуживанием оборудования и основных сооружений электростанций, котельных, электрических и тепловых сетей, электрических установок потребителей;

за соблюдением требований безопасности при вводе в эксплуатацию энергетических объектов;

за системой оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике.

Управление организует и участвует в проведении проверок (инспекции) соблюдения юридическими и физическими лицами требований законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов, норм и правил. Проводит аттестацию и проверку знаний руководителей и специалистов организаций, осуществляющих деятельность в области энергетики.

Особое внимание уделяется выполнению требований следующих документов:

Правила устройства электроустановок (ПУЭ) (6-е и 7-е издания);

Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП);

Правила технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ (ПТЭЭС);

Межотраслевые правила по охране труда (правил без опасности) при эксплуатации электроустановок (ПОТ РМ-016-2001) с изменениями от 2003 г. (МПОТЭЭ);

Инструкция по применению и испытанию средств защиты, используемых в электроустановках;

Правила охраны электрических сетей; Правила пожарной безопасности Российской Федерации (ППБ РФ 01-03);

Документы на которые имеются ссылки в указанных правилах (**ГОСТ 12.2.007.0-75** Изделия электротехнические. Общие требования безопасности; **СНиП 12-03-2001** Безопасность труда в строительстве), прилагаются на диске.

Важно! Итоги проверки во многом зависят от того, насколько полно и грамотно подготовлена и в каком объеме исполнена техническая и организационная документация.

Монтаж и прием в эксплуатацию. Процедура получения технических условий и присоединения новых и реконструированных электроустановок к электрическим сетям регламентируется **Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств** (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям (ППРФ № 168 от 21.03.2007).

Электрооборудование, входящее в состав электроустановок, должно иметь заводские паспорта или другую аналогичную документацию (формуляры, сертификаты, инструкции, техническое описание и др.). Проведение внеплановых осмотров или испытания оборудования фиксируется в специальных листах-вкла-дышах, прилагаемых к оборудованию. Ведение (осуществление записей) документации дает возможность принять правильное решение о своевременном выводе в ремонт электрооборудования. Ростехнадзор проверяет смонтированную электроустановку потребителя на предмет соответствия техническим условиям и проекту, а также нормативно-техническим документам — СНиПам, ПУЭ и др., а узел учета электрической энергии представляется на проверку в Энергосбыт.

При отсутствии дефектов, неполадок, недоделок в электроустановке инспектор Ростехнадзора составляет акт осмотра энергоустановки и выдает разрешение на ее допуск в эксплуатацию. Процедура выдачи разрешений регламентируется **Порядком организации работ по выдаче разрешений на допуск в эксплуатацию электроустановок**, утвержденным

Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 07.04.2008 г. № 212 с изменениями, внесенными Приказом Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 20.08.2008 г. № 182. Перечень документации, необходимой для представления в Ростехнадзор, и вышеуказанный Порядок прилагаются на диске.

Техническая документация электрохозяйства. Перечень документов при приемке:

генеральный план участка с нанесением всех сооружений, подземных коммуникаций и инженерных сетей;

утвержденный рабочий проект (со всеми внесенными в него впоследствии изменениями), подтвержденный соответствующими документами;

акты испытаний и наладки электрооборудования, в том числе на измерения:

сопротивления электрической изоляции оборудования, установки, электросети;

сопротивления растеканию тока заземляющих устройств;

акт на скрытые работы.

Важно! Без указанных документов приемо-сдаточный акт не может быть подписан.

Согласно п. 1.8 ПТЭЭП на каждом предприятии должна быть следующая документация, в соответствии с которой разрешается ввод электроустановок: • генеральный план с нанесенными зданиями, сооружениями, подземными коммуникациями и инженерными сетями;

утвержденная проектная документация (чертежи, пояснительные записки и др.) со всеми последующими изменениями;

акты приемки скрытых работ, испытаний и наладки оборудования, приемки электроустановок в эксплуатацию;

исполнительные рабочие схемы первичных и вторичных электрических соединений;

технические паспорта основного электрооборудования;

инструкции по эксплуатации электроустановок, а так же должностные инструкции по каждому рабочему месту и инструкции по охране труда.

Перечень электрооборудования и техническая документация должны пересматриваться раз в 3 года.

В перечень входят следующие документы:

журналы: учета эксплуатируемого электрооборудования и защитных средств с указанием их технических данных, а также присвоенных им инвентарных номеров (к паспортным данным или журналам прилагаются протоколы и акты испытаний, ремонта и ревизии электрооборудования);

чертежи электрооборудования, электроустановок и сооружений, комплекты чертежей запасных частей, исполнительные чертежи воздушных и кабельных трасс и кабельные журналы;

чертежи подземных кабельных трасс и заземляющих устройств, привязанные к зданиям и постоянным сооружениями, а также с указанием места установки соединенных муфт и пересечений с другими коммуникациями;

общие схемы электроснабжения, составленные по предприятию в целом и по отдельным участкам (под разделением); комплект эксплуатационных инструкций по обслуживанию электроустановок цеха, участка (подразделения);

комплект должностных инструкций по каждому рабочему месту;

комплект инструкций по охране труда для каждого рабочего места.

Правила составления и пользования технической документацией. Схемы и чертежи должны точно соответствовать выполненным схемам в действительности.

Любое изменение должно отражаться в схемах, с указанием даты, причины, исполнителя за подписью ответственного за электрохозяйство.

Информация об изменениях в схемах должна доводиться до сведения работников, для которых обязательно знание данных схем, с записью в **Журнале распоряжений**.

Обозначения и номера в схемах должны соответствовать обозначениям и номерам, нанесенным в действительности.

Соответствие электрических (технологических) схем (чертежей) фактическим эксплуатационным должно проверяться не реже одного раза в 2 года с отметкой на них о проверке.

Комплект схем электроснабжения должен находиться у лица, ответственного за электрохозяйство на рабочем месте.

Комплект оперативных схем электроустановок данного цеха, участка (подразделения) и связанных с ним электрически других подразделений должен храниться у дежурного персонала подразделения.

Основные схемы вывешиваются на видном месте в помещении данной электроустановки.

Все рабочие места должны быть снабжены инструкциями:

должностными;

эксплуатационными;

по охране труда.

На компакт-диске представлены правила составления эксплуатационной и должностной инструкций. Об инструкции по охране труда см. раздел 2.3 данного справочника.

Правила ведения оперативной документации. Кроме рассмотренной выше постоянной документации, необходимой в повседневной работе, обслуживающий персонал пользуется оперативной документацией (оперативные схемы, оперативный журнал, бланки нарядов и другие предусмотренные ПТЭЭП документы).

Комплекты оперативных схем и чертежей должны находиться у ответственного за электрохозяйство на его рабочем месте.

Дежурный персонал должен вести оперативную документацию, которую периодически (в установленные на предприятии сроки, но не реже 1 раза в месяц) должен просматривать вышестоящий электротехнический или административно-технический персонал и принимать меры к устранению вскрытых недостатков.

На рабочих местах оперативного персонала (на подстанциях, в распределительных устройствах или в помещениях, отведенных для обслуживающего электроустановки персонала) должна вестись следующая документация:

Оперативная схема или схема-макет.

Оперативный журнал.

Именно по этим двум документам можно судить о состоянии электрохозяйства в любое время суток, можно установить истинные причины и обстоятельства происшедших в электрохозяйстве (или энергоустановке) аварии или несчастного случая. Бланки нарядов-допусков на производство работ в электроустановках.

Бланки переключений.

Журнал или карточка дефектов и неполадок на электрооборудовании.

Ведомости показаний контрольно-измерительных приборов и электросчетчиков.

Перечень работ, выполняемых самостоятельно, по оперативному обслуживанию на закрепленном участке.

Журнал учета производственного инструктажа.

Журнал учета противоаварийных тренировок.

Список лиц, имеющих право единоличного осмотра электроустановок.

Список лиц, имеющих право отдавать оперативные распоряжения.

Список ответственных дежурных энергоснабжающей организации.

Журнал релейной защиты, автоматики и телемеханики и карты установок релейной защиты и автоматики.

Журнал распоряжений.

На **оперативную схему** наносятся все изменения в схеме электроснабжения и указываются места нахождения переносных заземлений с указанием их номеров. Оперативная схема может быть мнемонической, а может быть исполнена на бумаге. Мнемоническая схема, естественно, все время изменяется, отражая фактическое положение. Передаваемая по смене оперативная схема (бумажный вариант) хранится наравне с другой оперативной документацией.

В **оперативный журнал** вносятся в хронологическом порядке следующие сведения:

указания об оперативных переключениях, выводе в ремонт и включении оборудования после ремонта нового;

время и содержание распоряжений (с указанием фамилии отдавшего распоряжение и его группы по электробезопасности);

записи о допуске бригад к работе в электроустановках, о выдаче ключей от электроустановок, об изменениях режимов работы электрооборудования, защиты и автоматики;

записи, связанные с ликвидацией аварий, а также отметки о замечаниях во время смены, неполадках и неисправностях оборудования, приборов защиты, автоматики и блокировочных устройств и т. д.

В зависимости от местных условий объем оперативной документации может быть дополнен по решению главного инженера (технического директора) или ответственного за электрохозяйство предприятия.

Вся оперативная документация в процессе эксплуатации может претерпевать различные изменения. Поэтому она должна, так же как и постоянная техническая документация, периодически просматриваться и переутверждаться.

Периодичность переутверждения схем, постоянно действующих по электрохозяйству, распоряжений, списков и тому подобных документов установлена такой же, как и для инструкций, т. е. не реже одного раза в 3 года. При наличии каких-либо изменений схемы распоряжения, списки и инструкции подлежат внеплановому пересмотру и переутверждению.

С целью контроля правильного ведения оперативной документации ее необходимо периодически, в установленные на предприятии сроки (но не реже 1 раза в месяц), пересматривать лицу, ответственному за электрохозяйство данного участка, цеха, предприятия.

Оперативная документация, диаграммы регистрирующих контрольно-измерительных приборов, ведомости показаний расчетных электросчетчиков, выходные документы, оформляемые оперативно-информационным

комплексом АСУ, относятся к документации строгого учета и подлежат хранению в установленном порядке.

Документация по организации эксплуатации установок и обеспечения электробезопасности. Кроме указанной выше технической документации электрохозяйства у ответственного за электрохозяйство должна быть в полном объеме **документация по организации эксплуатации установок и обеспечению электробезопасности.**

В состав документации входят следующие документы.

Приказ о назначении ответственного за электро-ХОЗЯЙСТВО предприятия и его заместителя после аттестации их на V группу по электробезопасности при наличии на предприятии электроустановок выше 1000 В и на IV — при наличии электроустановок до 1000 В.

Приказ о назначении комиссии по проверке знаний и присвоении электротехническому персоналу групп по электробезопасности.

Руководства по эксплуатации, технические описания, инструкции и другие руководящие документы по электрооборудованию.

Правила оказания первой помощи пострадавшим от электрического тока.

Приказ об организации подготовки и обучения персонала по специальности.

Приказ или распоряжение о прикреплении обучаемых к обучающим, проведении стажировки на электроустановках и допуске персонала к самостоятельной работе.

Приказ или распоряжение о закреплении электроустановок за обслуживающим электротехническим персоналом.

Материалы медицинского освидетельствования электротехнического персонала о годности по состоянию здоровья к эксплуатации электроустановок.

Программа подготовки и расписание занятий, проводимых с электротехническим персоналом.

Журнал учета занятий с персоналом.

Журнал учета аварий и отказов электрооборудования.

Журнал учета проверки знаний норм и правил работы в электроустановках.

Журнал инструктажа электротехнического персонала.

Журнал учета и проверки защитных средств.

Полный комплект должностных, эксплуатационных инструкций и инструкций по охране труда для всех работников и на каждое рабочее место.

План-график проведения планово-предупредительного ремонта электрооборудования с указанием сроков исполнения и ответственных исполнителей.

План-график проведения профилактических измерений и испытаний на электрооборудовании (измерений сопротивления изоляции, заземляющих устройств, проверки сопротивления петли фаза-ноль, измерений сопротивления металлической связи между корпусами электроустановок и сетью заземления и др.).

План-график обходов и осмотров электрооборудования, проверки эксплуатационной документации инженерно-техническим персоналом с указанием периодичности и сроков обходов и осмотров.

Бланки удостоверений персонала по электробезопасности.

Нормативно-техническая литература по устройству и эксплуатации электроустановок (см. список на компакт-диске).

Перечень технической документации лица, ответственного за электрохозяйство

В соответствии с требованиями руководящих документов на каждом предприятии необходимо иметь техническую документацию электрохозяйства. Перечень необходимых документов см. на компакт-диске.

Порядок проверок. Должностные лица Ростехнадзора вправе прийти на предприятие с плановой или внеплановой проверкой безопасной эксплуатации энергоустановок потребителя.

Порядок проведения проверок на предприятиях регулируется Федеральным законом от 08.08.2001 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)» № 134-ФЗ.

Однако этот Закон не определяет процедуру проведения контроля опасных объектов — административный регламент проведения таких проверок до сих пор не установлен.

Плановая проверка предприятия инспекторами Ростехнадзора может проводиться не чаще одного раза в 2 года.

Внеплановые мероприятия по контролю могут проводиться в следующих случаях:

получена информация о возникновении аварий, об изменениях или о нарушениях технологических процессов, о выходе из строя подконтрольных Ростехнадзору объектов, которые могут причинить вред жизни, здоровью людей, окружающей среде и имуществу граждан, организаций и предпринимателей;

возникла угроза здоровью и жизни граждан, загрязнения окружающей среды, повреждения имущества;

проводится контроль исполнения предписания об устранении выявленных при плановых проверках нарушений; получена жалоба гражданина, организации или предпринимателя о нарушении их прав и законных интересов.

Анонимные жалобы не принимаются к рассмотрению. Но и предъявлять вам саму жалобу и, тем более, называть имя лица, сообщившего о нарушении на вашем объекте, в обязанности государственного инспектора не входит.

Основанием для проверки является **распоряжение** руководителя территориального органа Ростехнадзора о проведении проверки.

Важно! Проверить предприятие могут только те инспекторы, чьи фамилии указаны в распоряжении. Инспектор вправе проверить предприятие только в пределах предмета проверки, также указываемого в распоряжении.

Оформление результатов проверки. По результатам проверки составляются следующие документы:

акт проведения проверки на предприятии с приложением актов об отборе образцов продукции, обследовании объектов окружающей среды, протоколы (заключения) проведенных исследований и экспертиз, объяснения должностных лиц Ростехнадзора, работников, на которых возлагается ответственность за нарушение требований, другие документы или их копии,

связанные с результатами мероприятия по контролю;

предписание об устранении выявленного нарушения в указанные сроки — при обнаружении нарушения, за которое не предусмотрена административная ответственность;

За невыполнение в установленный срок законного предписания контрольно-надзорного органа налагается взыскание за административное правонарушение.

копия протокола об административном правонарушении и предписание об устранении нарушения — при обнаружении административного правонарушения. После рассмотрения дела об административном правонарушении предприятие должно получить копию постановления по делу, вынесенного по результатам его рассмотрения.

В журнале учета мероприятий по контролю должностным лицом Ростехнадзора производится запись о проведенном мероприятии по контролю. Если на предприятии такого журнала нет, в акте проведения проверки инспектор указывает: «Журнал учета мероприятий по контролю отсутствует».

Все указанные документы остаются на предприятии — их необходимо сохранить. Наличие этих документов может оказаться необходимым для того, чтобы:

доказать дату проведения последней плановой проверки, если плановая проверка будет повторно инициирована до истечения 2-летнего срока (кроме контроля объектов, использующих атомную энергию, опасных объектов и объектов капитального строительства);

доказать назначение административного наказания за совершенное правонарушение, если инспекторы контролирующего органа попытаются повторно привлечь к административной ответственности за это же правонарушение;

иметь возможность обжаловать постановление о назначении административного наказания

Газораспределительная организация ООО «Петербурггаз»

Эксплуатация опасного производственного объекта, в том числе и газового хозяйства — это понятие, включающее в себя определенный ряд вопросов, обеспечивающих выполнение требований промышленной безопасности, — условия, запреты, ограничения и другие обязательные требования.

Основные требования содержатся в Федеральном законе «О промышленной эксплуатации опасных производственных объектов», других федеральных законах, иных нормативных правовых актах Российской Федерации, а также в нормативных технических

документах, которые принимаются в установленном порядке и соблюдение которых обеспечивает промышленную безопасность.

Как правило, вопросы эксплуатации являются логическим заключением строительно-монтажных работ, связанных с новым строительством или реконструкцией опасных производственных объектов, эксплуатируемых в дальнейшем.

Объекты нового строительства, так же как и объекты реконструируемые, проходят определенный путь с момента получения заказчиком технических условий до принятия в постоянную эксплуатацию.

Одним из важных этапов этого пути является учет объекта в органах Ростехнадзора. После постановки на учет объект закрепляется за инспектором, который ведет на этом объекте предварительный надзор за качеством выполнения монтажных работ, приемку под пуско-наладку и в окончательную эксплуатацию.

Начало эксплуатации. По сути, момент эксплуатации принятого оборудования начинается с первичного пуска газа для проведения пуско-наладочных работ и в соответствии с этим у заказчика к моменту пуска газа должны быть следующие документы:

Лицензия (разрешение на право эксплуатации опасного производственного объекта (далее по тексту ОПО)) в соответствии с требованиями ст. 6 Закона о промышленной безопасности ОПО № 116-ФЗ;

Полис страхования ответственности перед третьими лицами в соответствии с требованиями ст. 15 Закона о промышленной безопасности ОПО № 116-ФЗ;

Свидетельство о регистрации опасного производственного объекта в государственном реестре в соответствии с требованиями ст. 2 Закона о промышленной безопасности ОПО № 116-ФЗ;

Положение о порядке организации и осуществления производственного контроля в соответствии с требованиями ст. 11 Закона о промышленной безопасности ОПО № 116-ФЗ.

Представленные вышеуказанные документы позволяют владельцу ОПО разработать пакет эксплуатационной документации, включающей **комплекс мероприятий**, определяющих систему технического обслуживания и ремонта газопроводов и газового оборудования, направленных на безопасную эксплуатацию опасного производственного объекта.

В ст. 9 Закона о промышленной безопасности ОПО № 116-ФЗ сказано о том, что руководитель организации обязан обеспечить:

укомплектованность штата работников опасного производственного объекта в соответствии с установленными требованиями;

допуск к работе на опасном производственном объекте исключительно лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;

проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности. Определенное беспокойство у органов Ростехнадзора вызывает тот факт, что зачастую на опасные производственные объекты приходят руководители и специалисты без опыта работы и знания вопросов в области промышленной безопасности. Поэтому уполномоченные на то должностные лица Ростехнадзора особенно внимательно следят за правильной организацией процесса обучения на объектах надзора.

Проводимый в установленном законом порядке и, что важно, задокументированный процесс обучения в организации, эксплуатирующей опасные производственные объекты, — одно из важнейших мероприятий в сфере промышленной безопасности.

Руководители и специалисты обязаны пройти обучение на знание вопросов в области промышленной безопасности, а рабочие аттестоваться на знание безопасных методов и приемов труда. По результатам такого обучения издаются протоколы проверки знаний и выдаются удостоверения.

Эксплуатация опасного производственного объекта, подлежащего газовому надзору. На объекте должна вестись следующая эксплуатационная документация:

проект газоснабжения совместно с исполнительной документацией, включая акты приемок монтажных работ и в постоянную эксплуатацию;

приказы по предприятию, определяющие степень ответственности руководителей и специалистов по подразделениям в решении вопросов:

безопасной эксплуатации газового хозяйства предприятия;

хранения исполнительной и эксплуатационной документации;

безопасной эксплуатации дымовых промышленных труб;

выдачи нарядов-допусков на газоопасные работы и руководство газоопасными работами (если на предприятии имеется собственная газовая служба).

производственные и должностные инструкции на руководителей, специалистов и рабочих;

эксплуатационные паспорта на подводящий газопровод, узел редуцирования (ГРП, ГРПШ, ГРУ), в которые заносятся сведения о проведенных капитальных ремонтах;

график технического обслуживания и ремонта газопроводов и газового оборудования, включающий полный объем работ, ежегодно выполняемых в котельной, утвержденный руководством предприятия-владельца и согласованный с техническим руководителем специализированной организации, с которой заключен договор на выполнение работ;

журналы технического обслуживания и ремонта газоиспользующих установок, ГРП (ГРУ) в зависимости от схемы, проверки автоматики безопасности;

журнал выдачи нарядов-допусков на газоопасные работы и наряды-допуски;

журналы инструктажей по технике безопасности;

журналы учета периодических проверок оборудования;

журналы проверок и испытаний средств индивидуальной защиты;

акты на проверку: ИФС (если таковое имеется на выходе газопровода из земли), газоходов и эффективности вентиляции, молниезащиты;

план локализации и ликвидации аварийных ситуаций, включающий все возможные аварийные ситуации, причины их возникновения, действия операторов (диспетчеров автоматизированных котельных) и схему оповещения с указанием ответственных лиц и контактных телефонов;

отчеты по теплотехнической наладке, выполненные специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию, содержащие значения уставок срабатывания автоматики безопасности, блокировок и средств сигнализации.

Если предприятие на своем балансе имеет наружные подземные, надземные газопроводы с установками защиты, должен выполняться предусмотренный правилами объем работ, а именно:

приборная проверка состояния тела трубы и наличия утечек (1 раз в пять лет);

составление актов технического состояния газопроводов с указанием остаточного ресурса жизненного цикла в случае, если газопровод (подземный) эксплуатируется более 40 лет;

ежедневные обходы со взятием пробы на загазованность из всех имеющихся инженерных сооружений на газопроводе в радиусе 15 метров, подвалов и т. д. подземных газопроводов и обход 1 раз в 3 месяца надземных с отметкой в журнале;

при эксплуатации электрозащитных установок проводится их техническое обслуживание, которое включает периодический осмотр установок и проверку эффективности их работы. Такого рода работы проводятся в соответствии с договорами, заключенными со специализированными организациями с представлением актов выполненных работ.

В случае, если на предприятии имеется **собственная газовая служба, эксплуатация газового хозяйства проводится в соответствии с Положением о газовой службе**. Данный документ включает в себя структурную схему газовой службы, степень ответственности руководителей и специалистов в объеме должностных и производственных инструкций.

Наличие на предприятии газовой службы предусматривает выполнение *газоопасных работ*.

Газоопасные работы могут выполняться как по наряду-допуску, так и без него. В организации должен быть разработан и утвержден техническим руководителем **Перечень газоопасных работ**, в том числе выполняемых без наряда-допуска по производственным инструкциям, обеспечивающим их безопасное проведение (см. **Типовую инструкцию по организации безопасного проведения газоопасных работ**, утв. Госгортехнадзором СССР 20 февраля 1985 г.).

Лица, имеющие право выдачи нарядов-допусков на газоопасные работы, назначаются приказом по предприятию из числа руководящих работников и специалистов.

Наряды-допуски должны выдаваться заблаговременно для необходимой подготовки к работе. Наряды-допуски должны регистрироваться в специальном журнале установленной формы (приложение 3 **«Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления»**).

Как правило, газоопасные работы выполняются бригадой, состоящей из двух человек (работы, выполняемые в газорегуляторных пунктах, выполняют три человека). До начала газоопасных работ ответственный за их проведение обязан проинструктировать всех рабочих о технологической последовательности операций и необходимых мерах безопасности. После этого каждый работник, получивший инструктаж, должен расписаться в наряде-допуске. Наряды-допуски на выполнение газоопасных работ хранятся не более 1 года.

Как показывает опыт, руководители и специалисты многих предприятий не обеспечивают выполнения полного регламента работ, в который входят следующие работы:

- ежегодная проверка газоходов газоиспользующих установок;
- проверка эффективности вентиляции помещений;
- проверка молниезащиты зданий;
- представление актов на газонепроницаемость (если котельная встроенная, пристроенная).

Начиная с 2002 г. серьезное внимание уделяется эксплуатации дымовых труб согласно **«Правилам безопасности при эксплуатации дымовых и вентиляционных труб»** (ПБ 03-445-02).

В соответствии с данным документом на предприятии должна быть создана служба безопасной эксплуатации дымовых и вентиляционных труб. При невозможности организовать такую службу руководство организации должно привлечь специализированную организацию для обеспечения безопасной эксплуатации и своевременного обслуживания дымовых и вентиляционных труб. Для взаимодействия с данной организацией приказом руководителя назначается ответственный за безопасную эксплуатацию дымовых труб. Должен быть разработан график периодических осмотров, обследований и наблюдений за вертикальностью стволов и осадками фундаментов труб, утвержденный техническим директором (главным инженером). На каждую трубу должен быть составлен паспорт, содержащий техническую характеристику трубы, дату ввода в эксплуатацию, характеристику дымовых газов, состояния трубы по результатам обследования, проведения ремонтов и обо всех конструктивных изменениях.

Порядок надзора за опасным производственным объектом, подлежащим газовому надзору. Указанная документация проверяется в полном объеме при обследовании газовых хозяйств инспекторским составом отдела по газовому государственному надзору территориального управления Ростехнадзора, являющегося

контролирующим органом в области промышленной безопасности со столичным подчинением и осуществляющим свою контрольную деятельность согласно закону о государственной службе.

Представителями контролирующего органа осуществляются:

целевые обследования по вопросам промышленной безопасности;

оперативные обследования, подразумевающие проверку степени ранее выданных предписаний;

комплексные обследования, которые осуществляются представителями отделов МТУ по видам надзора.

Вышеуказанные проверки проводятся в соответствии с планами работ отделов. Предприятия о проводимых проверках предупреждаются заранее.

По результатам проведенных проверок оформляются предписания, в которых перечисляются выявленные нарушения требований промышленной безопасности, пункты нарушений, предлагаемые меры по их устранению и сроки устранения. Срок устранения нарушений — 1 месяц с момента получения предписания. Предписания вручаются на совещаниях, проводимых с руководством предприятия по окончании проверки.

В случае выявления грубых нарушений требований безопасности, которые могут привести к инциденту или аварийной ситуации, представителями Ростехнадзора оформляются протоколы о наложении штрафных санкций на руководителей и специалистов, отвечающих за безопасную эксплуатацию систем газораспределения и газопотребления.

В своей работе представители Ростехнадзора руководствуются требованиями действующих нормативных документов.

В случае, если государственный инспектор превысил свои должностные обязанности в рамках предъявляемых требований, руководство предприятия имеет право оспорить представленное для вручения предписание непосредственно при вручении. Возникающие конфликтные ситуации руководство предприятия имеет право разрешить на уровне руководства территориального управления Ростехнадзора.

Понятие внеплановых проверок связано с наличием исключительной ситуации, а именно:

поступление жалоб;

чрезвычайная (аварийная) ситуация.

При возникновении аварийной ситуации руководство предприятия обязано сообщить в органы Ростехнадзора о ней. Представители Ростехнадзора направляются на предприятие для участия в комиссии по расследованию аварийной ситуации (сопровождаящую документацию см. на компакт-диске в Положении об особенностях расследования несчастных случаев на производстве в отдельных отраслях и организациях).

Взаимодействие органа надзора и подконтрольной организации. Для того чтобы минимизировать риск возникновения противоречий между контролирующим органом и подконтрольной организацией:

- орган надзора:

- ведет жесткий контроль за состоянием промышленной безопасности на предприятии;
 - контролирует своевременные действия руководства предприятий по устранению выявленных нарушений;

- осуществляет постоянный контроль за наличием лицензий, свидетельств о регистрации, страховых полисов;

- представители предприятия должны:

- осуществлять постоянную связь с органами Ростехнадзора по вопросам обеспечения промышленной безопасности на ОПО;

- находить прогрессивные решения в вопросах обеспечения надежности работы эксплуатируемого оборудования;

- руководство предприятия должно:

изыскивать возможности замены физически и морально устаревшего оборудования.

Принципы организации строительно-монтажных работ. Испытание и приемка в эксплуатацию газопроводов. Строительство и реконструкцию газораспределительных систем следует осуществлять в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, а также с учетом **СНиП 3.01.01-85**. При проектировании и строительстве газораспределительных систем следует предусматривать мероприятия по охране окружающей среды в соответствии с действующим законодательством.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать **Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Правительством Российской Федерации**.

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты в поселениях следует располагать на расстояниях от зданий и сооружений, указанных в **СНиП 42-01-2002**, табл. 5.

В стесненных условиях разрешается уменьшение на 30% расстояний от зданий и сооружений до газорегуляторных пунктов пропускной способностью до 10000 м³/ч.

В местах пересечения газопроводов с подземными коммуникационными коллекторами и каналами различного назначения, а также в местах прохода газопроводов через стенки газовых колодцев газопровод следует прокладывать в *футляре*. Концы футляра должны выводиться на расстояние не менее 2 м в обе стороны от наружных стенок пересекаемых сооружений и коммуникаций; при пересечении стенок газовых колодцев — на расстояние не менее 2 см. Концы футляра необходимо заделать гидроизоляционным материалом.

На одном конце футляра в верхней точке уклона (за исключением мест пересечения стенок колодцев) следует предусматривать контрольную трубку, выходящую под защитное устройство. В межтрубном пространстве футляра и газопровода разрешается прокладка эксплуатационного кабеля (связи, телемеханики и электрозащиты) напряжением до 60 В, предназначенного для обслуживания газораспределительных систем.

Соединение элементов газопроводов должно производиться *сваркой*. Допускается предусматривать *фланцевые соединения* в местах установки арматуры. *Резьбовые соединения* допускается предусматривать на стальных наружных газопроводах низкого и среднего давления в местах установки арматуры.

На полиэтиленовых газопроводах применение резьбовых соединений (заглушка на седелке) допускается в случаях, если конструкция изделия обеспечивает безопасность при рабочем давлении и имеет разрешение

Госгортехнадзора России на ее промышленное применение.

Резьбовые и фланцевые соединения должны размещаться в местах, открытых и доступных для монтажа, визуального наблюдения, обслуживания и ремонта. Не допускается применение фланцевых соединений с гладкой уплотняющей поверхностью.

Соединение полиэтиленовых газопроводов должно производиться *сваркой нагретым инструментом встык* или с помощью *соединительных деталей с закладными электронагревателями*. В случае соединения стального газопровода с полиэтиленовым, а также в случаях присоединения к металлической арматуре следует предусматривать неразъемные соединения «полиэтилен-сталь». Разъемные соединения «полиэтилен-сталь» допускается предусматривать в местах присоединения арматуры, имеющей фланцы или резьбовое соединение.

Сварщики перед допуском к сварке газопроводов и специалисты сварочного производства, осуществляющие руководство и технический контроль за проведением сварочных работ, должны быть аттестованы в соответствии с требованиями **Правил аттестации сварщиков и специалистов сварочного производства (ПБ 03-273-99)**, утвержденных постановлением Госгортехнадзора России от 30.10.1998 г. № 63, зарегистрированным в Минюсте России 04.03.1999 г., рег. № 1721. Операторы сварочных

машин и специалисты сварочного производства по монтажу полиэтиленовых газопроводов должны быть аттестованы в порядке, установленном Ростехнадзором.

Перечень специалистов сварочного производства, подлежащих аттестации, и требуемый уровень профессиональной подготовки определяются территориальными органами Госгортехнадзора России по представлению работодателя или кандидата на аттестацию.

Входной контроль поступающих материалов, изделий, газовой арматуры и оборудования, а также операционный контроль при сборке и сварке газопроводов, монта- же газового оборудования и устройстве антикоррозионна осуществляют в соответствии с требованиями **СНиП 3.01.01-85**.

Контроль выполненных работ включает в себя:

проверку соответствия трубопроводов, газоиспользующего и газового оборудования проекту и требованиям нормативных документов внешним осмотром и измерениями;

механические испытания стыковых сварных соединений трубопроводов в соответствии с требованиями ГОСТ 6996;

неразрушающий контроль сварных соединений трубопроводов физическими методами;

контроль качества антикоррозионных покрытий на толщину, адгезию к стали и сплошность — по ГОСТ 9.602, а также на отсутствие участков контакта металла трубы с грунтом приборным методом;

испытания газопровода и газового оборудования на герметичность.

Основными видами *механических испытаний* являются испытания на *статическое растяжение, статический изгиб или сплющивание*.

Испытания на статическое растяжение не являются обязательными для производственных сварных соединений при условии положительных результатов их контроля радиографическим или ультразвуковым методом.

Проверка механических свойств должна производиться на образцах, выполненных из контрольных (допускных) сварных соединений или из производственных сварных соединений, вырезаемых из изделия. Условия сварки контрольных сварных соединений должны быть идентичны контролируемым производственным соединениям.

Контролю *физическими методами* подлежат стыки законченных сваркой участков стальных трубопроводов в соответствии с табл. 14 и полиэтиленовых — в соответствии с табл. 15 (СНиП 42-01-2002). Контроль стыков стальных трубопроводов проводят *радиографическим методом* по ГОСТ 7512 и ультразвуковым — по ГОСТ 14782.

Стыки полиэтиленовых трубопроводов проверяют *ультразвуковым методом* по ГОСТ 14782.

Механическим испытаниям подлежат:

пробные (допускные) сварные стыки, выполняемые при квалификационных испытаниях сварщиков и проверке технологии сварки стыков стальных и полиэтиленовых газопроводов;

сварные стыки стальных газопроводов, не подлежащие контролю физическими методами, и стыки подземных газопроводов, сваренных газовой сваркой. Стыки отбирают в период производства сварочных работ в количестве 0,5% общего числа стыковых соединений, сваренных каждым сварщиком, но не менее 2 стыков диаметром 50 мм и менее и 1 стыка диаметром свыше 50 мм, сваренных им в течение календарного месяца.

Стыки стальных газопроводов испытывают на статическое растяжение и на изгиб или сплющивание по ГОСТ 6996. Допускные стыки полиэтиленовых газопроводов испытывают на растяжение. Стыки полиэтиленовых газопроводов испытывают на растяжение.

Стыковые соединения подземных стальных газопроводов в зависимости от давления подлежат контролю *фи- зическим методом* в следующих объемах (но не менее одного стыка) от общего числа стыков, сваренных каждым сварщиком на объекте:

- 10 % — при давлении до 0,005 МПа включительно;
- 50 % — при давлении свыше 0,005 до 0,3 МПа включительно;
- 100 % — при давлении свыше 0,3 МПа.

Стыковые соединения подземных стальных газопроводов *диаметром менее 50 мм* контролю физическим методом не подлежат. Контроль радиографических снимков сварных стальных соединений, сваренных каждым сварщиком, следует осуществлять на аппаратно-программном комплексе автоматизированной расшифровки радиографических снимков *в объеме 20%*.

Заключения, радиографические снимки, магнитные ленты или диаграммы хранятся в строительно-монтажной организации (лаборатории) после сдачи газопровода в эксплуатацию в течение года.

Проверку подземных трубопроводов (резервуаров) производят до и после опускания их в траншею (котлован).

Внешним осмотром и измерениями проверяют:

глубину заложения подземного (наземного) или расположение надземного газопровода, уклоны, устройство основания, постели или опор, длину, диаметр и толщину стенок трубопровода, установку запорной арматуры и других элементов газопровода;

тип, размеры и наличие дефектов на каждом из сварных стыковых соединений трубопроводов;

сплошность, адгезию к стали и толщину защитных покрытий труб и соединений, а также резервуаров СУГ. Число измерений должно быть указано в проекте или технологической документации организации — исполнителя работ.

Законченные строительством или реконструкцией наружные и внутренние газопроводы (далее — газопроводы) следует испытывать на *герметичность* воздухом. Для испытания газопровод в соответствии с проектом производства работ следует разделить на отдельные участки, ограниченные заглушками или закрытые линейной арматурой и запорными устройствами перед газоиспользующим оборудованием, с учетом допускаемого перепада давления для данного типа арматуры (устройств). Если арматура, оборудование и приборы не рассчитаны на испытательное давление, то вместо них на период испытаний следует устанавливать катушки, заглушки. Перед испытанием на герметичность внутренняя полость газопровода должна быть очищена в соответствии с проектом производства работ. Очистку полости внутренних газопроводов и газопроводов ГРП (ГРУ) следует производить перед их монтажом продувкой воздухом.

Газопроводы жилых, общественных, бытовых, административных, производственных зданий и котельных испытывают *на участке от отключающего устройства на вводе в здание до кранов газоиспользующего оборудования*.

Испытания газопроводов должна производить строительно-монтажная организация в присутствии представителя эксплуатационной организации. Подземные стальные газопроводы, независимо от вида изоляционного покрытия, давлением до 0,005 МПа, испытываются давлением 0,6 МПа в течение 24 часов. Стальные надземные и наземные без обвалования газопроводы давлением до 0,005 МПа испытываются давлением 0,3 МПа в течение 1 часа. Подача воздуха для производства испытаний газопровода должна предусматривать скорость подъема давления от компрессора не более 0,3 МПа в час.

Результаты испытаний следует оформлять записью в *строительном паспорте*.

Для приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы заказчик создает *приемочную комиссию*. В ее состав включаются представители заказчика (председатель комиссии), проектной и эксплуатирующей организаций. *Представители органов Ростехнадзора* включаются в состав приемочной комиссии при приемке объектов, подконтрольных этим органам.

Заказчик не менее чем за 5 дней уведомляет территориальные органы Ростехнадзора о дате, времени и месте работы приемочной комиссии.

Приемочная комиссия должна проверить проектную и исполнительную документацию, осмотреть смонтированную наземную, надземную и внутреннюю систему газораспределения (газопотребления) для определения соответствия ее требованиям нормативно-технических документов, настоящих Правил и проекту, выявления дефектов монтажа, а также для проверки наличия актов на скрытые работы. Помимо этого должно быть проверено соответствие проекту промышленных вентиляционных и дымоотводящих систем, электросилового и осветительного оборудования, контрольно-измерительных приборов и готовность организации к эксплуатации объекта.

Комиссии предоставляется *право потребовать вскрытия* любого участка подземного газопровода для до-полнительной проверки качества строительства, а также для проведения повторных испытаний с представлением дополнительных заключений.

На каждый наружный газопровод, электрозащитную установку, ГРП (ГРУ) владельцем составляется *эксплуатационный паспорт*, содержащий основные технические характеристики объекта, а также данные о проведенных капитальных ремонтах.

Приемка отдельного объекта (участка сети) в эксплуатацию вносится в государственный реестр опасных производственных объектов без переоформления свидетельства о первичной регистрации газораспределительной сети.

Регистрация опасного производственного объекта системы газопотребления промышленных производств, тепловых электрических станций, районных тепловых станций и котельных в территориальных органах Ростехнадзора осуществляется на основании их *идентификации* после окончания строительно-монтажных работ и приемки объекта в эксплуатацию.

Организация, которая ввела в эксплуатацию ОПО, представляет в регистрирующий орган сведения, необходимые для регистрации этого объекта *в срок не позднее 10 дней* с начала его эксплуатации.

Регистрирующий орган перерегистрирует объекты через 5 лет после регистрации. Приемка опасного производственного объекта после реконструкции, модернизации, перевооружения вносится в государственный реестр опасных производственных объектов без переоформления свидетельства о первичной регистрации взрывоопасного объекта.

Для регистрации систем газораспределения (сети) и систем (объектов) газопотребления организация-владелец представляет:

- акт приемки в эксплуатацию объектов газораспределительной сети и газопотребления;
- лицензию на право эксплуатации газораспределительной сети и объектов газопотребления.

При передаче опасных производственных объектов газоснабжения другому владельцу (арендатору) они подлежат перерегистрации.

Требования к организациям, эксплуатирующим системы газораспределения и газопотребления. Требования к должностным лицам и обслуживающему персоналу систем газораспределения и газопотребления

Организация, эксплуатирующая опасные производственные объекты систем газораспределения и газопотребления, обязана соблюдать положения **Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ**, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов и нормативно-технических документов в области промышленной безопасности, а также:

выполнять комплекс мероприятий, включая систему технического обслуживания и ремонта, обеспечивающих содержание опасных производственных объектов систем газораспределения и газопотребления в исправном и безопасном состоянии, соблюдать требования настоящих Правил (ПБ 12-529-03);

иметь (при необходимости) договоры с организациями, выполняющими работы по техническому обслуживанию и ремонту газопроводов и технических

устройств, в которых должны быть определены объемы работ по техническому обслуживанию и ремонту, регламентированы обязательства в обеспечении условий безопасной и надежной эксплуатации опасных производственных объектов;

обеспечивать проведение технической диагностики газопроводов, сооружений и газового оборудования (технических устройств) в сроки, установленные настоящими Правилами.

Контроль за соблюдением требований промбезопасности, настоящих Правил и других нормативных правовых актов и нормативно-технических документов должен осуществляться в соответствии с **Положением о производственном контроле**.

Организация, эксплуатирующая ОПО, разрабатывает положение о производственном контроле и согласует с территориальным органом Ростехнадзором в установленном порядке.

Основные задачи производственного контроля:

обеспечение соблюдения требований промышленной безопасности в эксплуатирующей организации;

анализ состояния промышленной безопасности в эксплуатирующей организации;

разработка мер, направленных на улучшение состояния промышленной безопасности и контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

координация работ, направленных на предупреждение аварий на ОПО и обеспечение готовности к локализации аварий и ликвидации их последствий. Ответственность за организацию и осуществление производственного контроля несут руководители организации и лица, на которых возложены такие обязанности.

В каждой организации из числа руководителей или специалистов, прошедших аттестацию в установленном порядке, назначаются лица, ответственные за безопасную эксплуатацию опасных производственных объектов систем газопотребления. Предаттестационная подготовка лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию опасных производственных объектов систем газопотребления, может проводиться в аккредитованных организациях, занимающихся подготовкой руководителей и специалистов в области промышленной безопасности.

К обязанностям ответственного за безопасную эксплуатацию опасных производственных объектов газопотребления относятся:

участие в рассмотрении проектов газоснабжения и в работе комиссий по приемке газифицируемых объектов в эксплуатацию;

разработка инструкций, плана локализации и ликвидации аварийных ситуаций, планов взаимодействия;

участие в комиссиях по аттестации (проверке знаний) персонала в области промышленной безопасности;

проверка соблюдения установленного Правилами порядка допуска специалистов и рабочих к самостоятельной работе;

осуществление производственного контроля за соблюдением требований безаварийной и безопасной эксплуатации опасного производственного объекта, выполнением планов ремонта газопроводов и газового оборудования, проверкой правильности ведения технической документации при эксплуатации и ремонте; недопущение ввода в эксплуатацию газоиспользующих установок, не отвечающих требованиям настоящих Правил;

приостановка работы неисправных газопроводов и газового оборудования, а также введенных в работу и не принятых в установленном порядке;

выдача руководителям подразделений, начальнику газовой службы предписаний по устранению нарушений требований настоящих Правил и контроль за их выполнением;

контроль и оказание помощи ответственным лицам за эксплуатацию опасных производственных объектов газопотребления, разработку мероприятий и планов по замене и модернизации газового оборудования;

организация и проведение тренировок со специалистами и рабочими по ликвидации возможных аварийных ситуаций;

участие в обследованиях, проводимых органами Ростехнадзора.

Лица, ответственные за безопасную эксплуатацию опасных производственных объектов газопотребления, вправе:

осуществлять связь с газоснабжающей (газораспределительной) организацией, а также с организациями, выполняющими по договору работы по техническому обслуживанию и ремонту;

требовать отстранения от обслуживания газового оборудования и выполнения газоопасных работ лиц, не прошедших проверку знаний или показавших неудовлетворительные знания настоящих Правил и других нормативных правовых актов и нормативно-технических документов, а также инструкций по безопасным методам и приемам выполнения работ;

осуществлять технический надзор при реконструкции и техническом перевооружении опасных производственных объектов газопотребления.

Проверки при эксплуатации. При эксплуатации ГРП с номинальной пропускной способностью регулятора свыше 50 м³/ч должны выполняться следующие работы (если изготовителем не исключены отдельные виды работ или предусмотрена большая периодичность их проведения):

осмотр технического состояния (обход) — в сроки, устанавливаемые производственной инструкцией;

проверка параметров срабатывания предохранительных запорных и сбросных клапанов — не реже одного раза в 3 мес, а также по окончании ремонта оборудования;

техническое обслуживание — не реже одного раза в 6 мес;

текущий ремонт — не реже одного раза в 12 мес;

капитальный ремонт — при замене оборудования, средств измерений, ремонте отдельных элементов здания, систем отопления, вентиляции, освещения на основании дефектных ведомостей, составленных по результатам технических осмотров и текущих ремонтов.

Режим работы ГРП, в том числе блочных (ГРПБ), шкаф- *Режим* ных газорегуляторных пунктов (ШРП) и газорегулятор- *работы ГРП* ных установок (ГРУ), должен устанавливаться в соответствии с проектом. Параметры настройки регуляторов в ГРП городов и населенных пунктов для бытовых потребителей должны исходить из максимального давления на выходе до 0,003 МПа. Колебания давления газа на выходе из ГРП допускаются в пределах 10% рабочего давления. Неисправности регуляторов, вызывающие повышение или понижение рабочего давления, неполадки в работе предохранительных клапанов, а также утечки газа следует устранять в аварийном порядке.

Помещения с установленным в них газоиспользующим оборудованием необходимо оснастить системой контроля воздуха по содержанию в нем окиси углерода и метана.

Сигнализаторы, контролирующие состояние загазованности, должны срабатывать при возникновении в помещении концентрации газа, не превышающей 20% нижнего концентрационного предела распространения пламени. Пункты контроля, периодичность отбора проб, а также интенсивность запаха газа (одоризация) определяются газораспределительными организациями в соответствии с государственным стандартом определения интенсивности запаха газа с записью результатов проверки в журнале.

Если при розжиге горелки или в процессе регулирования произошел отрыв, проскок или погасание пламени, подача газа на горелку и защитно-запальное устройство (ЗЗУ) должна быть *немедленно прекращена*.

К повторному розжигу разрешается приступить после устранения причины неполадок, вентиляции топки и газоходов в течение времени, указанного в производ-

ственной инструкции, но не менее 10 мин, а также после проверки герметичности затвора отключающей арматуры перед горелкой.

Газоиспользующие установки должны оснащаться системой технологических защит, прекращающих подачу газа в случаях:

- погасания факела горелки;
- отклонения давления газа перед горелкой за пределы области устойчивой работы;
- понижения давления воздуха ниже допустимого (для двухпроводных горелок);
- уменьшения разрежения в топке (кроме топок, работающих под наддувом);
- прекращения подачи электроэнергии или исчезновения напряжения на устройствах дистанционного и автоматического управления и средствах измерения.

Значение уставок срабатывания автоматики безопасности, блокировок и средств сигнализации должно соответствовать параметрам, указанным в техническом отчете пусконаладочной организации.

Периодической метрологической поверке подлежат следующие средства измерений:

- тяги напоромеры; манометры показывающие, самопишущие, дистанционные — не реже одного раза в 12 мес;

- переносные и стационарные стандартизированные газоанализаторы, сигнализаторы дозрывных концентраций газа — один раз в 6 мес, если другие сроки не установлены заводом-изготовителем.

Внутренние газопроводы, а также газовое оборудование (технические устройства) должны подвергаться техническому обслуживанию не реже одного раза в месяц и текущему ремонту — не реже одного раза в 12 мес. в случаях, если в паспорте завода-изготовителя нет ресурса эксплуатации и нет данных об его ремонте.

Требования к выполнению газоопасных работ. Газоопасными считаются работы, выполняемые в загазованной среде или при производстве которых возможен выход газа из трубопроводов.

К газоопасным работам относятся:

- присоединение к действующим вновь построенных наружных и внутренних газопроводов (врезка), отключение (обрезка) газопроводов;

- пуск газа в газопроводы при вводе в эксплуатацию, расконсервации, после ремонта (реконструкции), ввод в эксплуатацию ГРП, ГРПБ, ШРП и ГРУ;

- техническое обслуживание и ремонт действующих наружных и внутренних газопроводов, газового оборудования ГРП, ГРПБ, ШРП и ГРУ, газоиспользующих установок;

- удаление закупорок, установка и снятие заглушек на действующих газопроводах, а также отключение или подключение к газопроводам газоиспользующих установок;

- продувка газопроводов при отключении или включении газоиспользующих установок в работу;

- обход наружных газопроводов, ГРП, ГРПБ, ШРП и ГРУ, ремонт, осмотр и проветривание колодцев, проверка

- и откачка конденсата из конденсатосборников;

- разрытия в местах утечек газа до их устранения;

- ремонт с выполнением огневых (сварочных) работ и газовой резки (в том числе механической) на действующих газопроводах, оборудовании ГРП, ГРПБ, ШРП и ГРУ.

К выполнению газоопасных работ допускаются руководители, специалисты и рабочие, обученные технологии проведения газоопасных работ, правилам пользования средствами индивидуальной защиты (противогазами и спасательными поясами), способам оказания первой (доврачебной) помощи, аттестованные и прошедшие проверку знаний в области промышленной безопасности в объеме Правил. Проверка теоретических знаний может проводиться одновременно с аттестацией и оформлением общего протокола, в котором указывается о наличии допуска к выполнению газоопасных работ.

Практические навыки должны отрабатываться на учебных полигонах с действующими газопроводами и газовым оборудованием или на рабочих местах с соблюдением мер безопасности, по программам, согласованным с территориальными органами Ростехнадзора. Перед допуском к самостоятельному выполнению газоопасных работ (после проверки знаний) каждый должен пройти стажировку под наблюдением опытного работника в течение первых десяти рабочих смен.

На производство газоопасных работ выдается наряд-допуск установленной формы, предусматривающий разработку и последующее осуществление комплекса мероприятий по подготовке и безопасному проведению этих работ (Приложение 2). Лица, имеющие право выдачи нарядов-допусков к выполнению газоопасных работ, назначаются приказом по газораспределительной организации или организации, имеющей эксплуатационную газовую службу, из числа руководящих работников и специалистов, сдавших экзамен в соответствии с требованиями Правил (ПБ 12-529-03) и имеющих опыт работы в газовом хозяйстве не менее одного года.

Газоопасные работы должны выполняться бригадой рабочих в составе не менее 2 человек под руководством специалиста. Газоопасные работы в колодцах, туннелях, коллекторах, а также в траншеях и котлованах глубиной более 1 м должны выполняться бригадой рабочих в составе не менее 3 человек.

Периодически повторяющиеся газоопасные работы, выполняемые, как правило, постоянным составом работающих, могут производиться без оформления наряда-допуска по утвержденным производственным инструкциям. В организации должен быть разработан и утвержден техническим руководителем перечень газоопасных работ, выполняемых без оформления наряда-допуска по производственным инструкциям, обеспечивающим их безопасное проведение. К таким работам относятся:

- обход наружных газопроводов, ГРП (ГРП Б), ШРП и ГРУ, ремонт, осмотр и проветривание колодцев; проверка и откачка конденсата из конденсатосборников;

- техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования без отключения газа; техническое обслуживание запорной арматуры и компенсаторов, расположенных вне колодцев;

- обслуживание (технологическое) газоиспользующих установок (котлов, печей и др.).

Указанные работы должны, как правило, выполняться 2 рабочими и регистрироваться в специальном журнале с указанием времени начала и окончания работ.

Работы по локализации и ликвидации аварий на газопроводах производятся без наряда-допуска до устранения прямой угрозы причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц и окружающей природной среде. Восстановительные работы по приведению газопроводов и газового оборудования в технически исправное состояние производятся по наряду-допуску. В случае, когда аварийно-восстановительные работы от начала до конца проводятся аварийно-диспетчерской службой в срок не более суток, наряд-допуск может не оформляться.

При проведении газоопасной работы все распоряжения должны выдаваться лицом, ответственным за работу. Другие должностные лица и руководители, присутствующие при проведении работы, могут давать указания только через лицо, ответственное за проведение работ.

Каждый участвующий в газоопасных работах должен иметь подготовленный к работе шланговый или кислородно-изолирующий противогаз. Применение фильтрующих противогазов не допускается. Воздухозаборные патрубки шланговых противогазов должны располагаться с наветренной стороны и закрепляться.

При отсутствии принудительной подачи воздуха вентилятором длина шланга не должна превышать 15 м. Шланг не должен иметь перегибов и защемлений.

Противогазы проверяют на герметичность перед выполнением работ зажатием конца гофрированной дыхательной трубки. В правильно подобранном противогазе при этом невозможно дышать.

Разрешение на включение кислородно-изолирующих противогазов дает руководитель работ. При работе в кислородно-изолирующем противогазе необходимо следить за остаточным давлением кислорода в баллоне противогаза, обеспечивающем возвращение работающего в незагазованную зону. Продолжительность работы в противогазе без перерыва не должна превышать 30 мин. Время работы в кислородно-изолирующем противогазе следует записывать в его паспорт.

Спасательные пояса должны иметь наплечные ремни с кольцом для крепления веревки на уровне лопаток (спины). Применение поясов без наплечных ремней запрещается.

Выполнение сварочных работ и газовой резки на газопроводах в колодцах, туннелях, коллекторах, технических подпольях, помещениях ГРП, ГРПБ и ГРУ без их отключения, продувки воздухом или инертным газом и установки заглушек не допускается. До начала работ по сварке (резке) газопровода, а также замене арматуры, компенсаторов и изолирующих фланцев в колодцах, туннелях, коллекторах следует снять (демонтировать) перекрытия. Перед началом работ проводится проверка воздуха на загазованность.

Газовая резка и сварка на действующих газопроводах допускается при давлении газа 0,0004-0,002 МПа. Во время выполнения работы следует осуществлять постоянный контроль за давлением газа в газопроводе. При снижении давления газа в газопроводе ниже 0,0004 МПа или его превышении свыше 0,002 МПа работы следует прекратить.

Замена прокладок фланцевых соединений на наружных газопроводах разрешается при давлении газа в газопроводе 0,0004-0,002 МПа.

Набивка сальников запорной арматуры, разборка резьбовых соединений конденсатосборников на наружных газопроводах среднего и высокого давлений допускается при давлении газа не более 0,1 МПа.

Устранение в газопроводах ледяных, смоляных, нафталиновых и других закупорок путем шуровки (металлическими шомполами), заливки растворителей или подачи пара разрешается при давлении газа в газопроводе не более 0,005 МПа. Наружные газопроводы всех давлений подлежат контрольной опрессовке. Результаты контрольной опрессовки следует записывать в наряды-допуски на выполнение газоопасных работ.

Газопроводы при пуске газа необходимо продувать газом до вытеснения всего воздуха. Окончание продувки должно устанавливаться путем анализа или сжиганием отобранных проб. Объемная доля кислорода не должна превышать 1% по объему, а сгорание газа должно происходить спокойно, без хлопков.

При ремонтных работах в загазованной среде следует применять инструмент из цветного металла, исключающий искрообразование. Рабочая часть инструмента из черного металла должна обильно смазываться солидолом или другой аналогичной смазкой. Использование электрических инструментов, дающих искрение, не допускается.

Обувь у лиц, выполняющих газоопасные работы в колодцах, помещениях ГРП, ГРПБ, ГРУ, не должна иметь стальных подковок и гвоздей. При выполнении газоопасных работ следует использовать переносные светильники во взрывозащищенном исполнении с напряжением 12 В.

Правовое регулирование отношений хозяйствующих субъектов в сфере водоснабжения и водопотребления ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

Отношения между абонентами (заказчиками) и организациями водопроводно-канализационного хозяйства в сфере пользования централизованными системами водоснабжения и (или) канализации регулируются Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167 (далее — Правила).

Отношения, не урегулированные Правилами, с учетом дополнительных требований, предусматривающих местную специфику и особенности пользования системами водоснабжения и канализации, определяются договором между сторонами в соответствии с общими положениями гл. 30 Гражданского кодекса РФ.

Во многих субъектах РФ органы исполнительной власти утвердили правила пользования системами городского водопровода и канализации (см., например, на компакт-диске, Правила пользования системами Московского городского водопровода и канализации, правила приема сточных вод, учитывающие территориальные нюансы регулирования отношений в этой сфере). Положения таких документов не должны противоречить Правилам, утвержденным на федеральном уровне.

Договор между организацией водопроводно-канализационного хозяйства и абонентом. Взаимодействие с организацией-поставщиком начинается с заключения Договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ. Данный договор относится к публичным договорам — к отношениям, им регулируемым, применяются правила договора на энергоснабжение (п. 2 ст. 548 Гражданского кодекса РФ).

Абонент представляет в муниципальную организацию водопроводно-канализационного хозяйства следующие документы:

заявку с указанием объектов, непосредственно присоединенных (присоединяемых) к системам водоснабжения и канализации, данных о субабонентах, а также объемах водопотребления и водоотведения сточных вод абонента и субабонентов;

документы, подтверждающие право собственности на устройства и сооружения для присоединения;

разрешительную документацию на присоединение;

схемы водоснабжения и канализации;

баланс водопотребления и водоотведения;

план мероприятий по рациональному использованию питьевой воды и сокращению сброса сточных вод.

В договоре указывается предмет договора, которым является отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод, при этом предусматриваются следующие существенные условия:

режим отпуска (получения) питьевой воды, в том числе при пожаротушении, и приема (сброса) сточных вод;

лимиты на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод;

качество питьевой воды и нормативные требования по составу сточных вод;

условия прекращения или ограничения отпуска (получения) питьевой воды и приема (сброса) сточных вод;

осуществление учета отпущенной (полученной) питьевой воды и принятых (сброшенных) сточных вод;

порядок, сроки, тарифы и условия оплаты, включая плату за сверхлимитное водопотребление и превышение норматива сброса сточных вод и загрязняющих веществ;

границы эксплуатационной ответственности сторон по сетям водоснабжения и канализации;

права и обязанности сторон в соответствии с положениями раздела VIII Правил;

неустойка (штраф, пени) и другие виды ответственности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами за несоблюдение условий договора или ненадлежащее исполнение обязательств сторон;

другие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Также к договору прилагается **акт разграничения эксплуатационной ответственности** сторон по водопроводным и канализационным сетям и сооружениям на них. Разграничение может быть установлено по колодцу (или камере и иному

оборудованию), к которому подключены устройства и сооружения для присоединения абонента к коммунальной водопроводной или канализационной сети. При отсутствии акта граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности.

Абонент может передавать (принимать) субабоненту (от субабонента) воду (сточные воды), принятую им от организации водопроводно-канализационного хозяйства через присоединенные водопроводные и канализационные устройства и сооружения, только с согласия организации водопроводно-канализационного хозяйства.

При передаче устройств и сооружений для присоединения к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации новому собственнику (владельцу) абонент сообщает об этом организации водопроводно-канализационного хозяйства в срок, установленный договором, а новый владелец до начала пользования этими устройствами и сооружениями заключает договор на получение питьевой воды и (или) сброс сточных вод с организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

Отсутствие договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ является основанием для признания пользования системами коммунального водоснабжения и канализации **самовольным**.

По истечении срока действия договор можно не продлевать — если ни одна из сторон за месяц до окончания срока не предложит заключить новый договор, он считается продленным.

Порядок заключения и исполнения договора о подключении к системам коммунальной инфраструктуры регламентируется соответствующими Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 9 июня 2007 г. № 360.

Учет объемов питьевой воды. Количество полученной питьевой воды и сброшенных сточных вод определяется абонентом в соответствии с данными учета фактического потребления питьевой воды и сброса сточных вод по показаниям средств измерений, за исключением случаев, установленных Правилами.

Для учета объемов питьевой воды, отпущенной абоненту, и принятых сточных вод используются средства измерений, внесенные в государственный реестр, по прямому назначению, указанному в их технических паспортах. С этой целью оборудуются узлы учета.

Узел учета должен монтироваться в соответствии с нормативно-технической документацией и размещаться на сетях абонента, как правило, на границе эксплуатационной ответственности между организацией водопроводно-канализационного хозяйства и абонентом (п. 33,34 Правил).

Порядок прекращения или ограничения отпуска питьевой воды или приема сточных вод. Организация водопроводно-канализационного хозяйства имеет право прекратить или ограничить отпуск питьевой воды и/или прием сточных вод без предварительного уведомления в случаях (п. 81, п. VII Правил):

прекращения энергоснабжения объектов организации водопроводно-канализационного хозяйства;

возникновения аварии в результате стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций; необходимости увеличения подачи питьевой воды к местам возникновения пожаров.

Перед прекращением или ограничением отпуска питьевой воды и/или приема сточных вод организация водопроводно-канализационного хозяйства должна предварительно уведомить об этом решение:

абонента;

органы местного самоуправления;

местные службы государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Уведомление о прекращении или ограничении отпуска питьевой воды должно поступить также и в территориальное подразделение Государственной противопожарной службы Министерства внутренних дел РФ (п. 81 и 82 Правил) в случаях:

- резкого ухудшения качества воды в источнике питьевого водоснабжения;
- получения предписания или решения местных служб Госсанэпиднадзора;
- самовольного пользования системами коммунального водоснабжения и/или канализации;

- попадания не разрешенных к сбросу сточных вод и загрязняющих веществ в систему коммунальной канализации, причинивших ущерб этой системе или приведших к аварии;
- устранения последствий аварии на системах коммунального водоснабжения и канализации;

- аварийного или неудовлетворительного состояния водопроводных и/или канализационных сетей абонента;

- проведения работ по присоединению новых абонентов в сроки, согласованные с указанными органами;

- проведения планово-предупредительного ремонта.

Действия сторон при неоплате услуг. При неоплате за два расчетных периода, установленных договором, организация водопроводно-канализационного хозяйства письменно предупреждает абонента, что в случае неуплаты задолженности в течение установленного ею срока (но не менее семи дней) могут быть ограничены подача питьевой воды или принятие сточных вод.

При задержке платежей сверх установленного в предупреждении срока вводится ограничение подачи питьевой воды или приема сточных вод. При введении указанного ограничения об этом извещаются абонент и соответствующие органы (см. об этом выше).

Если по истечении 10 дней со дня введения ограничения задолженность не будет погашена, то организация водопроводно-канализационного хозяйства может полностью прекратить подачу питьевой воды или прием сточных вод до полного погашения задолженности, если иное не предусмотрено договором или дополнительным соглашением сторон, за исключением случаев, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Организация водопроводно-канализационного хозяйства обязана не менее чем за трое суток сообщить абоненту и соответствующим органам (см. выше) день и час прекращения подачи питьевой воды и/или приема сточных вод.

В указанный срок абонент должен погасить имеющуюся задолженность или принять меры к безаварийному прекращению эксплуатации соответствующих технических устройств и сооружений.

Контрольные функции организации водопроводно-канализационного хозяйства. К контрольным функциям должностных лиц организации водопроводно-канализационного хозяйства относятся:

- контроль рационального использования питьевой воды абонентами;

- лабораторный контроль соблюдения абонентом нормативов водоотведения по составу сточных вод (совместно с территориальными органами санитарно-эпидемиологического надзора);

- выявление случаев несанкционированного подключения к городским системам водоснабжения и водоотведения.

Нормирование водопотребления и водоотведения. Лимиты водопотребления и водоотведения абонентам устанавливаются органами местного самоуправления или уполномоченной ими организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

Если фактические объемы отпускаемой питьевой воды или принимаемых сточных вод превышают указанные абонентом расчетные объемы, абонент представляет баланс по существующему положению, а также план мероприятий по рациональному использованию питьевой воды и сокращению сброса сточных вод и загрязняющих веществ.

2.17. Оформление работ в сфере благоустройства территорий

Согласование работ в сфере благоустройства территорий. В ходе хозяйственной деятельности организации может возникнуть необходимость проведения ремонтных, строительных и земляных работ.

Работы могут проводиться как на своей территории, так и на территориях, смежных с территориями общественного пользования и территориях других землевладельцев, в зонах зеленых насаждений, а также в зонах красных линий¹.

Все работы, кроме аварийных (начало работ проводится по аварийной телефонограмме), должны выполняться планоно. Планы проведения работ составляются заблаговременно и утверждаются органами исполнительной власти на основании предоставленных заявок и проектной документации.

Заблаговременное утверждение планов необходимо для координации работ, проводимых на одном и том же участке разными организациями. Например, в Санкт-Петербурге до 1 июня предпланового года, а в Москве до 1 октября предпланового года. Производство работ должно осуществляться с соблюдением:

действующих строительных норм и правил (СНиП);

правил технической эксплуатации; правил безопасности, и других нормативных документов на проектирование, строительство, приемку и эксплуатацию инженерных коммуникаций, зданий и сооружений при авторском надзоре проектной организации, техническом надзоре

Красные линии—линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее — линейные объекты).

заказчика, а также государственном и городском контроле надзорных органов.

Работы, проводимые вблизи инженерных коммуникаций должны дополнительно согласовываться с организациями, эксплуатирующими эти сооружения, и проводиться в присутствии представителей этих организаций. Перед началом работ заказчик² должен получить разрешение выдается органами исполнительной власти по месту проведения работ. В Санкт-Петербурге и Москве ордер выдается административно техническими инспекциями в пределах их компетенции и на основании проектной документации и необходимых согласований.

Помимо Государственной административно-технической инспекции в Санкт-Петербурге существует Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству, который выдает разрешения на производство работ в зонах зеленых насаждений и в границах красных линий дорог и дорожных сооружений.

В других регионах названия и компетенция исполнительных органов, выдающих ордера (разрешения) и контролирующих проведение работ, могут быть иными. Так, в Череповце Инспекция по контролю за содержанием и благоустройством города имеет схожие функции:

реализация правил и других нормативных правовых актов органов городского самоуправления в области содержания и благоустройства городской территории;

Инженерные коммуникации — подземные и надземные сети, трассы открытой и закрытой канализации, электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, связи, контактные сети электротранспорта, а также сооружения на них.

Застройщик (заказчик) — юридическое или физическое лицо, уполномоченное Владелец (или само являющееся Владелец), обеспечивающее строительство,

реконструкцию и капитальный ремонт (ремонт) объектов, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов выдача разрешений на право производства земляных работ; строительство, реконструкцию и ремонт подземных инженерных сетей и коммуникаций, сооружений, дорожных покрытий, элементов малых архитектурных форм, рекламных установок, опор наружного электроосвещения и пр., а также на проведение ремонтно-строительных работ при реконструкции и капитальных ремонтах зданий и сооружений;

осуществление систематического контроля за содержанием и благоустройством городской территории в пределах административно-территориальных границ города в соответствии с правоустанавливающими документами землепользования и землевладения любыми юридическими и физическими лицами в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами Вологодской области и города Череповца, регулирующими правоотношения в вопросах содержания и благоустройства территории города Череповца, в частности, выполнения правил;

выявление нарушений действующих правил и принятие мер по привлечению виновной стороны к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Информацию по действующим нормативным актам, как правило, можно найти в Интернете на официальных сайтах администраций субъектов РФ или обратившись непосредственно в орган исполнительной власти, выдающий разрешение на проведение работ.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с требованиями:

СНиП 2.07.01-89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП И-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий»;

СНиП Ш-10-75 «Благоустройство территорий»;

СНиП 3.01.03-84 «Геодезические работы в строительстве»;

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;

СНиП 3.02.01-87 «Земляные сооружения, основания и фундаменты»;

СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»

и другие специализированные нормативные акты.

Ниже можно познакомиться с регламентом работ по благоустройству на примере различных субъектов РФ.

Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству

В соответствии с Постановлением Правительства СПб от 24.02.2004 г. «О Комитете по благоустройству и дорожному хозяйству» № 222 Комитет обеспечивает проведение государственной политики и осуществляет государственное управление в сфере благоустройства:

дорожного хозяйства;

мостового хозяйства;

садово-паркового и лесопаркового хозяйства;

строительства объектов придорожного сервиса;

иных объектов комплексного благоустройства,

а также координирует деятельность в этой сфере исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет состоит из:

отдела капитального строительства и капитального ремонта дорог и дорожных сооружений. В сферу деятельности отдела входят вопросы строительства, реконструкции дорог, мостовых и других дорожных сооружений, проведение комплексного капитального ремонта улично-дорожной сети;

Отдела содержания и текущего ремонта дорог и дорожных сооружений. Отдел занимается составлением программ по текущему ремонту дорог и дорожных сооружений,

контролирует выполнение работ и приемку после их завершения. Отдел осуществляет надзор за исполнением работ по содержанию улично-дорожной сети подведомственными предприятиями.

Сотрудники подразделения вносят изменения в технические паспорта городских магистралей, занимаются согласованием с территориальными исполнительными органами власти изменений границ улиц;

Управления садово-паркового хозяйства. Зеленые насаждения городских садов, парков, скверов, бульваров, территории вдоль транспортных магистралей находятся под постоянным вниманием специалистов УСПХ. Подразделение разрабатывает концепции развития садово-паркового хозяйства, осуществляет мероприятия по охране и защите зеленого фонда Санкт-Петербурга, проекты цветочного оформления и озеленения различных районов города, контролирует работу подведомственных организаций по формированию ландшафтов в парках, планирует мероприятия по уходу за растениями, высаженными вдоль основных магистралей города;

Отдела комплексного благоустройства. Отдел занимается разработкой мероприятий в сфере благоустройства. Координирует деятельность всех организаций, занимающихся работами по благоустройству городских территорий. Организует и проводит общегородские месячники, субботники, смотры-конкурсы по благоустройству территорий города и праздничному убранству. Специалисты отдела занимаются подготовкой материалов для работы Городского штаба благоустройства.

Комитет осуществляет контроль содержания зеленых насаждений и выдачи разрешений на проведение работ в зоне зеленых насаждений (в том числе на рубку зеленых насаждений) на основе Распоряжения от 23.08.2005 г.

№ 161-р. Комитет согласовывает проектную документацию и условия производства работ в границах красных линий дорог и дорожных сооружений на основе Распоряжения от 14.07.2006 г. № 251-р.

Получение разрешений на проведение работ

В целях получения предварительного согласования размещения объектов заявитель обращается в государственное унитарное предприятие, подведомственное Комитету и осуществляющее содержание улично-дорожной сети в соответствующем районе Санкт-Петербурга.

Далее направляет в Управление садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству проектную документацию и материалы к ней с сопроводительным письмом, в котором просит рассмотреть и согласовать проектную документацию.

В сопроводительном письме заявитель должен указать точный адрес и площадь земельного участка, предоставленного для строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения объекта проектирования, вид работ в зоне зеленых насаждений, обоснование необходимости рубки, пересадки, другого правомерного уничтожения зеленых насаждений.

Управление в течение десяти рабочих дней со дня поступления проектной документации и прилагаемых к ней материалов:

рассматривает их и при отсутствии претензий к их комплектности формирует по обращению заявителя дело о согласовании проектной документации (далее — дело), в котором присваивает обращению заявителя порядковый номер;

в случае обнаружения при рассмотрении представленных заявителем материалов отсутствия документов, необходимых для принятия решения о согласовании проектной документации, письменно уведомляет заявителя о необходимости представления в Управление соответствующих недостающих документов в установленный срок;

обеспечивает осмотр земельного участка и прилегающий к нему территории, на котором предполагается осуществить строительство, реконструкцию, расширение или техническое перевооружение объекта проектирования (далее — осмотр территории).

По результатам осмотра территории Управление в течение двух рабочих дней принимает решение о согласовании проектной документации. Согласование проектной документации Управлением сопровождается составлением двух экземпляров акта обследования, сохранения (сноса), пересадки зеленых насаждений и расчета размера их восстановительной стоимости по форме, утвержденной Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству, и передачей одного из них заявителю или его уполномоченному представителю, о чем заявитель расписывается на втором экземпляре акта, который остается в Управлении.

В случае, если по результатам рассмотрения проектной документации и прилагаемых к ней материалов, а также осмотра территории Управление предъявляет заявителю замечания, не приводящие к изменению проектных решений, данные замечания должны устраняться в процессе согласования проектной документации. Срок согласования проектной документации в таких случаях составляет 5 рабочих дней после устранения заявителем замечаний Управления.

В случае необходимости проведения рубки, переноса зеленых насаждений или иных работ, связанных с повреждением или уничтожением зеленых насаждений, в акте в установленном порядке определяется размер восстановительной стоимости зеленых насаждений. Управление в течение двух рабочих дней со дня передачи заявителю акта оформляет счет на оплату размера восстановительной стоимости и направляет его заявителю.

Согласование Предприятия оформляется записью на чертеже, согласование Комитета — записью на чертеже или письмом.

В целях получения согласования проектной документации заявитель представляет в Санкт-Петербургское государственное учреждение «Центр комплексного благоустройства» (далее — ГУ «ЦКБ») следующие документы:

для согласования трасс прокладки инженерных сетей и сооружений представляются планы трасс;

для согласования проектов строительства, реконструкции и ремонта инженерных сетей и сооружений — совмещенный план инженерных сетей с нанесенными проектируемыми сетями;

для согласования проектной документации по объектам некапитального строительства — стройгенплан, генплан, согласованные Комитетом по градостроительству и архитектуре, Управлением государственной инспекции безопасности дорожного движения Главного управления внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области и администрацией соответствующего района Санкт-Петербурга.

ГУ «ЦКБ» выдает технические условия на восстановление дорожного покрытия после строительства, реконструкции и ремонта инженерных сетей и сооружений, согласовывает устройство въездов, выездов и врезки инженерных сетей к объектам строительства. И направляет представленную заявителем документацию в Комитет для получения согласования Комитета, если в границы проектирования попадает участок дорожного покрытия улицы, тротуара, обочины, разделительной полосы, газона:

находящихся на гарантийном обслуживании после строительства, реконструкции или выполнения ремонтных работ;

содержащихся в Перечне дорог, проездов, улиц, площадей и дорожных сооружений Санкт-Петербурга, проведение работ на которых требует согласования.

Согласование проектной документации:

два экземпляра разработанной и согласованной в установленном порядке проектной документации (оригинал и копию), один из которых (оригинал) после рассмотрения возвращается заявителю, а второй (копия) хранится в Управлении;

копия архитектурно-планировочного задания, выданного Комитетом по градостроительству и архитектуре, на основании условий которого разрабатывалась проектная документация;

разрешительное письмо Комитета по градостроительству и архитектуре со схемой в масштабе 1:2000, на которой указаны границы земельного участка, предоставленного под строительство, реконструкцию объекта проектирования;

архитектурно-планировочное решение, выданное Комитетом по градостроительству и архитектуре;

письмо администрации соответствующего района Санкт-Петербурга о согласовании предполагаемого строительства объекта проектирования;

протокол общественных слушаний;

постановление Правительства Санкт-Петербурга о строительстве объекта проектирования;

заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению о соответствии проектной документации техническим условиям, выданным Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению;

заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, представляемое в случае, если объект проектирования располагается в охранный зоне или находится под охраной Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

стройгенплан в масштабе 1:500, согласованный Государственной инспекцией безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;

генплан в масштабе 1:500, согласованный председателем Комитета по градостроительству и архитектуре — главным архитектором Санкт-Петербурга;

заключение государственной экологической экспертизы по предпроектной документации и выдача технических условий ГУ «ЦКБ» оформляется соответствующей записью на представленных заявителем чертежах.

Согласование условий производства работ осуществляется оформлением сохранного акта, а также письмом Комитета в случаях производства работ в границах красных линий объектов, работы на которых требуют согласования.

В целях получения согласования условий производства работ заявитель обращается в государственное унитарное предприятие для оформления сохранного акта. При этом заявитель также представляет согласованную проектную документацию. Далее заявитель обращается к представителю ГУ «ЦКБ» в Государственной административно-технической инспекции (ГАТИ) для согласования заявки и регистрации ордера (разрешения) на производство работ.

Для закрытия ордеров (разрешений) на производство работ заявитель обращается в государственное унитарное предприятие для получения акта, подтверждающего восстановление нарушенного дорожного покрытия. А непосредственно закрытие ордеров на производство работ выполняет представитель ГУ «ЦКБ» в ГАТИ на основании актов и протоколов испытаний степени послойного уплотнения грунта в траншеях.

Жилищные комитеты Санкт-Петербурга могут проводить проверки соблюдения законодательства о благоустройстве территорий в подведомственных районах города. В случае обнаружения противозаконных действий составляется **Акт о нарушении законодательства о благоустройстве**.

Государственная административно-техническая инспекция. Инспекция проводит государственную политику в сфере государственного контроля за соблюдением правил благоустройства и организацией производства земляных и строительных работ, а также координирует деятельность в данной сфере исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в пределах своей компетенции.

Основными задачами ГАТИ являются:

осуществление контроля в пределах своей компетенции за соблюдением правил производства земляных, дорожных, строительных и ремонтных работ, благоустройства территорий, соответствием выполняемых работ проектно-сметной документации, за исключением работ, подконтрольных Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

осуществление контроля за соблюдением собственниками и пользователями объектов коммунального назначения, за исключением объектов, находящихся в жилых домах, правил содержания указанных объектов, а также правил их эксплуатации и ремонта предприятиями и организациями по обслуживанию указанных объектов;

рассмотрение дел об административных правонарушениях в сфере производства земляных, дорожных,

строительных и ремонтных работ, благоустройства территорий, а также в сфере содержания объектов коммунального назначения;

координация деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере осуществления государственного контроля за соблюдением правил благоустройства и организации производства земляных и строительных работ.

ГАТИ осуществляет контроль и выдает разрешения (ордера) на проведение земляных, строительных и ремонтных работ на основе Распоряжения № 50 от 24.11.2005 г. и Приказа № 44 от 27.07.2007 г. «Об организации работы Государственной административно-технической инспекции при оформлении, продлении и закрытии ордеров на производство земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга».

Для получения ордера на проведение работ необходимо за 15 дней до начала работ предоставить в ГАТИ следующие документы:

заявку установленной формы, которая должна быть заверена подписями и печатями уполномоченными представителя Заказчика и Подрядчика работ. Уполномоченными представителями заказчика и подрядчика признаются их руководители, действующие на основании учредительных документов (в случае, если заказчиком (подрядчиком) является юридическое лицо), а также лица, уполномоченные на подпись заявки соответствующей доверенностью.

Заявка должна быть согласована со всеми организациями, регулирующими вопросы, связанные с производством работ. Перечень организаций определяет ГАТИ по необходимости. Например он может быть таким:

Геослужба города — геолого-геодезическая служба
ба Комитета по градостроительству и архитектуре;

ГУ ДОДД — ГУ «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга»;

КБДХ — Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству;

КГА — Комитет по градостроительству и архитектуре (см. пример Заявления на выдачу разрешения на компакт-диске);

КГИОП — Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

КЗРиЗ — Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга;

МВК — Межведомственная комиссия по вопросам закрытия и ограничения транспортного и пешеходного движения на улицах Санкт-Петербурга;

СГСНиЭ — Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

УГИБДД — Управление государственной инспекции безопасности дорожного движения Главного управления внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области;

организации — владельцы сетей коммунальной инфраструктуры.

При этом в заявке делается запись с указанием даты и ставится печать или штамп организации, согласовавшей производство работ. На момент представления заявки в ГАТИ срок каждого согласования заявки не должен превышать 30 дней;

Основание для выдачи:

распоряжение Правительства Санкт-Петербурга или уполномоченного органа о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов;

правоустанавливающие документы на земельный участок и кадастровый план земельного участка, удостоверенный КЗРиЗ при проведении работ:

установка (замена) опор линий электропередач, связи, контактной сети электротранспорта;

забивка штырей, шпунта, свай;

установка временных и постоянных заборов и ограждений;

установка строительных лесов и вышек при ремонте фасадов зданий в случае ограничения дорожного движения, а также в охранных зонах подземных инженерных коммуникаций;

производство работ, подконтрольных ГАТИ, при благоустройстве и озеленении территорий;

строительство нестационарных и некапитальных объектов временного пользования, коллективных многоместных одноэтажных гаражей, открытых автостоянок, общественных туалетов, спортивных площадок с сопутствующими строениями и других объектов 3 категории сложности;

установка элементов городской инфраструктуры, в том числе объектов наружной рекламы, торговых, остановочных, иных павильонов площадью более 10 квадратных метров;

складирование любых видов материалов, конструкций, оборудования;

Материалы согласования и утверждения проекта (объем представляемых материалов устанавливает ГАТИ в зависимости от видов и объемов работ):

чертежи генерального плана (Комитет по градостроительству и архитектуре), плана благоустройства (Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству), сводного плана инженерных сетей, согласованного с Отделом подземных сооружений КГА;

ПОС(ППР);

акт выноса в натуру проектных разбивочных осей;

утвержденный график производства работ;

схему организации дорожного движения при работах в границах красных линий улиц; технологический регламент по обращению со строительными отходами, утвержденный в установленном порядке (в случае образования строительных отходов в процессе работ);

разрешение на выполнение строительно-монтажных работ по объектам, выданное уполномоченным органом:

строительства и реконструкция 3 категории сложности, выдается СГСНиЭ;

капитального и текущего ремонта зданий и сооружений, выдается СГСНиЭ;

реконструкции чердаков и строительству мансард на эксплуатируемых зданиях, выдается СГСНиЭ;

по строительству многоквартирных жилых домов с постройками для собственных нужд индивидуальных застройщиков, выдается СГСНиЭ;

культурного наследия, памятникам истории и культуры, выдается КГИОП;

изыскательских работ на земельных участках, выдается КГА с представлением заказчиками планов геологических скважин (шурфов), пробных свай;

решение МВК (межведомственной комиссии), если производство работ влечет полное снятие, а в отдельных случаях ограничение движения транспорта на период производства работ;

технические условия Комитета по транспорту на выполнение работ, связанных с полным или частичным закрытием движения транспорта;

протокол экзаменационной комиссии организации подрядчика по проверке знания правил лицами, ответственными за производство заявляемых работ.

О получении заявки и необходимых документов специалист отдела оформления ордеров, уполномоченный вести первичный прием документов, выдает заявителю соответствующую расписку.

Ордер на производство работ подлежит обязательной регистрации в организациях, указанных в условиях ГАТИ. Без регистрации в указанных организациях ордер считается недействительным, а выполнение работ по такому ордеру квалифицируется как нарушение правил, т. е. работа без ордера (разрешения). В Распоряжении № 50 от 24.11.2005 г. также оговорены:

- порядок проведения работ;

- порядок завершения работ;

- порядок вывоза мусора;

- порядок восстановления нарушенного в процессе работ благоустройства;

- порядок производства ремонтно-восстановительных работ при авариях на инженерных коммуникациях;

- порядок производства ремонтно-восстановительных работ при возникновении аварийной ситуации на объекте капитального строительства;

- порядок обеспечения безопасности дорожного движения при производстве работ.

Контроль выполнения правил осуществляет ГАТИ в соответствии со своей компетенцией:

- за выполнением работ в соответствии с проектной документацией;

- условиями ордера на эти работы;

- сроками выполнения работ;

- санитарным состоянием зоны работ;

- внешним видом временных ограждений строительных площадок;

- комплексность и очередность выполнения работ

и иные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга — в соответствии с их компетенцией, установленной Правительством Санкт-Петербурга.

Административная ответственность за нарушение требований Правил для организаций, независимо от их организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, предпринимателей без образования юридического лица, физических лиц установлена Кодексом РФ «Об административных правонарушениях». Законом Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге» от 29.05.2003 г. № 239-29.

ГАТИ имеет право в случаях, предусмотренных законодательством Санкт-Петербурга, рассматривать дела об административных правонарушениях в отношении юридических лиц, должностных лиц, предпринимателей без

образования юридического лица, устанавливать перечень должностных лиц, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях, рассматривать обращения граждан и организаций, принимать необходимые меры по результатам их рассмотрения, а также вести прием граждан и представителей организаций в пределах компетенции Инспекции (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2005 г. № 399).

В других городах порядок взаимодействия с должностными лицами административно-технических инспекций и правила получения ордеров могут проходить несколько иначе. На компакт-диске приведены примеры Москвы и города Перми.

Информация о порядке согласования, получения разрешения на выполнение работ, перечень необходимых документов и другая информация, касающаяся взаимодействия с

административно-технической инспекцией, должны быть предоставлены юридическим лицам и их представителям непосредственно в инспекции (информационные стенды, канцелярия), на сайтах инспекций или на сайтах муниципальных органов исполнительной власти [12,17].

2.18.Согласование размещения рекламно-информационных конструкций.

Размещение и эксплуатация рекламных и информационных конструкций регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

Федеральный закон от 13.03.2006 г. «О рекламе» № 38-ФЗ;

Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая). Федеральный закон от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Федеральный закон от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ;

Уголовный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ;

Приказ МВД РФ от 08.06.1999 г. «О совершенствовании нормативно-правового регулирования деятельности службы дорожной инспекции и организации движения государственной инспекции безопасности дорожного движения министерства внутренних дел Российской Федерации» № 410;

нормативные акты субъектов Федерации.

Следует особо подчеркнуть, что требования по согласованию разрешений, тарифам, названия органов исполнительной власти в каждом субъекте Российской Федерации могут быть различными. Также необходимо учитывать требования городской администрации и муниципальных округов.

В настоящем разделе мы приведем требования федерального значения, то есть обязательные для выполнения на всей территории Российской Федерации. А также примеры прохождения согласования размещения и эксплуатации рекламных конструкций в Санкт-Петербурге.

Распространение наружной рекламы осуществляется владельцем рекламной конструкции, являющимся рекламодателем.

Использовать для распространения рекламных конструкций допускается:

щиты;

стенды;

строительные сетки;

перетяжки;

электронные табло;

воздушные шары;

аэростаты

и иные технические средства стабильного территориального размещения, монтируемые и располагаемые на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта.

Владельцем рекламной конструкции (физическое или юридическое лицо) является лицо, обладающее вещным правом на рекламную конструкцию или правом владения и пользования рекламной конструкцией на основании договора с ее собственником.

Требования к наружной рекламе:

рекламная конструкция должна использоваться исключительно в целях распространения рекламы, социальной рекламы;

распространение рекламы на знаке дорожного движения, его опоре или любом ином приспособлении, предназначенном для регулирования дорожного движения, не допускается;

рекламная конструкция и ее территориальное размещение должны соответствовать требованиям технического регламента.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором. Договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции заключается на срок пять лет, за исключением договора на установку и эксплуатацию временной рекламной конструкции, который может быть заключен на срок не более чем двенадцать месяцев.

По окончании срока действия договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции обязательства сторон по договору прекращаются.

Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции осуществляется в соответствии с нормами Закона о рекламе и гражданского законодательства.

С 1 июля 2009 г. вступила в силу ч. 5.1 ст. 19 Закона о рекламе, согласно которой заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основе торгов (в форме аукциона или конкурса), проводимых органами государственной власти, органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Форма проведения торгов (аукцион или конкурс) устанавливается органами государственной власти или представительными органами муниципальных образований.

Подробнее с правилами участия в торгах можно ознакомиться в Федеральном законе от 21.07.2007 г. «О внесении изменений в статьи 19 и 33 Федерального закона „О рекламе“» № 193-ФЗ. Москва

В Москве вопросами размещения наружной рекламы ведает Комитет рекламы, информации и оформления города Москвы.

Заявитель предоставляет необходимую информацию в Комитет в письменной форме (заявка) не менее чем за 1 месяц до планируемого начала размещения информации с указанием контактных данных ответственного сотрудника.

В заявке должны содержаться следующие данные:

Описание социальной направленности мероприятий и/или информация о социально значимой деятельности заявителя.

Указание № поручения, распоряжения или постановления (если таковые имеются), являющиеся основанием для размещения информации.

Планируемое количество (объемы), типы рекламных носителей и сроки их размещения.

Эскизы (дизайн-макеты), выполненные в цвете на бумажном носителе формата А4, утвержденные печатью и подписью заявителем.

Информация о планируемых сроках готовности плакатной продукции, времени и месте ее получения с указанием контактных данных ответственного лица.

Видеоролики для видеос экранов (формат AVI (без сжатия) для платформы Windows) с приложением-раскадровкой в письменном виде.

Видеоролики для размещения на телеканалах на CD в формате AVI и с приложением заполненного бланка-заявки (приложение на 2 листах) и раскадровкой в письменном виде.

Письменная гарантия размещения информации, подтвержденная подписью и печатью уполномоченного лица. Точное указание почтового адреса, контактные телефоны, полное написание фамилии, имени и отчества заявителей и ответственных исполнителей.

Заявитель обязан в кратчайшие сроки в письменном виде уведомить Комитет рекламы о любых изменениях в первоначальной заявке или ее отмене.

Отсутствие вышеперечисленной информации является

основанием для снятия заявки с рассмотрения.

Образец бланка-заявки, а также пояснения к заполнению см. на компакт-диске.

С 1 января 2005 г. оформление разрешительной документации на право установки средств наружной рекламы и информации (СНРИ) осуществляется в режиме «Одного окна».

В соответствии с нормативно-правовой базой только служба «Одного окна» Комитета рекламы, информации и оформления города Москвы имеет право принимать заявки на получение разрешения на право установки СНРИ и выдавать разрешение или мотивированный отказ в разрешении.

Перечень требований согласующих организаций к подаваемым на рассмотрение документам, а также формы документов можно посмотреть на компакт-диске.

Необходимые документы заявителя:

- перечень требований согласующих организаций к подаваемым на рассмотрение документам;

- заявка на размещение средств наружной рекламы и информации;

- примерный договор об оказании эксплуатационных и технических услуг.

Санкт-Петербург, являясь субъектом Федерации, имеет право распоряжаться своим имуществом. Администрация Санкт-Петербурга передала государственному унитарному предприятию «Городской центр размещения Рекламы» часть прав на распоряжение городским имуществом от имени собственника.

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городской центр размещения рекламы» (ГЦРР), учредителем и собственником имущества которого является субъект Российской Федерации, город федерального значения Санкт-Петербург, в лице Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ), действуя от имени КУГИ Санкт-Петербурга на основании договора поручения и соответствующей доверенности, предоставляет в пользование участки на землях общего пользования, объекты благоустройства, а также находящиеся в ведении Санкт-Петербурга здания, сооружения и объекты в целях размещения наружной рекламы и информации.

В настоящее время ГЦРР находится в ведении Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации, осуществляющего координацию и регулирование его деятельности.

Процесс согласования размещения рекламного носителя с Городским центром размещения рекламы делится на три этапа:

регистрация вашего рекламного носителя;

плата за использование рекламного носителя;

процедура согласования.

Этап регистрации вам придется пройти в любом случае либо перед установкой рекламного носителя, либо если он у вас установлен, но не зарегистрирован. Если рекламный носитель у вас не зарегистрирован, его могут демонтировать, о чем вас письменно уведомят.

Размер платы за использование рекламного носителя в каждом отдельно взятом случае зависит от особенностей вашего рекламного носителя и оттого на чьей земле (здании) он установлен.

На этапе получения разрешения на установку рекламоносителей от имени органов власти Санкт-Петербурга основным организационным звеном выступает Комитет по градостроительству и архитектуре Администрации Санкт-Петербурга.

Прежде чем установить рекламу, вам потребуется пройти процедуру согласования в **Городском центре размещения рекламы**, или если ваш рекламный носитель был установлен раньше, когда это не требовало согласования, то придется согласовывать уже установленный рекламный носитель. В обоих случаях порядок и комплект документов один и тот же.

Необходимые документы:

Заявление. Пишется в определенной форме. В заявлении необходимо указать наименование организации (заявителя).

Доверенность на сдачу документов и получение разрешения.

Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица.

Копия свидетельства о постановке на налоговый учет.

Сведения о рекламной конструкции. Пишутся в определенной форме. Указываются адрес установки, тип и габаритные размеры рекламной конструкции.

Схема местности с указанием улиц. Выполняется в масштабе 1:10000.

Фотография места установки рекламного носителя, цветная, не менее 10 x 15 см.

Если носитель установлен, то с ним, если нет, то место будущей установки.

Эскиз (разрезы). 9. Подтверждение согласия собственника здания, земли, на котором установлен рекламный носитель.

Проект конструкции рекламного носителя и электрическая схема освещения (если освещение присутствует), а также копия лицензии организации, создавшей проект (лицензия на проектирование зданий и сооружений I и II уровня ответственности). Иногда бывает, что проекта может не быть или он утерян. В этом случае вам помогут организации, которые создают проекты под готовые рекламные носители.

Лист согласования с КГА.

Лист согласования с УГИБДД.

Лист согласования с КГИОП.

Лист согласования с КБДХ.

Некоторые пункты Городской центр размещения рекламы берется согласовывать сам, причем абсолютно бесплатно.

Все документы необходимо предоставить в 8 экземплярах.

После подачи документов через неделю вам перезвонят и скажут, когда ожидать ответа.

Виды рекламных носителей

Афишный стенд

Отдельно стоящий или настенный щит с рекламным полем формата 1,8 м x 1,2 м; 1,8 м x 1,8 м; 3,0 м x 1,5 м; 3,0 м x 1,8 м, предназначенный преимущественно для размещения информации о репертуарах театров.

Вывеска

Рекламоноситель, расположенный вдоль поверхности стены, предназначенный для доведения до сведения потребителей информацию о профиле предприятия, его фирменном наименовании, зарегистрированном товарном знаке. Вывеска может быть выполнена в виде одно-го настенного панно либо состоять из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов).

Выносной рекламоноситель

Отдельно стоящий щит с общей площадью рекламной поверхности не более 2,5 кв. м и располагаемый не далее 5 м от фасада здания, в котором размещается юридическое или физическое лицо (принадлежащее данному лицу предприятие).

Виниловое панно (баннер)

Рекламная конструкция, состоящая из винилового панно, закрепленного на металлической раме. Предназначена для размещения на стенах зданий и сооружений.

Знак

Дорожный указатель с элементами рекламы, формат рекламного поля 1,5 м x 1,0 м, предназначен для размещения на опоре освещения, на фасадах зданий и отдельно стоящий.

Имиджевая установка

Рекламоноситель, изготовленный по индивидуальному проекту, преимущественно для рекламы торговой марки, фирменного наименования. Формат рекламного поля не регламентирован.

Консоль

Рекламоноситель, расположенный перпендикулярно к поверхности стены, предназначенный для доведения до сведения потребителей информации о предприятии, его наименовании и пр.

Площадь рекламного поля любая.

Консоль на опорах освещения

Рекламоноситель, как правило, изготовленный из металлического профиля и акрилового рекламного поля размером 1,2 м х 0,8 м, размещаемый на столбах освещения или опорах контактной сети городского электротранспорта.

Крышная установка

Световые установки из объемных букв и световых элементов, предназначенные для размещения на крышах зданий и сооружений.

Лайтпостер

Отдельно стоящий световой короб, в том числе в составе павильона ожидания городского транспорта, с рекламными поверхностями формата 1,2 м х 1,8 м.

Линза

Отдельно стоящий рекламоноситель, размером рекламного поля, как правило, 0,8 м х 1,2 м (световой короб на столбе индивидуальной конструкции).

Подвесной рекламный объект (перетяжка)

Виниловое панно, закрепленное на тросовых конструкциях, установленных над проезжей частью улиц.

Подвесной рекламный объект на путепроводе

Виниловое панно, закрепленное на тросовых конструкциях, установленных на мостах, виадуктах и пр.

Щит настенный

Щит с одной рекламной поверхностью формата 6,0 м х 3,0 м, размещенный на стенах зданий, заборах, строительных конструкциях.

Призмавижн

Отдельно стоящая или настенная рекламная установка с динамически меняющимся рекламным полем формата 3,0 м х 6,0 м; 3,0 м х 12,0 м и 5,0 м х 12,0 м.

Столб-указатель
Отдельно стоящий рекламоноситель, содержащий информацию ориентирующего характера.

Тумба

Отдельно стоящая объемная рекламная установка с двумя и более вертикально ориентированными рекламными полями формата 3,0 х 1,4 м; 1,8 х 1,2 м.

Щит отдельно стоящий

Отдельно стоящий щит на одной или двух опорах с размером рекламных полей 1,8 м х 1,2 м; 3,0 м х 1,4 м; 0,9 м х 2,4 м; 1,8 м х 2,4 м; 3,6 м х 2,6 м; 3,0 м х 6,0 м; 3,0 м х 12,0 м; 5,0 м х 12,0 м; 5,0 м х 24,0 м.

Порядок оформления документов на согласование размещения средств наружной рекламы в других регионах может быть иным.

2.19. Согласование надстройки мансард

В настоящее время единственный вариант проведения строительства в историческом центре города с сохранением его облика и зданий возможен только как реконструкция с надстройкой мансардных этажей или оборудование мансард в уже существующих чердачных помещениях. Однако существующее законодательство серьезно тормозит привлечение инвестиций в данном направлении. И даже установленный законодательством порядок не регламентирован и практически невыполним.

Напомним: в настоящее время чердачные помещения признаны общедолевым имуществом всех собственников помещений в данном доме и распоряжение им происходит по согласию всех его участников. И понятно, что добиться согласия огромного количества собственников практически невозможно. Но даже, если это удастся, то нет четкого регламента в каком виде, какой орган власти в дальнейшем должен согласовывать реконструкцию или строительство мансарды.

Не представлены в нашем законодательстве и четкие различия между понятиями «чердак», «чердачное пространство» и «мансарда». Зачастую происходят разночтения в трактовке терминов «перепланировка» и «реконструкция» мансард. В связи с этим, непонятно куда нести на экспертизу и согласование проектную документацию, когда один орган, согласующий реконструкцию не берется за согласование, утверждая, что это не его полномочия, однако и другой, проводящий согласование перепланировок, утверждает, что предполагаемое строительство выходит за рамки перепланировки.

Кроме того, принимая во внимание необходимость капитального ремонта и реставрации жилых домов в историческом центре, большую затратность подобных проектов, и в то же время, высокий спрос среди инвесторов на реконструкцию мансард, можно было бы рассмотреть следующий вариант внесения изменений в законодательство, по аналогии с процедурой признания домов аварийными: в домах, находящихся под охраной КГИОП, в которых требуется ремонт и/или реставрация, администрация района инициирует собрание собственников с предложением им своими силами провести необходимые работы и в случае, когда собственники не смогут позволить себе такие финансовые вложения, город вправе провести аукцион по привлечению инвесторов. Инвесторы должны будут провести реставрацию, а в обмен получить права на чердак с возможностью его реконструкции под мансарду. По такой же схеме можно использовать и подвалы для реконструкции под подземные паркинги.

Таким образом, город сможет привлекать инвесторов на реставрацию исторического центра, и строительство подземных паркингов, высвобождение дорог и проездов, благоустройство дворовых территорий»

Процедура проектирования и согласования:

I этап

Исходные данные для проектирования

Получение справки об охранном статусе здания

Получение архивных данных ГРИИ:

планово-высотная съемка, съемка подземных сетей и съемка отметок карниза и конька
справка об уровне грунтовых вод

Подготовка задания на обследование

Подготовка задания на проектирование

Получение данных ПИБ: генеральный план участка застройки М 1:500 план верхнего этажа М 1:200 обмеры чердака и выполнение обмерных черт чердака выписка из технического паспорта здания

Подготовка концепции реализации проекта

Подготовка разрешений на ПП от собственников дома

Получение задания на ПП в КГИОП

Подготовка и получение разрешения на ПП в КГА

Подготовка и получение разрешения на ПП в ГУ ЖА

Подготовка бюджета проекта

Подготовка плана работ до экспертного заключения на стадии ПРОЕКТ

Обмеры и обследования

Выполнение обмеров с подготовкой графических материалов

Выполнение обследования здания, подготовка отчета о возможности устройства мансарды

II этап

Подготовка согласования с собственниками

Проведение переговоров с МО дома о плане работ

Проведение переговоров с собственниками дома о плане работ

Подготовка плана работ по проведению общего собрания

Подготовка документов для проведения общего собрания

Юридическое сопровождение

III этап

Предпроектные проработки. (Архитектурное обоснование)

Формирование архитектурной концепции

Консультации с КГИОП об изменении архитектуры здания

Выполнение комплекта демонстрационных материалов

Согласования архитектурных решений в КГИОП и КГА

Уточнение задания на проектирование

Подготовка комплекта ПП (расчеты и обоснования)

В том числе расчеты инженерных нагрузок

Расчеты КЕО и инсоляции

Подготовка и согласование ВРЗ

Согласования ПП

IV этап

Согласования с собственниками, проведение собрания собственников в многоквартирном доме

Проведение консультаций с депутатами и эксплуатирующей организацией

Подготовка архивных материалов и справок "Росрегистрации" о собственниках

Подготовка комплекта документов для проведения собрания собственников

Подготовка инициативной группы собственников в многоквартирном доме

Проведение собрания собственников

Оформление протоколов собраний собственников

Подготовка инвестиционного договора

V этап

Подготовка разрешений на РП

Подготовка градостроительного плана земельного участка

VI этап

Рабочий проект (ПРОЕКТ)

В том числе ООС, Мероприятия МЧС и ГО

Согласования и экспертиза рабочего проекта

Подготовка и оформление договоров на технический надзор:
страхования рисков, в том числе гарантийной
вывоз и утилизацию строительного мусора

Разработка и согласование ПОР, схемы дорожного движения

Получение разрешения на строительство

Подготовка договора на технический надзор

VII этап

Строительно-монтажные работы

Оформление исполнительной документации

VIII этап

Подготовка объекта к приемочной комиссии

Сдача объекта приемочной комиссии

Юридическое сопровождение, оформление права собственности

2.20. Согласование индивидуального жилищного строительства

В Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга со стороны администраций районов города за последнее время увеличились обращения, связанные с самовольным возведением объектов индивидуального жилищного строительства. Одним из основных документов при ИЖС является градостроительный план.

В состав градостроительного плана входит информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: электроснабжения, водоснабжения и канализации, источникам тепловой энергии.

Технические условия выдаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, на основании заявления собственника земельного участка в соответствии с представленными расчетами предполагаемого потребления запрашиваемых ресурсов (воды, электричества, тепловой энергии).

Форма градостроительного плана и правила его оформления утверждены Постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 №840.

Процедура подготовки, согласования и утверждения градостроительных планов земельных участков в Санкт-Петербурге определяется требованиями Распоряжения Комитета по Градостроительству и Архитектуре от 15.02.2006 №860 и Приказа КГА от 11.06.2009 №96.

Для получения градплана земельного участка, предназначенного для размещения индивидуального жилого дома, собственник участка обращается с заявлением в Комитет по Градостроительству и Архитектуре (КГА) и предоставляет следующие документы:

- копия документа, подтверждающего право собственности заявителя на земельный участок
- копия кадастрового паспорта участка
- копии технических условий подключения к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения)

КГА осуществляет проверку представленных документов и принимает решение о выдаче градостроительного плана или отказе в его выдаче в течение 30 дней с момента регистрации заявления.

В Ленинградской области разработка градостроительной документации, в том числе подготовка градостроительных планов, отнесена к компетенции местных органов власти (муниципальных образований).

Однако, органы архитектуры и градостроительства муниципальных образований зачастую отказываются принимать заявления от собственников на подготовку градостроительных планов. В таких случаях собственнику земельного участка обычно рекомендуют обратиться в лицензированную проектную организацию, которая имеет опыт разработки подобных документов.

Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, а в настоящее время Администрации районов выдают разрешения на строительство ИЖС на 10 лет в том случае, если у индивидуального застройщика есть правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка и схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ИЖС. Государственная экспертиза проекта строительства ИЖС не требуется в случае, если объект ИЖС общей площадью не более 1,5 тысяч квадратных метров и высотой не больше 3-х этажей и предназначен для проживания одной семьи. Процедура получения разрешения на строительство примерно представлена ниже.

№	Наименование	Срок Исполнения, мес.
1	Выполнение расчетов предельно допустимых нагрузок энергоресурсов в соответствии с планируемыми параметрами строительства	1-2
1.1	Расчет суточной нормы потребления холодной воды и объема хозяйственно-бытовых сточных вод, м3/ сут	
1.2	Расчет общей суммарной электрической мощности, кВА	
1.3	Расчет максимальной тепловой нагрузки для отопления, горячего водоснабжения и вентиляции, Гкал/ час	
2	Подготовка и представление запросов на получение технических условий в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения	
2.1	ОАО «Ленэнерго»	
2.2	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	
2.3	Предприятие «Энергосбыт» Филиала «Невский» ОАО «ТГК-1»	
3	Получение технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения	
4	Разработка градостроительного плана земельного участка	1
4.1	Подготовка и представление запроса на разработку градостроительного плана участка в Комитет по градостроительству и архитектуре в соответствии с формой заявления (приложение 2 к Приказу КГА от 11.06.09 №96)	
4.2	Проверка комплектности представленной документации специалистами ГУ "Центр Информационного Обеспечения Градостроительной деятельности"	
4.3	Подготовка проекта градостроительного плана специалистами ГУ "ЦИОГД" в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, утвержденных Правилами землепользования и застройки для территории земельного участка	
4.4	Проверка проекта специалистами Управления застройки города КГА в части соответствия ПЗЗ, Закону СПб "О зеленых насаждениях", Закону СПб "О границах зон охраны объектов культурного наследия", адресным инвестиционным программам	
5	Утверждение, регистрация и выдача градостроительного плана	
5.1	Подготовка проекта распоряжения КГА об утверждении градостроительного плана	
5.2	Проверка и согласование проекта распоряжения Юридическим управлением Комитета по Градостроительству и Архитектуре	
5.3	Утверждение распоряжения Председателем КГА	
5.4	Регистрация и выдача градостроительного плана земельного участка	
6	Получение разрешения на строительство объекта ИЖС	1
6.1	Выполнение топографической съемки земельного участка в масштабе 1:500	
6.2	Разработка схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ИЖС	

6.3	Подготовка и представление заявления о выдаче разрешения на строительство в Администрацию Красносельского района	
6.4	Получение разрешения на строительство	

Далее у всех возникают вопросы: «А кто надзирает за этим строительством? Не нарушает ли индивидуальный застройщик разрешение на строительство?». В соответствии с действующим законодательством ИЖС не подлежит государственному строительному надзору, на таком объекте осуществляется административный надзор. Иными словами, администрации районов призваны следить за тем, кто и как строит объект ИЖС на подведомственной территории. В случае выявленного нарушения администрации должны обращаться в органы внутренних дел, поскольку именно милиция по закону в таких случаях может составлять протоколы о правонарушениях. Далее этот протокол направляется в Службу для рассмотрения и принятия решения.

Кроме этого, на объектах ИЖС возможны проверки и других надзорных ведомств.

По окончании строительства ИЖС застройщику необходимо получить документ о соответствии построенного объекта требованиям нормативной технической документации в межведомственной комиссии администраций районов. Норма закона такова, что согласно **ч. 4 статьи 8 ГрК до 1 января 2012 года** не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Регистрации право собственности ИЖС производится при предоставлении разрешения на строительство и технического паспорта объекта.

2.21. Согласование перепланировок и перевод в нежилой фонд.

Для перевода жилого помещения в нежилое в орган, осуществляющий перевод помещения, предоставляется:

- Заявление о переводе помещения.
- Правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или нотариально заверенные копии).
- План переводимого помещения с его техническим описанием.
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.
- Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения.

Состав проекта:

- Действующая лицензия
- Договор купли-продажи и свидетельство о собственности
- Распоряжение Губернатора о переводе квартиры в нежилой фонд (если имеется)
- Технический паспорт на квартиру, для нежилых помещений — план вторичного объекта недвижимости
- Планы выше и ниже расположенных помещений
- Справка о состоянии междуэтажных перекрытий
- Разрешительное письмо «Комитета по градостроительству и архитектуре»
- Разрешительное письмо «Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры»

- Согласование «Комитета по управлению государственным имуществом» или владельца нижерасположенного помещения

- Согласование с «Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека»

- Согласование с «Главным управлением по делам Гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций»

- Акт обследования вентканалов и дымоходов

- Справка из ГГХ «Ленгаз» об отключении газа

- Топографическая съёмка ГУП «Трест ГРИИ» с подземными коммуникациями и привязкой проектируемых входов, с наличием положительных согласований балансодержателей подземных коммуникаций

- Согласование с «Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству ГУДП «Дортехнологии»

- Согласование УГИБДД ГУВД СПб и области

- Согласование «Отела подземных сооружений КГА»

- Техническое заключение о состоянии несущих конструкций здания

- Архитектурно-строительная часть проекта, включающая раздел по огнезащите деревянного перекрытия потолка

- Раздел проекта по устройству входа

- Письмо из ГУЖА на присоединение к электросети дома

- Справка кабельной сети «Ленэнерго»

- Раздел проекта по электрике согласованный в «Петроэлектросбыте»

- Раздел проекта по водопроводу и канализации

- Расчёт индекса звукоизоляции междуэтажных перекрытий

- Расчет инсоляции

Как показывает практика, попытки самостоятельно пройти процедуру перевода влекут за собой дополнительные финансовые и временные затраты, а также требует изучения законодательной базы .

Законодательная база:

1) Постановление правительства Санкт-Петербурга от 31 августа 2005 г . № 1272 «О переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения в Санкт-Петербурге».

2) Закон Санкт-Петербурга от 01.06.2005 № 279-36 «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые»

3) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 175 «О жилищном комитете» пункт 3.3.14

4) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.12.2003 г. № 128 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга», пункт 3.4.10

5) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.02.2005г. № 112 «Положение о городской Межведомственной комиссии»

6) Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга «О порядке рассмотрения документов о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые» от 21.02.2005г. № 17-р.

7) Жилищный кодекс РФ

Согласование отдельного входа нежилых помещений. Процесс согласования состоит из следующих этапов:

1 этап:

- Получение разрешительной документации;

2 этап:

- Изготовление и согласование проекта во всех необходимых инстанциях для получения разрешения на проведение работ;

3 этап:

- Сдача выполненных работ в различных инстанциях;
- Получение нового паспорта помещения.

Примерный перечень необходимых согласований их стоимость в коммерческих структурах:

1 этап:

- Плучение паспорта ПИБ и экспликации помещения
- Разрешительное письмо КГА
- Разрешительное письмо КГиОП (если дом - памятник)
- Получение топосъемки М:500

2 этап:

Ориентировочная стоимость согласования в зависимости от типа входа:		
Вход без лестницы на улице и без прямка	Вход с устройством прямка	Вход с лестницей на улице
- изготовление проекта входа - согласование проекта в КГА - согласов. проекта в КГиОП - согласование с МЧС - согласование с балансодержателем дома - согласование с Администрацией района - согласование с МВК	- изготовление проекта входа - 500 у.е.; - согласование проекта в КГА - 150 у.е.; - согласов. проекта в КГиОП - 100 у.е.; - согласование с МЧС - 100 у.е.; - согласование с УГИБДД - 200 у.е.; - согласование с УСПХ (если газон) - 100 у.е.; - согласование ЦКБ - 100 у.е.; - согласование с балансодержателем дома - 200 у.е.; - согласование с Администрацией района - 200 у.е.; - согласование с ОПС - 300 у.е. (см. примечание)* - согласование с МВК	- изготовление проекта входа - 500 у.е.; - согласование проекта в КГА - 150 у.е.; - согласов. проекта в КГиОП - 100 у.е.; - согласование с МЧС - 100 у.е.; - согласование с УГИБДД - 200 у.е.; - согласование с УСПХ (если газон) - 100 у.е.; - согласование ЦКБ - 100 у.е.; - согласование с балансодержателем дома - 200 у.е.; - согласование с Администрацией района - 200 у.е.; - согласование с МВК

3 этап:

- Договор подряда с лицензией на проведение работ (если требуется)
- Договор и лицензия на тех. надзор
- Договор + справка на вывоз строительного мусора

- Акты скрытых работ
- Сдача работ в СЭС
- Сдача работ МЧС
- Сдача работ МВК
- Получение нового паспорта ПИБ

Примечание: Если в зоне строительства прямка имеются кабельные трассы, то дополнительно потребуется изготовление и согласование проекта по выносу линейных сооружений из зоны строительства.

Примерный срок выполнения:

- 1 этап:** 2-5 недель сбор разрешительных писем;
- 2 этап:** 4-10 недель изготовление и согласование проекта;
- 3 этап:** до 10 недель сдача выполненных работ;

Итого общая продолжительность согласования 3 - 7 месяцев, без учета строительных работ.

Перепланировка помещений

Полная или частичная замена несущих перегородок, организация проемов в несущих перегородках, замена или перенос инженерного оборудования и даже остекление балкона подлежит обязательному согласованию, так как влечет за собой не только изменение площади помещения и увеличение инженерных нагрузок, но и может нарушать права и законные интересы других лиц.

Неоформленная перепланировка влечет малоприятные последствия, связанные с утратой одной из ключевых составляющих права собственности – права распоряжения недвижимостью. Наличие незаконной перепланировки понижает стоимость помещения на 30%.

Перепланировка жилых помещений:

1. Получение паспорта ПИБ и экспликации помещения.
2. Изготовление архитектурного проекта перепланировки.
3. Изготовление проекта электроснабжения.
4. Изготовление проекта водоснабжения и канализации.
5. Изготовление проекта на перенос газа (при необходимости).
6. Организация проведения обследования шахт вентиляции (при необходимости).
7. Согласование проектной документации в СЭС.
8. Согласование проектной документации в ОГПН.
9. Согласование проектной документации в ГУЖА (или в ТСЖ).
10. Согласование проектной документации в Администрации района.
11. Согласование проектной документации в МВК района
12. Заключение договора на технологический надзор.
13. Заключение договора на вывоз мусора.
14. Получение разрешения на осуществление строительных работ.
15. Сопровождение процедуры ввода в эксплуатацию.
16. Сопровождение процедуры внесения изменений в технические и правоустанавливающие документы.

Нежилых помещений:

1. Получение паспорта ПИБ и экспликации помещения.
2. Изготовление архитектурного проекта перепланировки.
3. Изготовление конструктивного проекта (при необходимости).
4. Изготовление проекта «Технологические решения».
5. Изготовление проекта электроснабжения и освещения.
6. Изготовление проекта водоснабжения и канализации.
7. Изготовление проекта вентиляции и кондиционирования (при необходимости).
8. Изготовление проекта на перенос газа (при необходимости).

9. Организация проведения обследования шахт вентиляции.
10. Организация проведения обследования несущих конструкций здания (при необходимости).
11. Согласование в СЭС.
12. Согласование в ГУ ГО и ЧС.
13. Согласование в ОГПН.
14. Согласование в Роспотребнадзоре.
15. Согласование в КГА (при необходимости).
16. Согласование в КГИОП (при необходимости).
17. Согласование в Администрации района.
18. Согласование проектной документации в МВК района
19. Заключение договора на вывоз мусора.
20. Получение разрешения на осуществление строительных работ.
21. Сопровождение процедуры ввода в эксплуатацию.
22. Сопровождение процедуры внесения изменений в технические и правоустанавливающие документы.

2.22. Возведение временных сооружений

В соответствии с действующим градостроительным законодательством, временным объектом признается временная постройка некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которой предусмотрена возможность ее разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению, и права на которые не подлежат государственной регистрации.

Размещение временного сооружения на территории Санкт-Петербурга возможно только при соблюдении большого количества условий, начиная от размеров и назначения временного сооружения, заканчивая условиями, связанными с разработкой градостроительной документации.

Кроме того, занимаясь обычной хозяйственной деятельностью, арендатор государственного земельного участка вправе возводить на нем временные сооружения некапитального характера, не являющиеся объектами недвижимости. Это правило действует при условии, что функционирование подобных объектов не противоречит целям использования земельного участка, установленным договором.

1. Получение согласования Администрации района.
2. Получение разрешительного письма КГА.
3. Сбор исходных данных для проектирования.
4. Согласование проектной документации в Роспотребнадзоре.
5. Согласование проектной документации в УСПХ.
6. Согласование проектной документации в Администрации района.
7. Согласование проектной документации в КГА.
8. Согласование проектной документации в УСПП.
9. Согласование проектной документации в ГИБДД.
10. Согласование проектной документации в ОГПН.
11. Согласование проектной документации в КБДХ.
12. Согласование проектной документации с балансодержателями инженерных сетей.
13. Проведение информирования населения.
14. Согласование проектной документации в МВК.
15. Сопровождение процедуры ввода в эксплуатацию.
16. Представление интересов Заказчика в КУГИ.

Пример 1. Согласование и проектирование автомойки

I. Перечень исходно-разрешительной документации (ИРД), которую необходимо представить до начала проектирования автомойки

Основанием для начала сбора документов будет являться Договор аренды участка земли, на котором предполагается расположить мойку, с КУГИ, либо свидетельство о собственности на землю, либо иной, правоустанавливающий документ. Если строить предполагает не владелец земли, а субарендатор, то должен быть предоставлен договор субаренды, в котором оговорена предполагаемая цель использования конкретного участка земли.

1.Получение предварительного согласования администрации района о возможности размещения временного сооружения автомойки на определенном участке, с определенной площадью и заранее оговоренным целевым назначением использования земельного участка.

Средний срок получения такого письма составляет 1,5-2 месяца.

2.Получение предварительного согласования Комитета Градостроительства и Архитектуры, получения Архитектурно планировочного задания на производство Предпроектных проработок.

Срок получения данного письма составляет примерно 2 месяца.

3.Исполнение раздела ПП и согласование перечисленных в письме КГА пунктов. Срок – 2- 2,5 месяца.

4.Прохождение комиссии МВК района.

5. Прохождение комиссии КУГИ района о выделении оговоренного участка в аренду.

6. Получение Распоряжения главы администрации района о заключении с Вами договора аренды на данный участок.

7. Регистрация договора в ГБР.

8. Разрешительное письмо Комитета по градостроительству и архитектуре на проектирование;

9. Топографическая съемка М 1:500,(срок выполнения 45 дней);

10. Нанесение красных линий и ПГС (если это необходимо по письму КГА), (срок выполнения 15 дней);

11. Справки по инженерно-геологической и гидрогеологическим изысканиям, срок выполнения 10 дней;

12. Результаты обследования территории по радиационному и химическим факторам, срок выполнения 40 дней;

Примерный план раздела ПП.

- разработка эскиза дизайн-проекта
- получение разрешительного письма КГА
- разработка Ген. Плана
- разработка задания на проектирование(с перечнем оборудования и техн. процессов)
- предварительный расчет нагрузок (электричество)
- получение архивных данных по геологии (трест ГРИИ)
- получение предварительных ТУ (тех. условий) на водоснабжение и канализацию
- получение предварительных ТУ в ПрЭС (ЛЭП)
- получение предварительных ТУ на электроснабжение
- получение предварительных ТУ ГО и ЧС
- получение (разработка) предварительных ТУ на теплоснабжение
- разработка ТЭО на нагрев
- регистрация ТУ в КЭИО
- общественные слушания
- прохождение МВК
- разработка общей пояснительной записки и аннотации
- разработка предварительного раздела проекта благоустройства и УСПХ

-выезд представителей районного УСПХ на местность и согласование предварительного плана благоустройства в КБДХ

-сбор данных земельного участка для проведения радиоактивного контроля

-сбор данных земельного участка для проведения химического анализа

- запись к Главному Архитектору

- разработка электронной версии фасадов

- согласования Главного архитектора Санкт-Петербурга

- получение выписки из книги приема Главного архитектора

- предварительное согласование с ГИБДД, согласно ген.плана

-получение предварительного согласования СЭС (комитета благополучия человека)

необходимо отметить, что после того, как каждый из перечисленных пунктов выполняется на бумаге,

необходимо его согласовать. Кроме того, некоторые пункты являются связанными между собой и требуют вторичного согласования.

Обычное время проведения данных работ связано с количеством чиновников.

Некоторые подразделения имеют минимальный срок на рассмотрение Ваших заявок, например как

в КГА (комитет градостроительства и архитектуры) этот срок составляет не менее 30 дней.

Кроме того, за счет применения оптимизации возможно начать эти работы на начальной стадии оформления

земельного участка, что в свою очередь сокращает временные затраты.

Примерные расчеты показывают, что обычным способом этот этап возможно пройти не менее чем за 6 месяцев.

II. Проектные работы

Проектирование на стадии РАБОЧИЙ ПРОЕКТ.

Данный этап включает в себя следующие разделы:

- Разработка Ген.плана

- Разработка общей пояснительной записки

- Разработка раздела проекта "Технология автомойки"

-Разработка раздела проекта "Внутренний водопровод и канализация"

-Разработка раздела проекта "Наружные сети водопровода и канализации"

-Разработка раздела проекта "Электроосвещение" и "Электрооборудование"

- Разработка раздела проекта "Наружные сети электроснабжения"

- Разработка раздела проекта "Вентиляция и отопление"

- Разработка раздела проекта "Оповещение о пожаре"

- Разработка раздела проекта "ОД транспорта"

-Разработка раздела проекта "Благоустройство территории и размещения временных стоянок"

-Разработка раздела проекта "Охрана окружающей природной среды"

- Расчет ПДВ

- Разработка раздела проекта организации строительства "ПОС"

- Разработка раздела проекта ГО и ЧС

- Разработка раздела проекта КМ

- Разработка раздела проекта КЖ

- Разработка раздела проекта Благополучия человека "СЭС"

- Разработка раздела проекта Шумоизоляция

- Разработка раздела проекта Очистные сооружения

- Разработка раздела проекта Дорожные знаки

- Разработка раздела проекта Схема движения автотранспорта

1. Архитектурно-планировочное задание.

2. Эскиз №1.
3. Акт разрешенного использования участка территории.
4. Заключения по условиям проектирования:
Местного органа архитектуры и градостроительства.
Органа местного самоуправления;
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
Комитет социальной защиты населения;
Управления дорог;
СЭС;
Департамент природных ресурсов;
УГПС;
ГИБДД;
ГО и ЧС.
6. Технические условия присоединения:
Водопровода;
Канализации;
Электроснабжения;
(зависит от района города)-10 кВа
(этот пункт очень важен и сильно отличается от района к району)
Радиофикации;
Телефонизации.
7. Техническое задание на проектирование.
8. Топографическую съемку участка строительства М1:500 (срок давности не более 2-х лет).

После согласования вышеприведенных разделов и прохождения вневедомственной комиссии всех разделов проекта получается разрешение на СМР в ГАТИ.

С момента получения данного разрешения (срок изготовления разделов и прохождения согласований составляет 4-5 месяцев), а так же получения разрешений на присоединение к инженерным сетям, можно приступать непосредственно к строительству.

Пример 2. Согласование материалов, связанных с организацией (продлением времени действия) стоянок и гаражей.

В своей деятельности СПб ГУП "Городской центр автостоянок и гаражей" руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, распоряжениями Правительства, Губернатора Санкт-Петербурга, приказами директора предприятия, настоящим Положением и другими нормативными документами.

Данный отдел осуществляет выдачу Заключений на организацию охраняемых автостоянок и позволяет сделать это наиболее эффективно и в короткие сроки. Сотрудники отдела выполняют текущую работу по оформлению документов, связанных с размещением автостоянок, начиная с заключения договора с заказчиком, заканчивая выдачей итогового Согласования, осуществляют работу со службами согласования г. Санкт-Петербурга: Территориальными управлениями административных районов, КУГИ, КЗРиЗ, инженерными службами г. СПб, КГА, КБДиХ и т.д.

ВНИМАНИЕ "Оплата услуг СПб ГУП "Городской центр автостоянок и гаражей" по согласованию материалов, связанных с организацией (продлением времени действия) стоянок и гаражей на территории Санкт-Петербурга с 01.01.2009 г. осуществляется за счет заявителя."(Протокол №75 от 17 ноября 2008 г. Комитета по транспорту)

В компетенцию отдела входит:

- оценка возможностей для организации автостоянки на определенном земельном участке;
- внесение рекомендаций относительно новых адресов для включения в «Схему размещения стоянок легковых автомобилей на территории Санкт-Петербурга»;

· курирование процедуры выдачи Согласований на основе распоряжения Комитета по транспорту.

Только после Заключения, выданного ГУП «Городской центр автостоянок и гаражей», Заявление на получение земельных участков для размещения автостоянок будет рассмотрено Комитетом по транспорту, а адрес включен в «Схему размещения стоянок легковых автомобилей на территории Санкт-Петербурга»

Перечень документов, предоставляемых для получения Заключения

I. Подготовка Заключения при первичном обращении и включение в Схему:

1. Заявление на имя директора СПб ГУП «ГЦАиГ»

2. Письмо КГА со схемой в М 1:2000

3. Согласование районной администрации

4. Реквизиты организации (юридический адрес, фактический адрес, ИНН, КПП, р/с в банке)

5. Другие необходимые согласования

Желательно:

Согласование УГИБДД

Согласование СЭС

Согласование ГПН

Согласование УСПХ, КБДХ

Комитет по строительству

Другие возможные согласования

II. Подготовка Заключения при продлении договора аренды в КУГИ

1. Заявление на имя директора СПб ГУП «ГЦАиГ»

2. Договор аренды с КУГИ

3. Проект с согласованиями всех организаций, указанных в письме КГА, других заинтересованных организаций и генплана

4. Договор на электроснабжение

5. Разрешение ГАТИ (старое)

6. Письмо КГА со схемой М 1:2000

7. Согласование районной администрации

8. Реквизиты организации (юридический адрес, фактический адрес, ИНН, КПП, р/с в банке)

9. Другие необходимые согласования

Перечень документов, предоставляемых для получения Заключения

на основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 25.12.2001

№ 1428-ра «Об утверждении Схемы размещения стоянок легковых автомобилей на территории Санкт-Петербурга» (с внесенными изменениями Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 03.04.2006 № 345)

2.23. Согломование сноса зданий и сооружений

Данные мероприятия лучше выполнять силами специализированной организации. Получение необходимых разрешений и согласований осуществляется в следующих инстанциях:

Комитет по Градостроительству и Архитектуре (КГА);

Комитет по Градостроительству и Охране Памятников (КГИОП);

Районные Администрации;

Управление Садового Паркового Хозяйства (УСПХ);

Комитет по Благоустройству и Дорожному Хозяйству (КБДХ);

УГИБДД, Ленсвет, Водоканал, ГУПТЭК и т.д.;

Государственный Архитектурно Строительный Надзор (ГАСН);

Государственная Административно Техническая Инспекция (ГАТИ).

При выполнении работ связанных с образованием отходов, земляных, демонтажных или общестроительных работ, необходимо соблюдать требования природоохранного законодательства, что подразумевает под собой проведение ряда процедур и мероприятий, а также составление и согласование необходимых проектов в данной сфере.

А также:

получение заключения Роспотребнадзора по радиационному фактору;

получение заключения Роспотребнадзора по классу опасности отходов;

разработку (проекта) Технологического Регламента по обращению со строительными отходами;

разработку Проекта Нормативов Образования Отходов и Лимитов их Размещение (ПНООиЛР);

выполнить расчёт платы за негативное воздействие окружающую среду.

разработку Проекта Организации Строительства (ПОС);

разработку Проекта Производства Работ (ППР);

разработку Проект Организации Дорожного Движения (в случае необходимости) (ПОДД);

Более наглядно можно представить в виде таблицы.

№ п/п	Наименование работ	Сроки
1. Разработка проектной документации		
1.1.	Разработка ППР на снос здания (включая Стройгенплан)	2 календарных недели
1.2.	Разработка ПОДД (Проекта организации дорожного движения)	2 календарных недели
1.3.	Разработка Технологического регламента по обращению со строительными отходами	5 рабочих дней
1.4.	Разработка Проекта нормативов образования отходов и лимитов на их размещение на период сноса здания	5 рабочих дней
1.5.	Разработка опасных отходов для отходов образующихся в период сноса здания	5 рабочих дней
2. Выполнение необходимых анализов, исследований		
2.1.	Выполнение химических анализов образующихся отходов	5 рабочих дней
2.2.	Выполнение токсикологических анализов образующихся отходов	10 рабочих дней
2.3.	Выполнение радиационных исследований здания	10 рабочих дней
3. Согласование проектной документации		
3.1.	Согласование ППР с: -владельцем территории; -ГУ ЦКБ (при вскрытии существующих асфальтовых и плиточных покрытий в границах красных линий улиц); -владельцами инженерных сетей, сооружений, подлежащих ремонту; -с Администрацией района Санкт-	30 рабочих дней (20 при ускорении)

	Петербурга; -с Управлением Госавтоинспекции ГУВД по г.СПб и ЛО (при работах, связанных с закрытием или ограничением дорожного движения).	
3.2.	Согласование ПОДД с ГУ ЦКБ и Комитетом по транспорту; Управлением ГИБДД.	15 рабочих дней
3.3.	Согласование Технологического регламента с Комитетом по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности.	20 рабочих дней 30 рабочих дней
3.4.	Согласование ПНООЛР в Департаменте Росприроднадзора по СЗФО	
3.5.	Согласование паспортов опасных отходов в Департаменте Росприроднадзора по СЗФО	30 рабочих дней
4. Получение разрешительной документации		
4.1.	Получение ордера Службы ГАСНиЭ Санкт-Петербурга	10 рабочих дней
4.2.	Получение ордера ГАТИ Санкт- Петербурга	10 рабочих дней
4.3.	Получение другой разрешительной документации (по требованию ГАТИ, ГАСНиЭ, Заказчика)	По согласованию с Заказчиком

Также необходимо обследование зданий подлежащих сносу на предмет их аварийности **(на данный момент существует некоторая не определенность в органе подтверждающим аварийность);**

обследование прилегающих зданий;
мониторинг прилегающих зданий.

2.24. Оформление прав на земельный участок и объект строительства.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера;

В целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров кадастровое деление территории Российской Федерации. Единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.

Кадастровый номер АА:ББ:ВВВВВ:ГГГ

АА - номер кадастрового округа ББ - номер кадастрового района ВВВВВ - номер кадастрового квартала ГГГ - номер земельного участка в кадастровом квартале.

Государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные

на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Сведения о задачах и функциях кадастрового учета. Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

1. государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
2. государственного контроля за использованием и охраной земель;
3. мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
4. государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
5. землеустройства;
6. экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
7. установления обоснованной платы за землю;
8. иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Порядок проведения Государственного кадастрового учета земельных участков.

Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Все документы должны быть надлежащим образом оформлены. Не подлежат приему для проведения государственного кадастрового учета земельных участков документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Требования к оформлению заявок о постановке земельных участков на государственный кадастровый учет утверждены приказом Росземкадастра от 13 июля 2001 г. № П/115.

Требования к оформлению документов о межевании земельных участков утверждены приказом Росземкадастра от 2 октября 2002 г. № П/327.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые карты (планы) земельных участков.

Разъяснение положений законодательства о необходимости оформления надлежащих прав на земельные участки.

Вступивший в силу с 1 сентября 2006г. Федеральный закон от 30 июня 2006г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» внес существенные изменения в нормативные правовые акты, регулирующие учет и регистрацию прав в отношении земельных участков, садовых,

дачных домов (теплиц, сараев и пр.), индивидуальных жилых домов. Закон более известен в общественных кругах как «дачная амнистия» и позволяет широким слоям населения ускоренно и в упрощенном порядке вовлечь принадлежащие собственникам объекты в правовое поле, что в итоге способствует формированию реальных механизмов защиты прав граждан на недвижимость.

Эти законы создают условия для вовлечения объектов недвижимости, в первую очередь земельных участков, в сферу действия Земельного, Налогового и Гражданского кодексов РФ, в частности:

- гражданин вправе требовать от государства защиты от любых посягательств на право собственности на земельный участок в границах, учтенных в государственном земельном кадастре;
- гражданин может использовать сведения государственного земельного кадастра для совершения сделок, учтенный участок можно передать по наследству, завещать и пр.
- земельный участок становится объектом налогообложения, собственник-налогоплательщиком, государство в лице уполномоченных органов вправе требовать от частного лица уплаты налога.

Вместе с тем, практика показывает, что в населенных пунктах значительная часть земельных участков еще используется без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, не проведены работы по межеванию этих объектов землеустройства с постановкой на государственный кадастровый учет. Возникла закономерная ситуация при которой обладатели таких земельных участков становятся самыми заинтересованными лицами в проведении межевания и государственного кадастрового учета с оформлением надлежащих прав на землю.

Простой пример. Без участия органов власти сосед продал Вам часть участка. Вы присоединили его к своему. Ваш земельный участок стал больше, соседа - меньше. Как по прошествии лет наследникам разрешить вопрос — где конкретно должна проходить граница между земельными участками? Что представить им в суде в качестве доказательства? Кого пригласить в качестве свидетелей? Ведь сделка состоялась без присутствия третьих лиц, а «бумаги» давно потеряны.

Так вот, земельный кадастр сегодня — государственная система хранения сведений о границах всех земельных участков. Собственники должны помнить, что при разрешении конфликтов и споров по земле, государство, выступая, как защитник их законных прав, говорит: вы можете не спорить — граница вот здесь.

Не надо забывать, что основой местных бюджетов является земельный налог и налог на имущество граждан, и от увеличения налогооблагаемой базы, в том числе путем оформления прав на землю, будет непосредственно зависеть и уровень жизни в муниципальных образованиях. А если земельный участок используется без оформления надлежащих прав на землю - он не может быть признан объектом налогообложения. Для исправления ситуации органам местного самоуправления необходимо более решительно использовать механизмы муниципального земельного контроля, ведь согласно ст.7.1 КоАП действия по использованию земельного участка без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю являются правонарушением, и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 500 до 1000, на должностных лиц от 1000 до 2000, на юридических лиц от 10000 до 20000 рублей.

Особое внимание стоит обратить руководителям организаций, использующим землю на праве постоянного (бессрочного) пользования на требования статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ», которыми они обязаны переоформить право пользования на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 января 2008 года (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных

предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления).

Федеральным законом от 24 июля 2007г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» срок переоформления земельных участков, переданных юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, на право аренды или в собственность продлен до 1 января 2010 года, а в отношении земельных участков, на которых расположены линейные объекты – до 1 января 2013 года. За невыполнение требований о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей налагается административный штраф в размере от 20 тыс. до 100 тыс. рублей.

Наряду с общим освещением вопроса, настоящая публикация имеет своей целью предупредить и побудить граждан к добровольному устранению допущенных нарушений в части использования земельных участков без оформленных прав на землю.

Какие конкретные шаги необходимо совершить для оформления надлежащих прав на землю?

- В первую очередь заказать проведение работ по межеванию земельного участка с постановкой на государственный кадастровый учет.

- Далее, имея на руках кадастровый план, обратиться в муниципалитет (в случае передачи в собственность за плату), либо сразу в органы Росрегистрации с правовым актом о выделении земельного участка для удостоверения прав на земельный участок.

Дополнительную информацию по всем вопросам, в т.ч. о специализированных организациях, проводящих межевание возможно получить в каждом районе в территориальных органах Управления Роснедвижимости.

Государством дан отсчет действия благоприятного периода законной регистрации имущества и своевременные усилия по оформлению прав на землю помогут гражданам еще не оформившим их, избежать роли «пассажира отставшего от поезда...».

Комплекс работ данного вида является сложным, трудоемким процессом, требующим наличия специалистов с большим опытом работы. Как вид деятельности землеустройство лицензируется. Поэтому проведение землеустройства лучше доверить специализированным фирмам, основным видом деятельности которых является: землеустройство, межевание, кадастр и геодезические работы.

Порядок межевания. Выполнять межевание земель могут отделения Роснедвижимости, юридические организации и физические лица, имеющие соответствующие лицензии. Хотя зачастую сама земельная палата не выполняет межевание.

Проводиться межевание земельного участка согласно техническому заданию, подготовленному исполнителем на основе проекта проведения работ и утвержденному заказчиком. Межевание включает в себя:

1. Подготовительные работы. На этом этапе идет изучение и сбор:
 - сведений государственного земельного кадастра об участке;
 - документов, подтверждающих права на землю;
 - исходных геодезических данных;
 - адресов лиц - смежников.

2. Составление технического проекта.

Технический проект составляется в соответствии с заданием на межевание земель.

3. Уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания.

4. Определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками.

5. Определение координат межевых знаков.
6. Определение площади земельного участка.
7. Составление плана земельного участка.

Пункты с 4 по 7 говорят о том, как тесно связаны между собой геодезия и межевание.

8. Формирование землеустроительного дела.

Из всего выше сказанного можно сделать вывод, что межевание – долгий, трудоемкий процесс, требующий опыта, знаний умений. Его лучше доверить профессионалам!

Государственный кадастровый учет земельных участков (ГКУ ЗУ) - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Государственный кадастровый учет земельных участков *проводится по месту их нахождения в обязательном порядке* на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, *заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков*.

Не подлежат приему для проведения государственного кадастрового учета земельных участков документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Получение заявок о проведении государственного кадастрового учета земельных участков подтверждается соответствующими записями в книге учета документов и выдачей заявителям *расписок о получении соответствующих документов*.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в *Едином государственном реестре земель*, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

В случае, если для проведения государственного кадастрового учета земельного участка представлен правоустанавливающий документ, в котором сведения о площади земельного участка не соответствуют сведениям об уточненной площади такого земельного участка, содержащимся в документах о его межевании, государственный кадастровый учет такого земельного участка проводится *на основании сведений об уточненной площади* такого земельного участка, содержащихся в документах о его межевании.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится *в течение месяца* со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков заявителям выдаются удостоверенные в установленном порядке *кадастровые карты (планы) земельных участков*. Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

Деятельность по проведению государственного кадастрового учета земельных участков **подлежит страхованию в установленном порядке.**

Процедура постановки на государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется **бесплатно.**

Предоставление сведений государственного земельного кадастра осуществляется **в десятидневный срок** с момента подачи соответствующего заявления.

Объект завершенного строительства. С 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон №93-ФЗ), который регламентировал порядок государственной регистрации прав собственности на некоторые объекты недвижимого имущества. В связи с чем Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) дополнен статьей 25.3 «Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества».

Указанная статья Закона о регистрации является специальной и определяет перечень объектов недвижимого имущества, на которые распространяется действие данной нормы.

К таким объектам относятся:

1. Объекты недвижимого имущества, для строительства или реконструкции которых не требуется выдачи разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) разрешения на строительство не требуется, в частности, в случаях 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 или дачного хозяйства, строительства киосков, навесов, строений и сооружений вспомогательного характера.

2. Объекты индивидуального жилищного строительства, создаваемые или созданные на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

3. Объекты индивидуального строительства, создаваемые или созданные на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебном земельном участке).

В соответствии со статьей 25.3 Закона о регистрации для государственной регистрации права собственности на создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества гражданин к документам, представляемым в соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона о регистрации, должен представить **документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание**, а также **правоустанавливающий документ на земельный участок**, на котором расположен объект недвижимого имущества. Представление документа на земельный участок не требуется, если право заявителя на этот участок, ранее зарегистрировано в порядке, установленном Законом о регистрации.

Кроме того, изменения в Законе о регистрации (пункт 2 статьи 25.3) предусматривают, что обязательным приложением к указанным выше документам является **кадастровый паспорт земельного участка**, на котором расположен заявленный на государственную регистрацию объект недвижимого имущества.

Представление кадастрового паспорта земельного участка не требуется в следующих случаях.

1. Право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке.

2. Земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ земельного участка.

3. Для строительства, реконструкции создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества, для строительства которого не требуется выдача разрешения на строительство либо земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ земельного участка.

Необходимо отметить, что пунктом 3 статьи 25.3 Закона о регистрации определено, что документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на земельном участке, предназначенном для садоводства, дачного хозяйства, либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества, в отношении которого в соответствии с законодательством не нужно разрешение на строительство и реконструкцию, а также содержащим описание недвижимого имущества. **Таким документом является декларация.**

В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Закона о регистрации форма декларации об объекте недвижимого имущества устанавливается федеральным органом исполнительной власти уполномоченному на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Форма декларации утверждена приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.08.2006 №232 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества».

Все сведения в декларацию вносит гражданин сам.

В соответствии со статьей 25.3 Закона о регистрации для оформления права собственности на объект индивидуального жилищного строительства необходимо представить в регистрирующий орган документы, подтверждающие факт его создания и содержащие описание объекта недвижимого имущества. Такими документами являются технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, либо разрешение на строительство, если объект является объектом незавершенного строительства.

До 1 марта 2015 года кадастровый паспорт будет являться единственным документом, подтверждающим факт возведения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке и содержащим его описание.

На государственную регистрацию может быть представлен технический паспорт, выданный органом технического учета до 01.03.2008.

Форма технического паспорта в соответствии с пунктом 4 статьи 18 Закона о регистрации утверждена приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17.08.2006 №244 «Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества»

Объект незавершенного строительства. 1.Порядок подготовки и выдачи паспорта объекта незавершенного строительства **согласно РАСПОРЯЖЕНИЮ** Комитета по управлению городским имуществом **от 24 августа 1998 г. N 1289-р «О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ ПАСПОРТА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

1.1. Настоящий порядок разработан во исполнение распоряжения губернатора СПб от 22.06.1998 N 577-р и устанавливает процедуру оформления и выдачи паспорта объекта

незавершенного строительства (ОНС) Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН).

1.2. Паспорт объекта незавершенного строительства (Паспорт на ОНС) представляет собой единую на территории Санкт-Петербурга форму документа, содержащую описание ОНС и включающую в себя исчерпывающий объем информации.

2. Основные положения

2.1. Для изготовления Паспорта на ОНС Заявитель обращается в районный (городской) филиал ГУИОН (далее - ПИБ) по месту нахождения ОНС с заявлением по форме (приложение 1).

2.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность Заявителя, - для физических лиц или учредительные документы - для юридических лиц (копия);
- документы, подтверждающие право пользования земельным участком, с обязательным приложением плана земельного участка, заверенного КЗРиЗ;
- разрешение на выполнение строительно-монтажных работ (копия);
- проектно-сметная документация на создаваемый объект недвижимости (после завершения работ по составлению паспорта подлежит возврату Заявителю);
- документы, подтверждающие выполненные работы (копия).

Документы, указанные в абзацах 3, 4, 5, 6 настоящего пункта, прилагаются к заявлению при наличии их у Заявителя. При отсутствии у Заявителя документов, указанных в абзацах 3, 4, 5, 6 настоящего пункта, Заявитель представляет мотивированное заключение о причинах отсутствия документов.

(п. 2.2 - в ред. Распоряжения КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

2.3. Заявитель несет в установленном законодательством порядке ответственность за предоставление недостоверных сведений.

2.4. Работы по изготовлению паспорта проводятся с обязательным обследованием ОНС и изучением проектно-сметной документации (при наличии).

(в ред. Распоряжения КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

2.5. ПИБ совместно с районным отделом КЗРиЗ производит в установленном порядке кадастровый учет объекта.

2.6. Паспорт на ОНС изготавливается по утвержденной Комитетом по управлению городским имуществом форме.

3. Структура паспорта

3.1. Паспорт на ОНС содержит сведения:

- адрес первичного объекта недвижимости,
- описательный адрес объекта,
- строительный адрес объекта,
- сведения о кадастровом учете,
- основание для начала строительства/реконструкции - I раздел,
- сведения о земельном участке - II раздел,
- ситуационный план земельного участка - III раздел,
- общие сведения об объекте - IV раздел,
- техническое описание объекта - V раздел,
- информация о строительстве - VI раздел.

4. Правила заполнения паспорта

4.1. Инвентарный номер - инвентарный номер паспорта ОНС соответствует инвентарному номеру дела в ПИБ.

4.2. Адрес объекта незавершенного строительства - адрес, по которому данный объект зарегистрирован службой технической инвентаризации; заполняется в соответствии с правилами, установленными в распоряжении губернатора СПб от 31.12.1997 N 1356-р "О

порядке взаимодействия структурных подразделений Администрации СПб при учете объектов недвижимости".

При отсутствии присвоенного адреса ПИБ обращается в службу по присвоению милицейских адресов ГУИОН за Разрешением о присвоении адреса, которое затем выдается Заявителю. Данный вид работ включается в калькуляцию на изготовление паспорта на ОНС.

4.3. Описательный адрес - заполняется по сведениям, содержащимся в Едином реестре строений СПб.

4.4. Кадастровый учет объекта производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

(п. 4.4 - в ред. Распоряжения КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.5. Основание для начала строительства/реконструкции - заполняется по документам, предоставленным Заявителем. В случае, если предложенная форма окажется недостаточной для размещения всей необходимой информации по разделу, заполняется графа "Примечания".

В случае отсутствия у Заявителя документации производится запись "Документы не представлены".

(абзац введен Распоряжением КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.6. Сведения о земельном участке.

Документами, подтверждающими право пользования участком, являются:

- свидетельство на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком (для юридических лиц) или свидетельство на право пожизненного владения земельным участком (для граждан);
- договор аренды земельного участка, заключенный на срок до 49 лет и прошедший регистрацию в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных актов Санкт-Петербурга;
- свидетельство на право собственности на землю;
- иные государственные акты, удостоверяющие право пользования земельным участком.

Обязательным приложением к документам является план земельного участка, заверенный КЗРиЗ.

В случае отсутствия у Заявителя документации производится запись "Документы не представлены".

(абзац введен Распоряжением КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.7. Ситуационный план земельного участка.

Исполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к планам при проведении технической инвентаризации зданий (сооружений), с использованием ИПС ПИБ или материалов кадастровой съемки, заверенных КЗРиЗ.

В экспликации к ситуационному плану участка указывается фактическая площадь застройки объекта. На ситуационном плане земельного участка фактические границы ОНС указываются сплошной линией; границы объекта по проекту (при наличии) указываются штрихпунктирной линией.

(абзац введен Распоряжением КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.8. Общие сведения об объекте.

Заполняется по данным проектно-сметной документации, представленной Заявителем. Допускается использование типового проекта, представленного Заявителем, о чем к разделе делается отметка "По типовому проекту".

В случае отсутствия у Заявителя проектно-сметной документации производится запись "Документы не представлены".

(п. 4.8 - в ред. Распоряжения КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.9. Техническое описание объекта.

Заполняется по проектным данным и по данным проведенной инвентаризации (фактическим). Материал фундамента, стен и перекрытий заполняется по классификаторам (приложения 2, 3, 4). При отсутствии конструктивного элемента в натуре в столбце "фактически" напротив элемента ставится прочерк.

В случае отсутствия проектно-сметной документации колонка "По проекту" не заполняется (ставятся прочерки). При представлении Заявителем типового проекта сведения заполняются по типовому проекту с указанием наименования колонки "По типовому проекту".

(абзац введен Распоряжением КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.10. Информация о строительстве.

4.10.1. Заполняется по документам, представленным Заявителем и подтверждающим выполненные работы по объекту. Такими документами являются:

- акт рабочей комиссии о закрытии этапа строительства (консервации), составленный по форме и в соответствии с требованиями, предъявляемыми к исполнительной документации в строительстве;

- акт инвентаризационной комиссии, составленный в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Министерства финансов РФ от 13.06.1995 N 49;

- иные документы, содержащие сведения о проценте готовности объекта.

4.10.2. По письменному обращению Заявителя инвентаризация объекта с определением процента готовности может быть проведена ПИБ с использованием "Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости".

4.10.3. В графе "Дополнительные сведения" ПИБ дает краткое описание состояния дел на момент составления паспорта на ОНС (состояние конструкций, наличие на площадке стационарного оборудования и пр.).

4.10.4. В случае отсутствия проектно-сметной документации процент готовности объекта не определяется, в графах ставятся прочерки.

(п. 4.10 - в ред. Распоряжения КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р)

4.11. Исключен. - Распоряжение КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р.

4.12. Исключен. - Распоряжение КУГИ СПб от 14.03.2005 N 82-р.

5. Основные требования к заполнению паспорта на ОНС

5.1. Текст паспорта на ОНС должен быть написан разборчиво, не иметь подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений.

5.2. Каждый экземпляр паспорта на ОНС сшивается, подписывается начальником ПИБ и заверяется печатью.

6. Замена паспорта на ОНС

6.1. Паспорт на ОНС действителен до ввода объекта в эксплуатацию либо до выдачи нового паспорта в соответствии с п. 6.3.2 настоящего порядка.

6.2. В случае утери, порчи, утраты паспорта на ОНС ПИБ выдает дубликат.

6.3. При обращении в ПИБ Заявителей, имеющих паспорт на ОНС, ПИБ проводит обязательное обследование ОНС:

6.3.1. При отсутствии изменений в составе ОНС паспорт вновь не изготавливается. В этом случае на последнем листе экземпляра паспорта на ОНС Заявителя и экземпляра паспорта, хранящегося в архиве ПИБ, выполняется отметка:

6.3.2. При обнаружении изменений в технических параметрах, фиксируемых в паспорте на ОНС, изготавливается новый паспорт на ОНС и производится кадастровый учет, на предыдущий ставится отметка "погашено" с указанием даты.

2.25. Легализация самовольных построек

На первый взгляд отношения, связанные с фактом создания самовольной постройки, просты и предсказуемы.

Ст. 263 ГК РФ определяет права собственника земельного участка в части его застройки. Согласно ей указанное лицо может:

- возводить на нем здания и сооружения;
- осуществлять их перестройку или снос;
- разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Но эти права осуществляются им только при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Соответственно, их нарушение влечет создание такого объекта недвижимости, как самовольная постройка.

Признаки самовольной постройки. Глава 14 ГК РФ предполагает в качестве одного из способов приобретения права собственности на постройку - осуществление самовольного строительства, результатом которого является создание самовольной постройки и признание на нее права собственности при наличии предусмотренных в ст. 222 ГК РФ условий.

Самовольной постройкой может быть недвижимое имущество (жилой дом, другое строение, сооружение), обладающее признаками, установленными гражданским законодательством.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ у самовольной постройки имеются следующие признаки:

- земельный участок, на котором была создана постройка, не был отведен для ее строительства в установленном законодательством порядке;
- на ее создание не была получена необходимая разрешительная документация;
- самовольное строение было создано с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил;
- в результате возведения указанной постройки происходит нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо возникает угроза жизни и здоровью граждан.

При этом достаточно наличия одного из перечисленных признаков, чтобы строение приобрело статус самовольного.

Сначала остановимся на вопросе, какой именно объект может быть признан самовольной постройкой.

Исходя из норм ст. 222 ГК РФ, таковым может быть только объект недвижимости.

Остановимся подробнее на материалах конкретного дела, изложенного в п. 1.1 Обзора судебной практики Второго арбитражного апелляционного суда по разрешению споров, связанных с применением ст. 222 ГК РФ, одобренного на заседании Президиума Второго арбитражного апелляционного суда 25.12.2007 (дело N А31-4308/2006-17). В нем сделан вывод о том, что в силу указанных ранее положений ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является:

1) жилой дом - согласно п. 2 ст. 16 ЖК РФ он представляет собой вид жилых помещений, индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) другое строение, сооружение - в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37, оно представляет собой отдельно построенное здание (дом), состоящее из одной или нескольких частей как одно целое, а также служебные строения. Признаками его единства служат:

- фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала;

- при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

При этом также различают жилые и нежилые здания. Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

На земельном участке эти здания (исходя из их целевого использования) подразделяются на основные и служебные.

Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно или более зданий.

Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Служебные строения зачастую бывают некапитального типа и при технической инвентаризации их внутренние помещения не измеряются и не учитываются. К числу служебных строений относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погреба и т.п.

Возвращаясь к указанному ранее Обзору, необходимо отметить следующее мнение суда. Право собственности на самовольную постройку может быть признано за заинтересованным лицом при условии, что постройка является недвижимым имуществом, а, например, не временным сооружением.

Обратимся к положениям ст. 130 ГК РФ. Согласно ей к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

По мнению суда и по смыслу данной нормы, прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом имеющихся в деле доказательств.

В рассматриваемом случае (п. 1.1 Обзора судебной практики) согласно техническому паспорту объект, на который просит признать право собственности истец, представляет собой здание служебно-вспомогательного пункта, два навеса (служебные постройки) и забор (металлическая сетка в бетонных столбах). Из акта обследования технического состояния здания служебно-вспомогательного пункта следует, что данное здание представляет собой вагончик, конструкция стен которого состоит из каркаса металлического профиля, обтянутого профилированным листом, фундамент состоит из бетонных блоков, подвальных помещений нет, полы деревянные.

Следует сказать, что факты, подтверждающие прочную связь данного вагончика с землей и невозможность перемещения спорной постройки без несоразмерного ущерба ее назначению, в материалах дела отсутствуют. То есть самовольная постройка, являющаяся предметом спора, не является недвижимым имуществом.

Таким образом, в случае, когда спорное строение не является объектом недвижимости, отсутствуют основания для признания права собственности на него как на самовольную постройку.

В связи с рассматриваемой ситуацией важным является вопрос, можно ли применять нормы гражданского законодательства в отношении объектов незавершенных строителейством.

Практика применения ст. 222 ГК РФ в отношении данных объектов неоднозначна.

По мнению Второго арбитражного апелляционного суда, изложенному в п. 1.4 вышеуказанного Обзора (дело N А82-3875/2006-35), нельзя признавать самовольной постройкой помещение в незавершенном строительстве доме. Вывод суда по указанному делу о том, что весь дом в целом является объектом незавершенным строительством, обоснован отсутствием надлежащим образом оформленных разрешения на строительство, акта приемки объекта в эксплуатацию жилого дома и постановления о вводе объекта в эксплуатацию.

То есть, с одной стороны, жилой дом, в котором находится спорное помещение, возведен ответчиком без получения в установленном законом порядке соответствующего разрешения на строительство. Поэтому в том виде, в каком он существует на момент рассмотрения дела, он обладает определенными в п. 1 ст. 222 ГК РФ признаками самовольной постройки.

Но в соответствии с п. 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.02.1998 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", по смыслу ст. 130 ГК РФ и ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Поэтому при разрешении споров о праве собственности на не завершенные строительством объекты судам необходимо руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на не завершенные строительством объекты и распоряжения ими.

При таких обстоятельствах, с учетом изложенных положений действующего законодательства, суды пришли к выводу об отсутствии оснований для признания за истцами права собственности на нежилые помещения в незавершенном строительстве доме, а также признания указанных помещений пригодными для использования.

То есть даже с учетом того факта, что жилой дом, возведенный ответчиком без разрешения на строительство, обладает определенными в п. 1 ст. 222 ГК РФ признаками самовольной постройки, право собственности на него как на объект самовольного строительства не может быть признано, так как самовольная постройка представляет собой конечный результат строительной деятельности, а объект незавершенного строительства еще находится в процессе своего создания.

В данном случае применимы нормы о государственной регистрации его в качестве объекта незавершенного строительства согласно ст. 25 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", согласно которым право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании:

- документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности);

- документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (если соответствующий земельный участок был отведен на ином праве).

Таким образом, исходя из положений ст. 222 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что самовольные постройки представляют собой недвижимое имущество, то есть в отношении их процесс строительства должен являться законченным.

Данная точка зрения подтверждается также письмом ПФР от 13.08.2001 N ЮБ-09-27/6616 "О купле-продаже объектов незавершенного строительства". В соответствии с

ним при покупке объектов незавершенного строительства прежде всего следует исходить из того, что право собственности у продавца на отчуждаемый объект незавершенного строительства как на недвижимое имущество возникает только с момента государственной регистрации данного объекта в установленном ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" порядке.

На основании ст. 219 ГК РФ, связывающей возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество с моментом его государственной регистрации, до государственной регистрации объект незавершенного строительства не является недвижимостью, а представляет собой лишь известную совокупность строительных материалов и конструкций, в которую вложен также труд строителей. Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество или передаваемое по договору возникает только с момента государственной регистрации этой недвижимости (на основании ст. 131 ГК РФ). То есть право на незавершенный строительством объект должно быть зарегистрировано (п. 2 ст. 25 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Иная точка зрения основана на том, что ст. 130 ГК РФ однозначно отнесла объекты незавершенного строительства к недвижимому имуществу. Исходя из смысла п. 1 ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество, а значит, и незавершенный строительством объект. Поэтому на объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных п. 3 ст. 222 ГК РФ.

В качестве примера можно привести практику Арбитражного суда Красноярского края, который при рассмотрении дел N А33-9798/03-с2, N А33-16687/03-с2 признал право собственности на самовольно возведенные объекты незавершенного строительства.

Основное правовое последствие осуществления самовольного строительства и возведения самовольной постройки состоит в том, что лицо, ее осуществившее, не приобретает права собственности на нее, и не вправе распоряжаться ею (продавать, дарить, сдавать в аренду, иным образом распорядиться самовольной постройкой, а также совершать другие сделки), а сам объект не подлежит государственной регистрации в качестве объекта права собственности на недвижимое имущество.

Сделки, совершенные с самовольной постройкой, недействительны как не соответствующие закону или иным правовым актам на основании ст. 168 ГК РФ, в соответствии с которой сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Соответственно, до момента признания на нее права собственности в порядке, установленном законодательством, указанное лицо не может ввести данную постройку в хозяйственный оборот. Кроме того, он не может защищать свое право на нее.

Интересной представляется позиция ФАС Северо-Западного округа, изложенная в Постановлении от 20.01.2006 N А56-49841/04.

Поскольку право собственности на самовольно возведенную постройку у лица, ее построившего, не возникает (п. 2 ст. 222 ГК РФ), это лицо не может претендовать на

защиту в порядке, предусмотренном гл. 20 ГК РФ "Защита права собственности и других вещных прав".

Иск ОАО к ЗАО об истребовании из незаконного владения ответчика занимаемых им нежилых помещений, принадлежащих истцу на праве собственности, которые были надстроены в результате реконструкции здания, не удовлетворен, поскольку образовавшиеся в результате реконструкции помещения представляют собой самовольную постройку, на которую у лица, ее соорудившего (ОАО), право собственности не возникает, но может быть признано судом по требованию указанного лица. Однако ОАО такого требования не заявляло. Создание имущества по заказу и за счет ОАО при отсутствии необходимых разрешений не является основанием для возникновения у истца права собственности на данные помещения.

Не подлежит удовлетворению иск так называемого собственника об истребовании из чужого незаконного владения самовольной постройки (ст. 301 ГК РФ). В удовлетворении требований отказано, поскольку истребуемое имущество отвечает признакам самовольной постройки, на которую у лица, ее осуществившего, права собственности не возникает, но может быть признано судом по требованию этого лица, заявленному согласно ст. 222 ГК РФ. А в рассматриваемом случае иск заявлен в порядке ст. 301 ГК РФ.

Данный вывод соответствует Определению Конституционного Суда РФ от 25.03.2004 N 85-О, в соответствии с которым гарантии права собственности и права на жилище, предусмотренные ст. 35, 40 Конституции РФ, предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях. А согласно ст. 222 ГК РФ лицу, осуществившему самовольную постройку, не принадлежит право собственности на нее, то есть законные основания для признания прав на нее у лица, осуществившего самовольное строительство, отсутствуют.

При этом неправомерные действия, совершенные в отношении указанного имущества, не могут нарушить конституционное право частной собственности, а также право лица, создавшего самовольную постройку, на жилище.

Нужно обратить внимание также на следующий момент.

В Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37) были даны рекомендации о порядке учета самовольно возведенных или переоборудованных зданий. В соответствии с ней как самовольная постройка рассматривается осуществление без соответствующего разрешения:

- реконструкции жилых домов (частей домов);
- переоборудования правомерно возведенных нежилых зданий в жилые и наоборот;
- возведения нового здания при наличии разрешения на капитальный ремонт старого;
- возведения дополнительных зданий.

Выявленные при текущей инвентаризации самовольно возведенные законченные строительством здания (части зданий), а также самовольно занятые земли подлежат технической инвентаризации с включением их в учетно-технические материалы по общим правилам.

Но необходимо учесть следующее. Понятие самовольной постройки является правовым, а не техническим. Для того чтобы строение было признано таковым, недостаточно осуществления технического учета и сделанного в результате произведенного учета соответствующего вывода органа технической инвентаризации. Право применять последствия признания объекта недвижимого имущества самовольным строением принадлежит только суду.

Причины возникновения оснований для признания постройки самовольной. Для того чтобы строение не стало самовольным, необходимо соблюдение нескольких требований.

1. Необходимость отвода земельного участка с соблюдением целевого назначения.

В соответствии со ст. 30 ЗК РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов (в этом случае предоставление осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) либо по договорам аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства);

- с предварительным согласованием мест размещения объектов (в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование).

2. Оформление разрешительной документации.

Согласно ст. 51 ГрК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных ст. 51 ГрК РФ. В соответствии с п. 17 указанной статьи выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 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;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности и не превышают предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом;

- иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что в ст. 222 ГК РФ речь идет не только о разрешении на строительство. Понятие "разрешительная документация" не трактуется в законодательстве РФ. Но в Федеральном законе от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в РФ" (ст. 3) говорится о ряде документов, которые необходимо иметь застройщику при осуществлении строительства.

Так, при строительстве, реконструкции архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, застройщик обязан иметь архитектурный проект. Он представляет собой архитектурную часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащую архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов, в проектировании которых необходимо участие архитектора.

Архитектурный проект выполняется в соответствии с архитектурно-планировочным заданием - комплексом требований к назначению, основным параметрам и размещению архитектурного объекта на конкретном земельном участке, а также обязательным экологическим, техническим, организационным и иным условиям его проектирования и строительства, предусмотренным законодательством РФ и законодательством субъектов РФ. В нем содержатся:

- положения утвержденной градостроительной документации;
- обязательные экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные требования к архитектурному объекту;
- требования по охране памятников истории и культуры;
- указания на строительство в особых условиях (сейсмозона, зона вечной мерзлоты и другие);
- требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Кроме того, строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

Таким образом, комплект разрешительной документации представляет собой разрешение на строительство (за исключением случаев, рассмотренных ранее), разрешение собственника земельного участка, архитектурный проект и архитектурно-планировочное задание.

3. Выполнение градостроительных и строительных норм и правил. В качестве примера можно привести Строительные нормы и правила - СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений", утвержденные Постановлением Госстроя СССР от 05.12.1983 N 311 и введенные в действие 1 января 1985 г. Новых СНиП пока не принято. Они должны соблюдаться при проектировании оснований зданий и сооружений. В соответствии с ними, в частности, проектирование оснований включает обоснованный расчетом выбор:

- типа основания (естественное или искусственное);
- типа, конструкции, материала и размеров фундаментов (мелкого или глубокого заложения; ленточные, столбчатые, плитные и др.; железобетонные, бетонные, бутобетонные и др.);
- мероприятий, применяемых при необходимости уменьшения влияния деформаций оснований на эксплуатационную пригодность сооружений.

4. Соблюдение прав и охраняемых законом интересов других лиц без возможной угрозы их жизни и здоровью.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.07.2005 N 665/05 было установлено следующее. Общество с ограниченной ответственностью "Сити плюс" приобрело у общества с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Перспектива" нежилые помещения площадью 1309,1 кв. м в 5-этажном здании, произвело реконструкцию здания и подало исковое заявление о признании права собственности на нежилые помещения общей площадью 1235,4 кв. м 6-го этажа и 7-го этажа (комнаты N 1 - 16).

Утвержденная проектная документация и разрешение на строительство у истца отсутствуют.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил.

Согласно п. 3 указанной статьи право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, осуществившим постройку, если сохранение постройки

нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как правильно указали суды первой и апелляционной инстанций, реконструкция недвижимости проведена без получения на это необходимых разрешений, с нарушением градостроительных норм и правил.

Реконструкция не согласована с балансодержателем и другими заинтересованными лицами. Сохранение постройки нарушает права и охраняемые интересы балансодержателя и других лиц, владеющих нежилым помещением на законных основаниях.

По общему правилу, если самовольная постройка нарушает законные права и интересы третьих лиц, а также в случае, если она создает угрозу для жизни и здоровья граждан, заинтересованные лица, чьи права нарушены, вправе обратиться в суд с соответствующими иском о ее сносе.

Но не обязательно, что данный иск однозначно будет удовлетворен. Например, в Постановлении Президиума Московского областного суда от 20.02.2006 N 141 судом был сделан следующий вывод: "Тот факт, что постройки возведены без надлежащего разрешения и не приняты в эксплуатацию, не является достаточным соответствующим закону основанием к принятию решения об их сносе, при том что дача остается в пользовании ответчика, постройки не нарушают интересы других лиц".

Таким образом, постройка должна быть не только возведена на отведенном в соответствии с законодательством РФ земельном участке соответствующего целевого назначения, но и соответствовать градостроительным, строительным, санитарным и прочим нормам и правилам.

При этом заинтересованное лицо, осуществившее ее возведение, должно представить соответствующие доказательства этого, подтвердить факт соблюдения санитарных и градостроительных требований, не нарушение общественных интересов. Отсутствие указанных доказательств может служить основанием для принятия решения о сносе объекта.

В качестве примера рассмотрим обстоятельства дела, отраженные в Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 27.11.2007 N Ф08-7831/07. Собственником земельного участка было осуществлено строительство пристроенных помещений к магазину, право собственности на которое было зарегистрировано в установленном порядке. Истцом было подано исковое заявление о сносе указанных пристроенных помещений на основании того, что они нарушают его право на экологически благоприятную среду, а также в связи с тем, что расстояние от них до его недостроенного жилого дома не соответствует правилам пожарной безопасности и требованиям нормативных актов об устройстве санитарно-защитной зоны вокруг складов, предназначенных для хранения строительных материалов.

В качестве доказательств обратного были проведены две строительно-технические экспертизы, в соответствии с которыми пристроенные помещения соответствуют СНиПам, правилам пожарной безопасности и не создают угрозы жизни и здоровью граждан.

Таким образом, в качестве доказательства факта соблюдения градостроительных и санитарных норм, включая градостроительные регламенты, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и прочие нормативы, а также безопасности третьих лиц судом были приняты результаты проведенной экспертизы. Соответствующие заключения и акты обследования позволяют убедить суд в соответствии самовольно возведенного объекта градостроительным и строительным нормам и правилам. Суд должен иметь основания для того, чтобы установить, что при производстве строительных работ не были допущены нарушения и что имеется возможность для ввода указанного строения в эксплуатацию в установленном порядке.

Возможность легализации. Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой признается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество,

созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как уже было сказано ранее, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться такой постройкой (продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки и т.д.). Совершенные сделки с самовольной постройкой являются недействительными как не соответствующие закону или иным правовым актам (ст. 168 ГК РФ). Право на самовольную постройку не регистрируется и не переходит по наследству. В отношении самовольной постройки, произведенной на неправомерно занимаемом участке, не действует правило о приобретательной давности. По общим правилам самовольная постройка подлежит сносу лицом, ее осуществившим, за его счет.

Но при этом ст. 222 ГК РФ предусматривает возможность приобрести право собственности на самовольную постройку. То есть законодательно установлено право заинтересованного лица установить право собственности путем обращения в суд или иным образом.

Порядок приобретения сооружения в собственность определен гражданским законодательством и судебной практикой.

Для этого необходимо, чтобы:

- земельный участок, где возведена самовольная постройка, находился у заинтересованного лица в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании;
- имелась в наличии разрешительная документация;
- имелись документы, подтверждающие, что при строительстве постройки не нарушались градостроительные и строительные нормы и правила, а также осуществление строительства не нарушило права и законные интересы третьих лиц, не создает угрозу их жизни и здоровью.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке.

Ранее, до 1 сентября 2006 г. ст. 222 ГК РФ предусматривала, что право собственности на самовольную постройку могло быть признано за:

- лицом, осуществившим ее возведение на не принадлежащем ему земельном участке. Но обязательным было условие, что земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, будет затем предоставлен застройщику под нее;
- лицом, в чьей собственности (либо пожизненном наследуемом владении или пользовании) находился земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае владелец участка, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на строительство в размере, определенном судом.

Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ были внесены изменения в п. 3 ст. 222 ГК РФ, и первое положение, приведенное ранее, было исключено из текста статьи (было признано утратившим силу). В результате этого лицо, осуществившее постройку и не обладающее земельным участком (застройщик), утратило возможность признания за ним права собственности на возведенную им постройку.

При этом возможность признания права собственности за собственником земельного участка, а также за его титульным владельцем не претерпела какого-либо изменения. Это право принадлежит указанным лицам даже в том случае, если самовольную постройку осуществили не они. Но при этом они (как и ранее) обязаны компенсировать фактические расходы (затраты) застройщика по возведению самовольной постройки, так как застройщик в результате строительства самовольной постройки имеет право на нее только как на совокупность строительных материалов и вложенного труда. Для этого застройщик

должен представить доказательства размера указанных расходов, подтвердить заявленную к возмещению сумму. Хочется обратить внимание, что в данном случае будет безрезультатно требовать возместить рыночную стоимость аналогичного строения (объекта недвижимости), так как самовольная постройка объектом недвижимости не является.

Таким образом, с 1 сентября 2006 г. возможность признания права собственности на самовольно возведенное строение поставлено в зависимость от наличия права у заинтересованного лица на земельный участок, на котором это строение создано.

В соответствии с п. 2 ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Ст. 41 ЗК РФ предоставляет право лицам, не являющимся собственниками земельных участков, осуществлять те же права. Но в данном случае (при осуществлении указанными лицами самовольного строительства) суд должен установить наличие тех же условий, при которых право собственности может быть признано за собственником (пожизненным владельцем, постоянным пользователем) участка.

В целях легализации самовольного строения необходимо подать соответствующий иск о признании прав на него с обязательным приложением необходимых документов (разрешительная документация, результаты экспертизы, подтверждающей соблюдение градостроительных и строительных норм и правил, иные документы, согласно которым права и законные интересы третьих лиц не нарушены возведением указанной постройки).

В соответствии со ст. 30 ГПК РФ в данном случае иски о признании права собственности на самовольную постройку подаются по месту ее нахождения, так как самовольная постройка рассматривается как объект, прочно связанный с землей.

Если стороной, заявляющей указанное требование, является физическое лицо, данное дело должно рассматриваться в суде общей юрисдикции. Если же истцом будет выступать юридическое лицо - в арбитражном суде.

Вынесение судом решения об удовлетворении заявленного требования будет зависеть от установления ряда фактов:

- кому принадлежат права на земельный участок, на котором осуществлено возведение самовольного строительства;
- соблюдено ли целевое назначение земельного участка;
- имеется ли утвержденная в установленном порядке проектная и разрешительная документация, а также разрешение на строительство;
- соблюдены ли градостроительные регламенты, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы;
- не нарушаются ли при условии сохранения указанного строения права и законные интересы третьих лиц.

Решение по делам данной категории принимаются судом с учетом конкретных обстоятельств и имеющихся в деле доказательств. В результате рассмотрения дела по существу суд вправе:

- отказать в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на самовольную постройку в связи тем, что ее сохранение повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов третьих лиц, либо создаст угрозу жизни и здоровью граждан, а также в связи с тем, что строительство самовольного объекта было осуществлено на земельном участке, не принадлежащем застройщику;

- удовлетворить заявленные иски в случае, когда земельный участок, на котором было осуществлено строительство указанного объекта, принадлежит истцу на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, даже в случае, если строительство было осуществлено другим лицом. При этом застройщику подлежат возмещению понесенные им расходы, размер которых определяется судом.

В случае удовлетворения заявленного требования право собственности на объект недвижимости подлежит государственной регистрации.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.02.2006 N 13460/05 было установлено следующее.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга обратился в Арбитражный суд с иском к обществу и государственному образовательному учреждению об обязанности снести здание торгового комплекса как самовольную постройку.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении искового требования по мотиву наличия государственной регистрации прав общества и университета на здание указанного торгового комплекса и отсутствия в связи с этим возможности сноса данной постройки.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей сторон, Президиум пришел к следующему выводу.

В соответствии с п. 2 ст. 269 ГК РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Однако в данном случае торговый комплекс построен на земельном участке, отведенном под капитальное строительство, при наличии разрешений соответствующих органов власти, действия которых оценены судами.

Исходя из совокупности обстоятельств (в разрешительной документации, выданной Комитетом по градостроительству и архитектуре, имеется указание на торговый комплекс во второй очереди строительства объектов народного образования; в материалах дела имеется акт государственной приемочной комиссии, утвержденный приказом Комитета по строительству о принятии в эксплуатацию объекта недвижимости), суд правомерно установил, что в настоящем случае государственная регистрация прав на недвижимое имущество основывается на фактах, подтверждающих разрешение на возведение данного комплекса.

То есть торговый комплекс, построенный на земельном участке, отведенном в установленном законом порядке с разрешения соответствующих органов власти, и принятый Государственной приемочной комиссией, не является самовольной постройкой (п. 1 ст. 222, п. 2 ст. 269 ГК).

В результате иск об обязанности снести здание как самовольно построенное суд отклонил.

Основания для признания права собственности. В соответствии со ст. 8, 12, 222 ГК РФ в отношении прав на самовольную постройку могут быть использованы такие способы защиты гражданских прав как признание права (вещно-правовой иск о признании права) или восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (негативный иск).

Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ возможность признания права собственности на самовольную постройку принадлежит лицу, обладающему правом собственности, правом пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования земельным участком, на котором возведена самовольная постройка.

При предъявлении иска о признании права собственности на самовольную постройку в порядке ст. 222 ГК РФ такой иск должен быть основан на актах компетентных органов и иных документах, подтверждающих права на землю. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав, а проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 N 219.

При этом согласно ст. 6 вышеназванного Федерального закона права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации.

Письмом Минюста РФ от 16.08.1999 N 6677-ПК был утвержден порядок применения указанных положений Федерального закона, посвященных вопросам признания прав на недвижимое имущество, возникших у заинтересованных лиц до 31 января 1998 г. - момента введения в действие Закона, а также их государственной регистрации по правилам, введенным им.

Суть положений этих норм и порядок их реализации сводятся к следующему.

Права на недвижимое имущество (в том числе земельные участки), возникшие до вступления в силу Закона и прошедшие регистрацию по правилам, действовавшим до этого момента, признаются юридически действительными.

То есть таковыми являются сделки, подлежавшие регистрации и являвшиеся основаниями возникновения таких прав. В случае если они были зарегистрированы по ранее действовавшему порядку, они являются юридически действительными.

Кроме того, сама регистрация прав на недвижимость и сделок с ней, осуществлявшаяся до вступления в силу упомянутого выше Федерального закона, также является юридически действительной (абз. 2 п. 1 ст. 6 Закона).

Дополнительно в письме отмечается, что в случаях, когда из представленных на регистрацию документов следует, что несмотря на требования законодательства об обязательности государственной регистрации сделки и (или) права они не были зарегистрированы, у учреждения юстиции по регистрации прав есть основания для отказа в государственной регистрации права.

Возникшие до введения в действие Закона права на недвижимое имущество и сделки с ним, не прошедшие регистрацию, поскольку в соответствии с правилами, действовавшими до вступления его в силу, такая регистрация не требовалась, также признаются юридически действительными.

То есть права на земельные участки, полученные гражданами или юридическими лицами до 31 января 1998 г., являются действительными даже после вступления в силу Закона, устанавливающего порядок и обязательность государственной регистрации.

Это положение также соответствует п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие ЗК РФ", согласно которой государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную

юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, также признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 N 219:

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России";

- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей";

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения";

- документы, подтверждающие осуществление строительства на основании разрешительной документации и с соблюдением всех необходимых градостроительных и строительных норм и правил. Данные обстоятельства подтверждаются исходно-разрешительными документами на использование территории, на соответствие объекта экологическим, санитарно-гигиеническим и другим нормативам (на основании заключений органов архитектуры и градостроительства, государственных органов, уполномоченных на осуществление контроля и надзора за соблюдением соответствующих норм и правил).

В связи с вышеизложенным, к исковому заявлению о признании права собственности на вновь созданное недвижимое имущество истец должен приложить письменные документы, подтверждающие указанные обстоятельства.

К таковым доказательствам могут быть отнесены:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- технический паспорт на самовольную постройку, подготовленный органами технической инвентаризации;
- заключение экологических органов, органов здравоохранения, противопожарной службы;
- техническое заключение о состоянии несущих конструкций самовольной постройки (результаты экспертизы);
- документы, подтверждающие возведение самовольной постройки.

Необходимо также отметить, что в предмет доказывания входит разрешенное использование (целевое назначение) земельного участка, занятого самовольной постройкой.

Ст. 7 ЗК РФ выделены категории земель (например, земли лесного фонда, особо охраняемых территорий и др.), исходя из их целевого назначения.

Эти земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Использование земель не по целевому назначению влечет (в соответствии со ст. 8.8 КоАП РФ) наложение административного штрафа на граждан в размере от 500 до 1000 руб.; на должностных лиц - от 1000 до 2000 руб.; на юридических лиц - от 10000 до 20000 руб.

Таким образом, разрешенное использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не может быть изменено, в том числе судом.

В тех случаях, когда использование земельного участка под самовольной постройкой не будет соответствовать разрешенному использованию, то требование о признании права собственности на нее судом не будет удовлетворено. Иное решение противоречило бы ст. 222 ГК РФ, согласно которой одним из самостоятельных признаков самовольной постройки является ее создание на земельном участке, не отведенном для этих целей. Изменение разрешенного использования (целевого назначения) земель не входит в компетенцию суда, решение этого вопроса находится вне пределов юрисдикции суда. Совокупность перечисленных документов и установления указанных обстоятельств может служить основанием для признания судом права собственности на самовольно возведенный объект.

Административная ответственность. В соответствии со ст. 58 ГК РФ лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

Осуществление строительства или реконструкции без получения разрешения на строительство определяет факт самовольной постройки. Это влечет серьезные правовые последствия для лица, осуществившего указанные работы - оно совершает административное правонарушение и несет в связи с этим административную ответственность.

Лица, виновные в самовольном строительстве или реконструкции, несут, в частности, административную ответственность (ст. 9.5 КоАП РФ), а также обязаны устранить допущенное нарушение путем осуществления за свой счет сноса самовольной постройки или привести объект недвижимости в первоначальное состояние (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо, равно как и привлечение к административной или уголовной ответственности физического лица не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение юридическое лицо.

Обычно выделяют следующие признаки административного правонарушения:

- противоправность, так как это деяние нарушает конкретную норму права;
- виновность - в форме умысла или неосторожности;
- наказуемость - за его совершение установлена административная ответственность.

Ст. 9.5 КоАП РФ предусматривает последствия допущенного нарушения установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также ввода его в эксплуатацию.

В соответствии с указанной статьей КоАП РФ (п. 1) строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции,

капитального ремонта объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство, влекут наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 2000 до 5000 руб.;
- на должностных лиц - от 20000 до 50000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 20000 до 50000 руб. или административное приостановление их деятельности на срок до 90 суток;
- на юридических лиц - от 500000 до 1000000 руб. или административное приостановление их деятельности на срок до 90 суток.

Согласно ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных указанным Кодексом. По большому счету, цель выдачи и получения разрешения на строительства состоит в первую очередь в обеспечении качества строительства. И его отсутствие на момент начала строительства и в период его осуществления (кроме случаев, прямо установленных ГрК РФ) влечет, во-первых, признание возведенного объекта самовольной постройкой (согласно ст. 222 ГК РФ), а во-вторых, что более важно, создает возможную угрозу безопасной эксплуатации возведенного объекта недвижимости.

За данное нарушение порядка осуществления строительства или реконструкции (осуществление застройщиком действий по строительству объекта без соответствующего разрешения) установлена административная ответственность.

Объектом посягательства правонарушений в данном случае является установленный порядок строительства зданий и сооружений. Санкции за него, предусмотренные п. 1 ст. 9.5 КоАП РФ, были перечислены ранее.

Согласно п. 5 ст. 9.5 КоАП РФ 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 выдачи разрешения на строительство, влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 500 до 1000 руб.;
- на должностных лиц - от 1000 до 2000 руб.;
- на юридических лиц - от 10000 до 20000 руб.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации (ст. 55 ГрК РФ).

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

При несоблюдении указанных требования градостроительного законодательства, касающихся правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию, вступает в действие указанная норма КоАП РФ.

Правонарушения, совершенные при осуществлении строительства без соответствующего разрешения на строительство, а также эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию, характеризуются умышленной виной.

Дела об административных правонарушениях рассматриваются должностными лицами органов государственного строительного надзора. Ст. 23.56 КоАП РФ определены органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора. Именно они рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 9.5 КоАП РФ.

Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени органов, указанных ранее, вправе:

1) руководитель федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, его заместители;

2) руководители структурных подразделений федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, их заместители;

3) руководители территориальных органов федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, их заместители;

4) руководители органов исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, их заместители;

5) руководители структурных подразделений органов исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, их заместители.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 "О государственном строительном надзоре в РФ" федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, являются:

- Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов 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 РФ, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, за исключением объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил РФ;

- Министерство обороны РФ - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил РФ.

Порядок осуществления государственного строительного надзора в РФ установлен Положением об осуществлении государственного строительного надзора в РФ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 N 54.

Государственный строительный надзор осуществляется:

- при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;

- при капитальном ремонте объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 ГрК РФ либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, а также выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, лицом,

осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, нарушений соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Протоколы об административных правонарушениях составляют должностные лица органов государственного архитектурно-строительного надзора (ч. 1 ст. 28.3 КоАП РФ) и должностные лица органов внутренних дел (милиции) (п. 1 ч. 2 ст. 28.3 КоАП РФ).

Снос строения. Гражданское законодательство предусматривает наступление следующих неблагоприятных последствий для лица, осуществившего самовольную постройку:

- невозможность распоряжаться самовольно возведенным строением;
- обязанность застройщика осуществить ее снос;
- привлечение к административной ответственности по ст. 9.5 КоАП РФ.

Подобные нормы действовали и ранее. Например, в Постановлении Совета Народных Комиссаров РСФСР от 22.05.1940 N 390 "О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках", действующем до сих пор наряду с ГрК РФ и ЗК РФ в целях борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках (действие которого не прекращено до настоящего времени), было установлено, что "за самовольное строительство без надлежащего письменного разрешения руководители государственных учреждений и предприятий, кооперативных и общественных организаций и индивидуальные застройщики привлекаются к ответственности в установленном законом порядке. Самовольные застройщики, приступившие после издания настоящего Постановления к строительству без надлежащего письменного разрешения, обязаны немедленно по получении соответствующего письменного требования исполкома городского или поселкового Совета народных депутатов прекратить строительство и в течение месячного срока своими силами и за свой счет снести все возведенные ими строения или части строений и привести в порядок земельный участок. В случае невыполнения ими указанных требований исполнительный комитет дает распоряжение отделу коммунального хозяйства о сносе самовольно возведенного строения или части строения. Органы Рабоче-крестьянской милиции обязаны оказывать необходимое содействие по приведению в исполнение распоряжения исполнительного комитета о сносе строения".

На сегодняшний день, в соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ, если за лицом не признано право собственности на самовольную постройку, она подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

В качестве примера можно привести Постановление ФАС Дальневосточного округа от 04.04.2006 N Ф03-А04/06-1/117. В соответствии с материалами указанного дела индивидуальный предприниматель осуществил самовольную постройку (пристройку к зданию, занимаемому на законных основаниях отделом охраны УВД города). В признании права собственности на эту пристройку ему отказано вступившим в законную силу решением арбитражного суда. Пристройка занята властным органом, использующим основное здание, его права на эту пристройку в установленном порядке не признаны. Предприниматель намеревался произвести снос строения с целью использования строительных материалов в других целях, о чем проинформировал пользователя спорного здания. Однако просьба осталась без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий отдела охраны по созданию препятствий в сносе самовольной постройки. Суд кассационной инстанции указал на то, что снос самовольной постройки невозможен лишь в случае признания на нее права собственности за лицом, обладающим земельным участком, на котором расположено соответствующее строение.

Важным является следующий момент. Законодательно не установлен порядок действий, связанных со сносом самовольных строений, не определено, вправе ли соответствующие права реализовывать в административном порядке контролирующий орган по осуществлению надзора в сфере строительства либо снос должен осуществляться только на основании решения суда (в порядке его исполнения).

Если исходить из того, что самовольная постройка не является объектом гражданских прав, а только совокупностью строительных материалов, ее снос не затрагивает имущественные права и законные интересы лица, осуществившего строительство.

Поэтому допускается вывод о том, что снос может быть произведен на основании решения уполномоченного административного органа.

В качестве примера можно привести Положение о порядке сноса самовольных строений в г. Красноярске, утвержденное решением Красноярского городского совета от 26.09.1997 N 6-43, а также Положение о порядке выявления и сноса самовольных строений на территории г. Красноярска, утвержденные Постановлением администрации г. Красноярска от 06.09.2004 N 398. Указанными документами регулировался ранее административный порядок сноса самовольных построек, находящихся на территории г. Красноярска.

Аналогичным документом является Типовое положение о районной комиссии по рассмотрению вопросов сноса самовольных построек, утвержденное Постановлением мэра г. Саратова от 17.09.1999 N 770.

Комиссия создается в целях рассмотрения вопросов сноса самовольно построенных жилых домов, строений, сооружений, гаражей и иного недвижимого имущества, созданного на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо созданного без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В данном случае интересна следующая обязанность председателя комиссии. Он может вносить главе администрации предложения о сносе самовольных построек. Это можно обосновать, например, тем, что ранее, до 22.09.2003, действовало Положение о порядке сноса самовольной постройки (приложение 2 к решению Саратовской городской Думы от 29.04.1999 N 30-292), которое утратило силу. В соответствии с ним самовольно построенные (возведенные) жилые дома, гаражи, строения, сооружения и иное недвижимое имущество выявлялись в результате инвентаризации и проверок, проводимых управлением государственного архитектурно-строительного надзора города Саратова, управлением архитектуры и градостроительства г. Саратова, отделом государственного земельного контроля г. Саратова, городским комитетом по охране природы, городским центром Госсанэпиднадзора, МУП "Бюро технической инвентаризации", осуществляющими государственный контроль за использованием и охраной земель в соответствии с их компетенцией. А решение о сносе самовольных построек принимала администрация города. При этом расходы по производству сноса самовольной постройки возмещались за счет лиц, осуществивших ее уже в судебном порядке.

Возвращаясь к действующему законодательству, можно сделать вывод о том, что в соответствии с типовым положением о районной комиссии право требовать сноса самовольной постройки указанным Положением было предоставлено органу местного самоуправления исходя из полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, определенных в ст. 8 ГрК РФ.

С другой стороны, ст. 62 ЗК РФ предусматривает следующее.

Лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (в частности, сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений) на основании решения суда. Это также

обосновано тем, что при сносе самовольной постройки в любом случае будут затронуты имущественные права заинтересованных лиц, пусть даже касающиеся стоимости строительных материалов, использованных при строительстве.

В связи с этим обоснованным будет являться снос самовольной постройки, осуществленный на основании судебного порядка.

В перечне вопросов, вынесенных для обсуждения в докладе о применении законодательства о самовольных постройках (ФАС Северо-Кавказского округа) 14 мая 2008 г., и в тезисах этого доклада по вопросу "Вправе ли органы местного самоуправления принять решение о сносе самовольно построенного объекта?" были высказаны две точки зрения. Решение о сносе самовольной постройки может приниматься судом или государственным органом, уполномоченным принимать решения о сносе незаконно возведенных строений.

При этом нужно согласиться с позицией многих юристов: независимо от решения вопроса о допустимости административного порядка сноса самовольных построек очевидно, что при поступлении в суд иска о сносе такой постройки он подлежит рассмотрению по существу.

В Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2006 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 7 и 14 июня 2006 г., был задан следующий вопрос. Возражая против исполнения решения суда о сносе самовольно возведенного строения, должник ссылается на то, что эта постройка является местом его жительства, а требование о выселении к нему предъявлено не было.

Необходимо ли было истцу при подаче иска о сносе самовольно возведенного строения предъявить также требование о выселении лиц, проживающих в этом помещении?

В ответе было указано следующее. В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Из положений данной нормы следует, что самовольная постройка не может являться объектом гражданских прав.

Следовательно, указанная постройка не включается в состав жилищного фонда и не имеет статуса жилого помещения, поэтому лицо, которое возвело самовольную постройку, не может быть в ней зарегистрировано.

Поскольку у лица не возникает право на проживание в данном помещении, то вынесение судом решения о сносе самовольной постройки не затрагивает его право на владение и пользование указанным жилым помещением, поэтому оснований для предъявления отдельного требования о выселении лица из самовольно возведенных построек не имеется.

Исходя из этого, когда некое лицо подает заявление о признании жилого помещения самовольной постройкой, нет необходимости предоставлять дополнительное заявление о выселении граждан из жилых построек, которые подлежат сносу. Это происходит оттого, что если суд выносит решение о сносе самовольно возведенного жилья, он не нарушает прав граждан на проживание в указанном жилом помещении.

Требование о выселении необходимо предъявлять только в том случае, если гражданин зарегистрирован в самовольно возведенном жилом помещении.

То есть, с одной стороны, законодательство не допускает возможность регистрации по месту нахождения самовольной постройки, но в случае, если это все же произошло, нужно предъявлять иск о выселении.

Приобретения права собственности на самовольную постройку. Гражданское законодательство РФ разделяет такие объекты гражданских прав, как вещи, на движимые и недвижимые.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся:

- 1) земельные участки, участки недр;
- 2) все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- 3) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В рамках настоящей работы рассматриваются объекты, прочно связанные с землей, а именно здания, строения, сооружения, ведь самовольная постройка, по сути, также является аналогичным объектом.

Специфика или отличительная особенность их в том, что указанные строения не могут являться недвижимостью, так как согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

А право собственности на самовольное строение не может быть зарегистрировано в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", так как оно было создано в нарушение требований действующего законодательства и документы, необходимые для государственной регистрации у лица, создавшего самовольную постройку, отсутствуют.

Вопрос о регистрации права собственности может быть решен только при наличии судебного акта об узаконении самовольно возведенного объекта недвижимости.

Таким образом, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности (п. 2 ст. 222 ГК РФ). Поэтому оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. А сделки, направленные на распоряжение ею, ничтожны как не соответствующие закону или иным правовым актам (ст. 168 ГК РФ).

Кроме того, необходимо отметить правовую позицию Конституционного Суда РФ, выразившуюся в Определении от 25.03.2004 N 85-О. Согласно п. 2 указанного Определения гарантии права собственности и права на жилище, закрепленные в ст. 35 и 40 Конституции РФ, предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях. Поскольку ст. 222 ГК РФ при определенных законом условиях не признает за лицом, осуществившим самовольную постройку, права собственности, постольку нельзя считать, что положениями этой статьи, обязывающей граждан не совершать неправомерных действий, - вне зависимости от степени ее конкретизации - было нарушено конституционное право частной собственности, а также право заявителя на жилище.

То есть в случае, когда объект строительства обладает признаками, содержащимися в п. 1 ст. 222 ГК РФ, а именно если он создан на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо он был создан без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, он не может быть объектом какой-

либо сделки. При этом нужно отметить, что для того, чтобы построенный объект считался самовольной постройкой, достаточно того, чтобы он обладал хотя бы одним из этих признаков.

В связи с этим у заинтересованного лица может возникнуть необходимость признать на него право собственности. Ведь до момента признания права собственности на самовольное строение как на объект недвижимости у потенциального собственника, создавшего это строение, есть только право собственности на материалы, из которых оно было создано.

Но это возможно только при условии, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

Ранее, до 1 сентября 2006 г. в соответствии с ч. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку могло быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

В настоящее же время возможность приобретения права собственности на самовольную постройку предоставлена исключительно лицам, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которых находится земельный участок, где расположена постройка.

То есть в соответствии со ст. 222 ГК РФ право собственности может возникнуть либо у лица, осуществившего постройку (если земельный участок принадлежит ему на одном из указанных видов прав), либо у лица, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Таким образом, возникновение права на самовольную постройку обосновывается наличием прав на землю.

Для того, чтобы постройка была признана в собственности у лица, осуществившего ее строительство, необходимо, чтобы земельный участок находился у него в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании. То есть он не может принадлежать кому-либо другому на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования.

В случае, если земля находится в государственной или муниципальной собственности (входит в государственный или муниципальный фонд) и является свободной от прав на нее физических или юридических лиц, необходимо представить суду доказательства, свидетельствующие о предоставлении ему исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположена самовольная постройка, для использования в целях, соответствующих назначению этой постройки.

Если же земля находится у другого лица в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, то для признания права собственности на самовольное строение за лицом, осуществившем его строительство, земельный участок должен быть изъят, например, у собственника на основании договора купли-продажи.

То есть право собственности на самовольную постройку, возведенную на земельном участке, принадлежащем другому физическому или юридическому лицу, будет признано за застройщиком при условии перехода к нему соответствующего права на земельный участок или его часть.

Если земля находится в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании у другого лица, при этом переоформлять права на землю оно отказывается, то право собственности на постройку может быть признано за ним (по его требованию). Порядок признания - судебный, истцом является обладатель

прав на землю (не лицо, осуществившее строительство - в настоящем случае). Но при этом, если за ним будет признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Таким образом, существует два варианта признания права собственности (в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ):

- в судебном порядке;
- в ином установленном законом порядке.

Судебный порядок. Согласно позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2006 г., самовольная постройка исходя из положений гражданского законодательства (п. 2, 3 ст. 222 ГК РФ) не является объектом гражданских прав.

Но п. 3 ст. 222 ГК РФ содержит норму, которая допускает возможность установления судом права собственности на самовольно возведенную постройку как первоначальный способ приобретения права собственности на недвижимое имущество.

Итак, рассмотрим ситуацию, когда лицо, являющееся собственником земельного участка, либо имеющее его в пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании, осуществило возведение на нем жилого дома, другого строения, сооружения или иного недвижимого имущества.

Как уже говорилось ранее, в случае, если строительство осуществлялось без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, указанным лицом была создана самовольная постройка. Затем у лица, осуществившего указанные действия, появилось желание ввести этот объект в хозяйственный оборот, совершить какую-либо сделку.

Для этого изначально необходимо признать на нее право собственности. Поэтому указанное заинтересованное лицо должно обратиться в суд, так как на основании п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано, в частности, судом. Одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является судебное решение (пп. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ), которое представляет собой постановление суда первой инстанции, которым дело разрешается по существу (п. 1 ст. 167 АПК РФ и п. 1 ст. 195 ГПК РФ).

Президиум ВАС РФ, рассматривая конкретное дело о самовольном строительстве, пришел к следующему выводу: "По существу заявлено требование о признании права собственности на возведенный гараж, которое может быть рассмотрено в исковом производстве, но не в порядке установления юридического факта".

Мнения Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ по данному вопросу аналогичны.

В Обзоре законодательства и судебной практики по гражданским делам Верховного Суда РФ за IV квартал 2004 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 09.02.2005, говорится о подсудности аналогичных дел. В ответе на вопрос 2 указанного Обзора установлено, что дела по искам граждан о признании права собственности на самовольные строения являются делами о признании права собственности на имущество, которое имеет денежную оценку. То есть указанные споры носят имущественный характер.

Эта позиция Верховного Суда РФ по обозначенному вопросу была подтверждена и в Обзоре судебной практики ВС РФ за I квартал 2005 г.: "Поскольку в данном случае речь идет о признании права собственности на имущество, которое имеет денежную оценку, то указанные споры носят имущественный характер и подлежат рассмотрению судами в порядке искового производства".

В порядке особого производства юридический факт владения строением на праве личной собственности устанавливается судом, если у заявителя был

правоустанавливающий документ о принадлежности строения, но он утрачен и указанный факт не может быть подтвержден во внесудебном порядке.

То есть добиться признания права собственности на самовольно возведенное строение можно в порядке искового производства. Рассмотрение дел этой категории производится в порядке, определенном подразделом II раздела II ГПК РФ, путем подачи искового заявления.

В Обзоре судебной практики по гражданским делам Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2004 г., утвержденном Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 09.02.2005, рассматривался вопрос о подсудности категории дел о признании права собственности на самовольные строения мировым судьям. Верховным Судом РФ сделан следующий вывод.

Поскольку в данном случае речь идет о признании права собственности на имущество, которое имеет денежную оценку, то указанные споры носят имущественный характер.

Исходя из этого, в соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ, данная категория дел при цене иска, не превышающей 500 минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральными законами на день подачи заявления, подсудна мировым судьям.

Но так как в п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ внесены изменения Федеральным законом от 22.07.2008 N 147-ФЗ, то в настоящее время указанная норма изложена в новой редакции. Данная категория дел подсудна мировым судьям при цене иска, не превышающей 100000 рублей.

Иск о признании права собственности является иском вещно-правового характера, исходя из юридической природы и содержания которого требование о признании права собственности должно содержать:

- субъект права собственности;
- наличие у истца правомерного интереса в отношении имущества, по поводу которого заявляется иск о признании права собственности (общая предпосылка права на предъявление иска);
- неопределенность правового статуса такого имущества (то есть наличие спора о праве, подлежащего разрешению в общеисковом порядке).

Для того чтобы суд мог признать право собственности на самовольное строение, истцу необходимо подтвердить наличие ряда юридически значимых обстоятельств.

К таковым относятся:

- наличие прав на земельный участок (с учетом того, что земля должна находиться в собственности, пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании);
- подтверждение соблюдения целевого назначения и разрешенного использования земельного участка (например, если участок сельскохозяйственного назначения был использован под строительство торгового центра, судом не будет признано право собственности на указанную недвижимость, так как было нарушено целевое использование земли);
- наличие необходимой проектной документации (согласно п. 2 и 3 ст. 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. Но осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного

строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем 3, предназначенных для проживания одной семьи));

- разрешение на строительство (не требуется в соответствии с п. 17 ст. 51 ГрК РФ в случае 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; строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других); строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; 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; иных случаях, если получение разрешения на строительство не требуется);

- соблюдение градостроительных норм и правил;

- отсутствие нарушений прав других лиц и угрозы жизни и здоровью граждан.

То есть к исковому заявлению о признании права собственности на самовольную постройку нужно приложить:

- документы, подтверждающие факт возведения истцом самовольной постройки, а также его проект. В качестве примера можно назвать паспорт, изготавливаемый органами технической инвентаризации, в котором, кроме этого, говорится и о техническом состоянии объекта, а также соответствующий договор подряда и акты приемки работ, иные документы;

- документ, свидетельствующий о том, что права на объект не принадлежат третьим лицам. Таковым является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, где должно быть указано, что записи о зарегистрированных правах, их ограничениях и обременениях в отношении объекта недвижимого имущества отсутствуют;

- документы, подтверждающие соответствие возведенной постройки санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим, экологическим нормам, а также возможность принятия строения в эксплуатацию;

- документы, в которых согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ устанавливается, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и законные интересы третьих лиц (заявления собственников объектов недвижимости, расположенных по соседству с самовольной постройкой, и др.).

В зависимости от обстоятельств конкретного дела рассмотренный перечень может быть дополнен иными документами, которые будут запрошены судом при рассмотрении дела.

Теперь рассмотрим ситуацию, когда истец осуществил строительство на земельном участке, не принадлежащем ему на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. В этом случае он должен дополнительно к рассмотренным ранее обстоятельствам подтвердить документально, что участок передан и оформлен надлежащим образом на момент рассмотрения дела судом (путем проведения сделки купли-продажи, приватизации, иным образом).

Кроме того, не исключен случай, когда права на самовольную постройку заявит не лицо, осуществившее его строительство, а собственник земельного участка либо лицо, владеющее им по праву пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Это право у него имеется согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Но при этом он обязан возместить лицу, осуществившему постройку, расходы на ее возведение в размере, определенном судом. То есть лицо, осуществившее строительство самовольной постройки на чужом земельном участке, должно доказать свои расходы на

строительство. Только при наличии этих доказательств суд сможет установить размер, подлежащий возмещению.

В соответствии с п. 1 ст. 209 ГПК РФ решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы.

Как уже говорилось ранее, если цена иска составляет сумму менее 100000 руб., данное дело рассматривается мировым судьей. На принятое мировым судьей решение может быть подана апелляционная жалоба согласно ст. 320 ГПК РФ. Решения мировых судей могут быть обжалованы в апелляционном порядке сторонами и другими лицами, участвующими в деле, в соответствующий районный суд через мирового судью. Апелляционная жалоба может быть подана в течение 10 дней со дня принятия мировым судьей решения в окончательной форме (ст. 321 ГПК РФ).

Если же дело было рассмотрено районным судом в качестве суда первой инстанции, на решение может быть подана кассационная жалоба. В соответствии со ст. 338 ГПК РФ кассационная жалоба может быть подана в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме.

То есть по истечении 10 дней после принятия решения судом в окончательной форме (независимо от того, рассматривал дело мировой судья или районный суд) если решение не было обжаловано, оно вступает в законную силу.

После того, как судебное решение вступит в законную силу, оно будет являться основанием для проведения государственной регистрации права собственности в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии со ст. 18 указанного Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав (а в настоящем случае таковым является решение суда), должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

Иной установленный законом порядок. П. 3 ст. 222 ГК РФ в редакции, действующей с 1 сентября 2006 г., установил, что право собственности на самовольную постройку за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке.

То есть законодательно установлено, что наряду с судебным порядком должна быть возможность признания прав граждан на самовольные постройки в ином (административном) порядке.

Ранее указанный п. 3 ст. 222 ГК РФ не предусматривал иной (не судебный) порядок.

В связи с этим в Постановлении ФАС МО от 11.06.2002 N КГ-А41/3625-02 было указано, что исходя из смысла ст. 222 ГК РФ постройка может быть признана самовольной лишь в судебном порядке.

Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ были не только внесены указанные изменения в ст. 222 ГК РФ, но и предусмотрены изменения процедуры государственной регистрации ряда объектов недвижимости.

Так, в ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" была включена ст. 25.3, устанавливающая особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества.

В соответствии с ней предусмотрены специальные основания для государственной регистрации права собственности на следующие постройки:

- создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется выдачи разрешения на строительство;
- объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства;
- объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Для государственной регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости необходимы:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание (в зависимости от объекта, подлежащего регистрации, таковыми могут быть декларация о таком объекте недвижимого имущества, технический паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства, разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию);
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Но данный порядок не может быть признан способом внесудебного признания права собственности на самовольную постройку, так как указанные строения не являются таковыми в соответствии с указанным Законом.

В связи с этим необходимо отметить, что в настоящее время отсутствует иной, административный порядок узаконивания самовольной постройки, в действующем законодательстве не предусмотрено процедуры его осуществления.

Государственная регистрация прав. В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежит, в частности, право собственности, в том числе на самовольную постройку, при условии признания этого права в установленном порядке.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено Федеральным законом.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется:

- документ об уплате государственной пошлины;
- физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия;
- лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица;

- представитель юридического лица кроме указанных в предыдущем пункте документов должен предъявить также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с точностью до минуты. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав.

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в ЕГРП.

Согласно п. 1 ст. 8 ГК РФ, п. 1 ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вступившие в законную силу решения арбитражных судов и судов общей юрисдикции являются одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии со ст. 28 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации.

Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является план данного объекта недвижимого имущества.

Копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Копии указанных актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в 2 экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю (абз. 5 п. 5 ст. 18 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

В государственной регистрации прав может быть отказано только в следующих случаях (ст. 20 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"):

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами.

Ст. 19.21 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним. Так, несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1500 до 2000 руб.; на должностных лиц - от 3000 до 4000 руб.; на юридических лиц - от 30000 до 40000 руб.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2005 г. (по гражданским делам), утвержденном Постановлениями Президиума Верховного Суда РФ от 4, 11 и 18 мая 2005 г., был задан вопрос (N 17) о том, подлежит ли собственник (арендатор или иной пользователь) привлечению к административной ответственности по указанной статье КоАП РФ за несоблюдение порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество в случае неосуществления им такой регистрации в определенный срок.

В ответе было указано, что согласно п. 1, 6 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, в порядке, установленном Законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

Как следует из ст. 4 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вышеуказанная регистрация является обязательной.

Регистрация права на недвижимое имущество осуществляется по инициативе управомоченных лиц и носит заявительный характер. При этом Федеральным законом не установлен срок для подачи такого заявления.

В соответствии с п. 3 ст. 13 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, месячный срок, отнесенный данной нормой к порядку государственной регистрации, установлен только для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество.

Из изложенного следует, что поскольку указанным Федеральным законом не установлен срок для подачи управомоченным лицом заявления на регистрацию прав на недвижимое имущество, а указанный выше месячный срок установлен лишь для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственник (арендатор или иной пользователь) не может быть привлечен к административной ответственности по ст. 19.21 КоАП РФ за несоблюдение порядка

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случае, если он не осуществит такую регистрацию в определенный срок.

В Справке о практике рассмотрения судами дел, связанных с применением ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", по Саратовской области было отмечено, что при вынесении решений о признании за заявителями права собственности на самовольно возведенные строения судами не всегда выполнялись требования ст. 18 указанного Закона, в соответствии с которой документы, устанавливающие наличие прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Согласно Правилам ведения ЕГРП, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 N 219, решение суда (документ, устанавливающий право) должно содержать описание объекта недвижимости: адрес (местоположение), вид (название) объекта, площадь, назначение, этажность - для отдельно стоящих домов, этаж и номер помещения или квартиры.

В упомянутой выше Справке говорится, что по большинству изученных дел в резолютивной части решения не имеется описания объекта недвижимости, в том числе надворных построек, входящих в состав домовладения, что служит основанием повторного обращения в судебные органы по вопросу вынесения дополнительного решения суда либо разъяснения принятого решения.

В качестве примера в Справке были приведены результаты рассмотрения следующего дела. Ленинским районным судом было вынесено решение, которым за Мишаниной признано право собственности на самовольную постройку - домовладение.

Однако Саратовской областной регистрационной палатой государственная регистрация права собственности Мишаниной на недвижимое имущество была приостановлена по тем основаниям, что из решения суда невозможно определить состав домовладения, в частности входят ли сарай, гараж, теплица в состав домовладения, право собственности на которое признается за заявителем.

По заявлению Мишаниной суд вынужден был вынести дополнительное решение, где указал о вхождении в состав домовладения надворных построек.

Приказом Федеральной регистрационной службы от 07.06.2007 N 112 были утверждены Методические рекомендации о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных вступившим в законную силу судебным актом, имеет ряд особенностей.

С одной стороны, права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях (п. 1 ст. 28 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

С другой стороны, в связи с тем, что основанием для государственной регистрации является судебный акт, к его оформлению предъявляются отдельные требования, изложенные в Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде, утвержденной Приказом Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 29.04.2003 N 36.

При наличии в ЕГРП записи о праве на недвижимое имущество государственную регистрацию права иного лица, в пользу которого принято решение суда, рекомендуется производить только при наличии заявления о прекращении зарегистрированного права.

Подводя итог сказанному, необходимо отметить, что правовой статус таких объектов недвижимости, как самовольные постройки, определен в законодательстве весьма нечетко и расплывчато. С одной стороны, осуществление самовольного строительства

представляет собой процесс, в ходе которого нарушаются гражданско-правовые и градостроительные нормы. Но при этом одновременно оно служит одним из оснований, способом приобретения права собственности на объект недвижимости (созданный вопреки нормам и правилам).

2.26. Правовой статус намывных территорий

Намывные территории - это один из ресурсов, который активно используют строители в Северо-Западном регионе.

Однако земли приходится отвоевывать не только у морской стихии, но и у стихии правовой. Российское законодательство сильно затрудняет создание и особенно эксплуатацию новых земель.

В процессе создания насыпных земель исчезает часть морского дна и появляется дополнительная часть суши.

"Правовой статус намывных и насыпных территорий является спорным вопросом, как и все в российском законодательстве, что касается понятия береговой зоны. Не решен до сих пор и вопрос о том, к чьему ведомству относятся данные территории. Ранее намывные территории считались гидротехническими сооружениями. Соответственно, они не включались в земельный кадастр. Однако подобная формулировка является спорной в отношении участков вновь созданной суши, к которым и относятся намывные или насыпные территории.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект.

В российской Федерации устанавливается федеральная собственность на водные объекты. Таким образом, право собственности на намывные территории может быть оспорено. Поэтому до тех пор пока в законодательство не будут внесены изменения, возможно только менять статус намывной территории, а потом менять собственника".

В вопросе того, как именно следует переводить территории из одной категории в другую, российское законодательство немногословно.

"Намывные территории будут находиться в федеральной собственности как земли водного фонда, а после перевода в другую категорию состава земель -- как земли этой категории. Однако в настоящее время ни механизма перевода земель, ни размера платы за такую процедуру для водного фонда нет. Данные вопросы урегулированы только в отношении земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Строить на насыпных территориях после перевода в другую категорию земель может прежде всего его собственник, которым первоначально в любом случае будет Российская Федерация, а впоследствии -- иной собственник. Также насыпные территории могут быть переданы под строительство на праве, отличном от права собственности".

"Создание намывных территорий вызывает еще и проблемы с налогообложением и бухгалтерским учетом. Дело в том, что создание таких территорий связано с огромными затратами, в то время как нового объекта основных средств в результате этих затрат не возникает. Ведь большие суммы денег идут не на создание гидротехнических сооружений, а просто на видоизменение участка земли".

Для того чтобы вести строительство на намывных территориях, необходимо:

- Перед фактическим созданием намывных и насыпных территорий получить согласование всех перечисленных в ст. 105 Водного кодекса РФ государственных органов на вмешательство в состояние водного объекта.

- Перевести созданные насыпные территории из состава земель водного фонда в состав земель другой категории с соблюдением установленного порядка, в частности с проведением государственной экологической экспертизы.

- Изменить границы водоохраной зоны водного объекта, исключив из ее черты насыпные территории (при этом часть насыпной территории вынужденно попадет в ее черту).

Петербург рассчитывает присоединить к своей территории часть акватории Финского залива, чтобы впоследствии использовать ее для реализации девелоперских проектов. Решение о расширении границ города в ближайшее время примет верхняя палата Совета Федерации. Это прецедент в законодательной практике страны. Эксперты не исключают, что катализатором появления законодательной инициативы стал новый проект группы «Новатэк», который подразумевает создание в Финском заливе большого искусственного острова.

В ближайшее время Совет Федерации примет решение об изменении границ Петербурга за счет присоединения к территории города части акватории Финского залива.

«Впервые речь идет о расширении территории, связанном с морской акваторией. Решение этого вопроса относится к компетенции верхней палаты Совета Федерации». По его словам, до сих пор верхняя палата решала лишь вопросы, связанные с территориальным изменением границ в отношении небольших районов, поселков, а Петербург – город федерального значения. «Вопрос о расширении границ Петербурга связан с реализацией в районе акватории Финского залива крупного проекта, предусматривающего создание искусственных территорий», - подчеркнул он.

Эксперты считают, что проблема со статусом водной глади для Петербурга назрела давно. «Пока акватория находится не в городской, а в федеральной собственности, город ни ногой, ни рукой залезть туда не может. Хотя проектов, связанных с намывом территории и элементарным созданием прибрежной инфраструктуры, вроде причалов, довольно много. Актуально было бы передать Петербургу акваторию хотя бы до Кронштадта. В противном случае мы так и будем годами согласовывать все стройки, связанные с прибрежными районами».

Часть экспертов уверена, что в данном случае решение о расширении границ за счет акватории – шаг чисто политический. «С точки зрения экономики это будет разумно, когда окончательно достроят КАД, и акватория будет со всех сторон окружена Кольцевой дорогой, которая фактически и обозначит городские границы. И не известно еще, что выгоднее - намыв новых территорий или реновация старых промзон и огромных территорий с большим составом собственников и многолетней историей типа Апраксина двора и «Измайловской перспективы».

«В Петербурге достаточно много еще не освоенных земельных участков, поэтому особенного коммерческого смысла в намыве территорий нет. Намыв – весьма дорогостоящий процесс, и оправдан только при дефиците земли, которого мы не наблюдаем»

«При реализации проекта намыва, помимо процедуры изменения границ, необходимо будет также решать вопросы изменения генплана и включения территории в ПЗЗ. Все это потребует значительных временных затрат. Думаю, на это уйдет не менее 1,5-2 лет».

«Проекты намывов очень дороги. Их можно реализовывать только на «нефтяные» деньги, количество которых сейчас уменьшилось. Стоимость намыва 1 кв. м составляет порядка \$2000 - 3000. Конечная цена зависит от многих факторов: глубины намыва, применяемых технологий, стоимости материалов и сложности с его транспортировкой до места намыва».

В Петербурге практика намыва территорий пока не носит массовый характер, хотя исторически сама акватория активно используется, и тема создания искусственных территорий для города не нова. В частности, намытые территории использует для размещения части своих производств Кировский завод. В городе реализуется проект «Морской фасад», который предполагает освоение 400 га намывных территорий вдоль

прибрежной линии Финского залива, из которых 200 га предназначается для строительства офисной, торговой и жилой недвижимости. Кроме того, в соответствии с Генпланом и перспективным развитием города, намыв планируется на Юго-Западе, неподалеку от территории, где идет комплексное освоение, а также в Приморском районе.

Для того чтобы обеспечить потребности города, Смольный собирается намытить 1 тыс. га в Финском заливе. Однако в самом Петербурге неэффективно используется в 10 раз больше земли.

Намыв новых земель стал для многих чиновников волшебным средством для решения проблем, связанных с развитием города. О необходимости засыпать часть Финского залива речь шла еще с середины 1990-х. До самого последнего времени одной из главных проблем оставался неопределенный правовой режим этих земель.

Процесс создания территорий за счет моря может двинуться и дальше: считается возможным также намыв земли в районе «Балтийской жемчужины», в квартале, где расположен завод «Адмиралтейские верфи», в Кронштадте, Репино, Солнечном, Комарово, Зеленогорске и др.

Смольный активно помогает освоить земли, полученные в результате намыва. «Участие города заключается в инженерной подготовке образованных территорий, в строительстве основных магистралей и сетей», — говорит вице-губернатор Петербурга. Впрочем, он оговаривается, что Петербург должен развиваться не только за счет намывных земель.

По экспертным оценкам, средняя стоимость 1 га земли в Маркизовой луже составляет сейчас \$ 2 млн. Оценки земель, к примеру, на месте промзон сильно колеблются в зависимости от месторасположения в городских границах: от \$ 250 тыс. до \$ 5 млн за га.

Всего за счет неэффективно используемых производственных территорий, земель Минобороны, территорий, занятых под ЛЭП, свалками и т. д., город имеет резерв примерно в 12 тыс. га. При этом при освобождении этих территорий в некоторых случаях не требуется подводка инфраструктуры, которую необходимо создавать с нуля на тех же намывных территориях.

Основная же проблема — отсутствие нормативно-правовой базы. Во-первых, территория пока выходит за пределы Петербурга (водная часть города простирается до дамбы). Эту проблему призвана решить комиссия в Совете Федерации.

2.27. Ответственность за нарушения закона в строительстве

Заказчик несет материальную или иную, предусмотренную действующим законодательством или договором ответственность перед инвестором за:

своевременное целевое и обоснованное использование финансовых и других материальных ресурсов и имущества;

соблюдение качества выполненных работ и сроков ввода объекта строительства в эксплуатацию;

выполнение обязательств по договорам с другими участниками строительства объекта;

исполнение утвержденной инвестором сметы расходов на функционирование заказчика;

Оплата выполненных работ является одной из основных обязанностей заказчика в договоре строительного подряда.

Основным условием, дающим подрядчику право требовать оплаты выполненных работ, является то, что выполнение этих работ должно быть предусмотрено договором. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал, что работы, выполненные без

договора на основании административного акта и не принятые заказчиком, не подлежат оплате.

В то же время, если лицо принимает выполненные работы, а договор строительного подряда признается незаключенным, это не может служить основанием освобождения лица от обязанности оплатить принятые работы и соответственно от ответственности за просрочку оплаты. К такому выводу пришел, например, Федеральный арбитражный суд Уральского округа, рассмотревший кассационную жалобу Администрации Благовещенского района и г. Благовещенска на решение Арбитражного суда Республики Башкортостан и оставивший постановление апелляционной инстанции без изменения, кассационную жалобу — без удовлетворения. Другой позиции придерживается Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа, который указывает, что в случае с незаключенным договором подрядчик в судебном порядке взыскивает не стоимость результата своей работы, а сумму «неосновательного обогащения» контрагента, так как контрагент приобрел результаты работ без договора, а значит, без правового основания. Следовательно, у подрядчика не возникает права требовать уплаты неустойки, но он вправе потребовать уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ (п. 2 ст. 1107 ГК РФ).

Статья 746 ГК РФ не предусматривает ответственность заказчика за несвоевременную оплату выполненных работ. На основании ст. 450 ГК РФ подрядчик в судебном порядке может потребовать расторжения договора и возмещения убытков, так как лишается в значительной степени того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора строительного подряда. Вместе с тем требует уточнения порядок возмещения и объем убытков. Необходимо учитывать, что просрочку уплаты должником денежных сумм за выполненные работы следует квалифицировать как пользование чужими денежными средствами.

Правовая природа процентов за пользование чужими денежными средствами в литературе определяется неоднозначно. О.Н. Садиков, Д.Г. Лавров считают, что по своей юридической природе проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами представляют собой разновидность убытков. А.Г. Калпин, А.И. Масляев, А. Попов обосновывают позицию, согласно которой проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами представляют собой разновидность законной неустойки. На наш взгляд, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами и неустойка являются различными по своей природе формами гражданско-правовой ответственности. Поэтому их одновременное применение за одно и то же правонарушение не допускается. В противном случае за одно гражданское правонарушение будут применяться две санкции, что является недопустимым.

Удовлетворяя требование подрядчика о возмещении убытков и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки оплаты работ, суд должен установить сроки, когда должна была производиться оплата выполненных работ, а также учесть то, что согласно п. 2 ст. 395 ГК РФ убытки могут быть взысканы только в части, превышающей сумму процентов, причитающихся подрядчику на основании п. 1 ст. 395 ГК РФ.

В ряде случаев подрядчик при неоплате выполненных строительных работ заказчиком требует погасить задолженность с учетом инфляции, одновременно предъявляя требования об уплате процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ отметил, что в этом случае компенсационная оплата инфляционных потерь, вызванных неоплатой выполненных работ, представляет собой самостоятельную санкцию за нарушение денежного обязательства, которая не подлежит применению одновременно со ст. 395 ГК РФ. Указанная санкция не предусмотрена договором или законом, по своей юридической природе не является убытками или неустойкой. Позиция Высшего Арбитражного Суда РФ

представляется правильной и обоснованной. Денежные средства, взимаемые в счет инфляционных потерь, являются альтернативой процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, поскольку носят компенсационный характер. По своей юридической природе инфляционные потери связаны с уменьшением имущества должника и появляются в результате ненадлежащего исполнения обязанности стороны по договору.

Стороны вправе также включить в договор условие об индексации цены договора в случае удорожания работ. При этом если заказчик не исполняет обязанность по оплате выполненных работ, подрядчик вправе требовать оплаты работ с учетом индексации, только если такое условие было включено в договор.

Если заказчик не исполняет свою обязанность уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание в качестве способа обеспечения исполнения обязательства заказчиком материала и оборудования заказчика (ст. 712 ГК РФ). Поскольку удерживаться могут движимые вещи, сам результат работ не может быть предметом удержания. Норма об удержании диспозитивна, на что указывает фраза «подрядчик имеет право». Если в договоре строительного подряда имеется указание на недопустимость удержания, то в силу п. 3 ст. 359 ГК РФ подрядчик не вправе его применять. В случае неправомерного удержания подрядчик обязан возместить причиненные заказчику убытки (п. 1 ст. 393 ГК РФ).

Заказчик строительных работ вправе оплачивать подрядчику только те работы, которые предусмотрены проектной документацией, если иное не предусмотрено договором строительного подряда. Если подрядчик выполнил дополнительные работы, не обусловленные проектом, и предварительно не согласовал их выполнение с заказчиком, он не вправе требовать оплаты таких работ, даже если они были приняты заказчиком и отражены в актах приемки выполненных работ. Так, Высший Арбитражный Суд РФ разъяснил, что подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ и в случае, когда такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика. Аналогично этому заказчик вправе не оплачивать завышенную подрядчиком против условий договора стоимость работ.

Но следует иметь в виду, что как при завышении подрядчиком объемов выполненных работ или их стоимости, так и при некачественно выполненных работах заказчик должен в любом случае оплатить стоимость не оспариваемых им работ.

Если результат работы имеет недостатки, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены, заказчик вправе отказаться от приемки. Если заказчик все-таки подписал акт приемки работы с дефектами, это вовсе не значит, что он автоматически должен оплатить принятые работы. В Постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 27 января 2005 г. определено: если в акте приемки указаны дефекты, работа исполнителя не оплачивается до их устранения.

Практический интерес вызывает вопрос, обязан ли заказчик производить оплату завершенных раньше срока работ по факту их завершения. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал на то, что при разрешении спора о возмещении убытков, причиненных просрочкой оплаты завершенных раньше срока работ, и взыскании неустойки суду следует установить, предусмотрено ли право подрядчика требовать оплаты работы в связи с их завершением договором.

Таким образом, заказчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по оплате выполненных по договору строительного подряда работ только при наличии его вины, в форме возмещения убытков, уплаты неустойки, либо уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, либо компенсации инфляционных потерь

Расследование случаев причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности. В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в течение десяти дней со дня причинения такого вреда создаются технические комиссии для установления причин такого нарушения и определения лиц, допустивших такое нарушение.

В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых 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, 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, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и в сроки, не превышающие 5 месяцев.

В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении объектов здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов транспортной инфраструктуры, торговли, общественного питания, объектов делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектов жилищного фонда (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), не являющихся особо опасными, технически сложными и уникальными объектами, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, и в сроки, не превышающие 3 месяцев.

В случае причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности в отношении неуказанных объектов, или в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности, если вред жизни или здоровью физических лиц либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется, установление причин такого нарушения осуществляется в порядке, установленном решением главы местной администрации, и в сроки, не превышающие одного месяца.

По итогам установления причин нарушения законодательства утверждается и публикуется заключение, содержащее выводы:

о причинах нарушения законодательства, в результате которого был причинен вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, и его размерах; об обстоятельствах, указывающих на виновность лиц;

о необходимых мерах по восстановлению благоприятных условий жизнедеятельности человека.

В качестве наблюдателей при установлении причин нарушения законодательства, в результате которого причинен вред, могут принимать участие заинтересованные лица (застройщик, заказчик, лицо, выполняющее инженерные изыскания, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, лицо, осуществляющее строительство, либо их

представители, представители специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства) и представители граждан и их объединений. Указанные лица в случае несогласия с заключением могут оспорить его в судебном порядке.

Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность реализуется в виде дисциплинарных взысканий в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации (ст. 192-195).

За совершение дисциплинарного поступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания: замечание; выговор; увольнение по соответствующим основаниям.

Дисциплинарное взыскание в виде увольнения заносится в трудовую книжку работника.

Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине для отдельных категорий работников могут быть предусмотрены также и другие дисциплинарные взыскания.

Не допускается применение дисциплинарных взысканий, не предусмотренных федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине. При наложении дисциплинарного взыскания должны учитываться тяжесть совершенного проступка и обстоятельства, при которых он был совершен.

До применения дисциплинарного взыскания работодатель должен затребовать от работника письменное объяснение. Если по истечении двух рабочих дней указанное объяснение работником не предоставлено, то составляется соответствующий акт. Не предоставление работником объяснения не является препятствием для применения дисциплинарного взыскания.

Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, пребывания его в отпуске, а также времени, необходимого на учет мнения представительного органа работников. Дисциплинарное взыскание не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки — позднее двух лет со дня его совершения. В указанные сроки не включается время производства по уголовному делу. За каждый дисциплинарный проступок может быть применено только одно дисциплинарное взыскание. Приказ (распоряжение) работодателя о применении дисциплинарного взыскания объявляется работнику под роспись в течение трех рабочих дней со дня его издания, не считая времени отсутствия работника на работе. Если работник отказывается ознакомиться с указанным приказом (распоряжением) под роспись, то составляется соответствующий акт. Дисциплинарное взыскание может быть обжаловано работником в государственную инспекцию труда и (или) органы по рассмотрению индивидуальных трудовых споров.

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц при осуществлении территориального планирования и градостроительного зонирования

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования Российской Федерации и документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований, осуществляется в полном объеме виновными лицами.

В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, не соответствующих требованиям

технических регламентов, соответственно Российская Федерация или субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда.

Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства

Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, осуществляется физическим или юридическим лицом, выполнившим такие работы. Солидарно субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут:

1) Российская Федерация, субъект Российской Федерации или организация, которая провела негосударственную экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и имеется положительное заключение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий или положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

2) саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда саморегулируемой организации в отношении лица, которое на момент выполнения таких работ имело свидетельство о допуске к ним, выданное этой саморегулируемой организацией.

Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации, осуществляется лицом, выполнившим такие работы. Солидарно субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут:

Российская Федерация, субъект Российской Федерации или организация, которая провела негосударственную экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и (или) результатам инженерных изысканий и имеется положительное заключение государственной экспертизы проектной документации или положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда саморегулируемой организации в отношении лица, которое на момент выполнения таких работ имело свидетельство о допуске к ним, выданное этой саморегулируемой организацией.

Возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, осуществляется лицом, выполнившим такие работы. Солидарно субсидиарную ответственность за причинение указанного вреда несут: 1) Российская Федерация или субъект Российской Федерации, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства и (или) работ, выполненных в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, требованиям технических регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора;

2) саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда саморегулируемой организации в отношении лица, которое на момент выполнения таких работ имело свидетельство о допуске к ним, выданное этой саморегулируемой организацией.

В случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии у лица, выполнившего такие работы, договора гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков таких работ, указанный вред возмещается за счет средств, полученных по договору данного страхования, и за счет средств лица, выполнившего такие работы. При этом указанные положения, предусматривающие солидарную субсидиарную ответственность.

Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, организации, которая провела негосударственную экспертизу проектной документации, саморегулируемой

организации, выдавшей свидетельство о допуске к таким работам, применяются при наличии следующих условий:

для возмещения указанного вреда недостаточно средств, полученных по договору страхования ответственности;

лицо, выполнившее работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, отказалось удовлетворить требование о возмещении вреда либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование о возмещении вреда.

Компенсация вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц

При осуществлении градостроительной деятельности или эксплуатации объектов капитального строительства в случае причинения вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут принять решения о компенсации определенным категориям физических лиц причиненного им вреда.

Компенсация органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу физических лиц, не освобождает лицо, виновное в причинении такого вреда, от ответственности, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области строительства

Полномочия органов исполнительной власти по рассмотрению административных правонарушений в области строительства

1. Судьи рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 9.4, 9.5, ч. 3 ст. 9.5.1 КоАП РФ, в случаях, если орган или должностное лицо, к которым поступило дело о таком административном правонарушении, передает его на рассмотрение судье. Дела об административных правонарушениях, влекущих административное приостановление деятельности, рассматриваются судьями районных судов. Судьи арбитражных судов рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 9.4, 9.5, 9.5.1 КоАП РФ.

2. Органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 9.4 и 9.5 КоАП РФ. Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени указанных органов вправе:

руководитель федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, его заместители;

руководители структурных подразделений федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, их заместители;

руководители территориальных органов федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, их заместители;

руководители органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, их заместители;

руководители структурных подразделений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, их заместители.

3.Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, рассматривает дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 9.5.1 КоАП РФ. Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени указанного органа вправе:

руководитель федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, его заместители;

руководители структурных подразделений указанного федерального органа исполнительной власти;

руководители территориальных органов указанного федерального органа исполнительной власти, их заместители.

Порядок рассмотрения дела об административном правонарушении

1.Дело об административном правонарушении рассматривается в пятнадцатидневный срок со дня получения судьей, органом, должностным лицом, правомочными рассматривать дело, протокола об административном правонарушении и других материалов дела.

Дело об административном правонарушении, за совершение которого может быть назначено административное наказание в виде административного приостановления деятельности и применен временный запрет деятельности, должно быть рассмотрено судьей не позднее пяти суток с момента фактического прекращения деятельности филиалов, представительств, структурных подразделений юридического лица, производственных участков, а также эксплуатации агрегатов, объектов, зданий или сооружений, осуществления отдельных видов деятельности (работ), оказания услуг. Срок временного запрета деятельности засчитывается в срок административного приостановления деятельности.

2.При рассмотрении дела об административном правонарушении: объявляется, кто рассматривает. дело, какое дело подлежит рассмотрению, кто и на основании какого закона привлекается к административной ответственности;

устанавливается факт явки физического лица, или законного представителя физического лица (за исключением случаев, предусмотренных ч. 3 ст. 28.6 КоАП РФ) или законного представителя юридического лица, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении, а также иных лиц, участвующих в рассмотрении дела;

проверяются полномочия законных представителей физического или юридического лица, защитника и представителя;

выясняется, извещены ли участники производства по делу в установленном порядке, выясняются причины неявки участников производства по делу и принимается решение о рассмотрении дела в отсутствие указанных лиц либо об отложении рассмотрения дела;

разъясняются лицам, участвующим в рассмотрении дела, их права и обязанности;

рассматриваются заявленные отводы и ходатайства;

выносятся определение об отложении рассмотрения дела в случаях:

а) поступления заявления о самоотводе или об отводе судьи, члена коллегиального органа, должностного лица, рассматривающих дело, если их отвод препятствует рассмотрению дела по существу;

б)отвода специалиста, эксперта или переводчика, если указанный отвод препятствует рассмотрению дела по существу;

в) необходимости явки лица, участвующего в рассмотрении дела, истребования дополнительных материалов по делу или назначения экспертизы;

г) выносится определение о приводе лица, участие которого признается обязательным при рассмотрении дела (в соответствии с ч. 3 ст. 29.4);

д) выносится определение о передаче дела на рассмотрение по подведомственности в соответствии со ст. 29.5 КоАП РФ.

При рассмотрении дела об административном правонарушении оглашается протокол об административном правонарушении, а при необходимости и иные материалы дела. Заслушиваются объяснения физического лица или законного представителя юридического лица, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении, показания других лиц, участвующих в производстве по делу, пояснения специалиста и заключение эксперта, исследуются иные доказательства, а в случае участия прокурора в рассмотрении дела заслушивается его заключение.

3. По результатам рассмотрения дела об административном правонарушении может быть вынесено постановление либо о назначении административного наказания либо о прекращении производства по делу об административном правонарушении в случаях: наличия хотя бы одного из обстоятельств, исключающих производство по делу, предусмотренных ст. 24.5 КоАП РФ; прекращения производства по делу и передачи материалов дела прокурору, в орган предварительного следствия или в орган дознания в случае, если в действиях (бездействии) содержатся признаки преступления.

В постановлении по делу об административном правонарушении должны быть указаны:

должность, фамилия, имя, отчество судьи, должностного лица, наименования и состава коллегиального органа, вынесших постановление, их адрес;

дата и место рассмотрения дела;

сведения о лице, в отношении которого рассмотрено дело;

обстоятельства, установленные при рассмотрении дела;

статья КоАП РФ, предусматривающая административную ответственность за совершение административного правонарушения, либо основания прекращения производства по делу;

мотивированное решение по делу;

срок и порядок обжалования постановления.

Кроме этого, в случае наложения административного штрафа в постановлении по делу об административном правонарушении должна быть указана информация о получателе штрафа, необходимая в соответствии с правилами заполнения расчетных документов на перечисление суммы административного штрафа.

При назначении судьей административного наказания в виде административного приостановления деятельности решается вопрос о мероприятиях, необходимых для обеспечения исполнения данного административного наказания. Если судьей одновременно решается вопрос о возмещении имущественного ущерба, то в постановлении по делу об административном правонарушении указываются размер ущерба, подлежащего возмещению, сроки и порядок его возмещения.

Постановление по делу об административном правонарушении объявляется немедленно по окончании рассмотрения дела.

Копия постановления по делу об административном правонарушении вручается под расписку физическому лицу, или законному представителю физического лица, или законному представителю юридического лица, в отношении которых оно вынесено, либо высылается указанным лицам в течение трех дней со дня вынесения указанного постановления.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано. Жалоба подается судьбе, в орган, должностному лицу, которыми вынесено

постановление по делу и которые обязаны в течение трех суток со дня поступления жалобы направить ее со всеми материалами дела в соответствующий суд, вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу. Жалоба на постановление судьи о назначении административного наказания в виде административного ареста подлежит направлению в вышестоящий суд в день получения жалобы. Жалоба может быть подана непосредственно в суд, вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, уполномоченным ее рассматривать. Жалоба на постановление судьи о назначении административного наказания в виде административного приостановления деятельности подлежит направлению в вышестоящий суд в день получения жалобы. Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления и подлежит рассмотрению в десятидневный срок со дня ее поступления со всеми материалами дела в суд, орган, должностному лицу, правомочным рассматривать жалобу.

Постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано.

В качестве примера, недавно, суд признал, что Смольный правомерно наказал ООО «Дом-Строй» за продажу квартир в ЖК «Адмирал» на Ленинском проспекте по предварительным договорам. За каждый контракт ему выписали штраф по 500 000 рублей

В отличие от компании «Сигма», которая недавно избежала санкций за аналогичные сделки, «Дом-Строй» не смог оспорить решение Комитета по строительству о привлечении общества к административной ответственности. Дело в том, что «Сигма» заключала предварительные договоры, выступая на объекте в Рыбацком инвестором и генподрядчиком (застройщик — НИИ ЭФА), а чиновники не смогли доказать, что деньги граждан шли на стройку.

На этот раз Смольный решил покарать застройщика, продающего квартиры в обход 214-го ФЗ. Объектом для применения санкций стала компания, которая возводит! многоквартирный комплекс на пересечении Ленинского проспекта и Брестского бульвара.

В Комитет по строительству пожаловались покупатели квартир в новостройке, которые усомнились в законности договоров, подписанных в 2009-2010 годах. По каждой жалобе комитет возбудил отдельное административное производство, выписав протокол и штраф в размере 500 000 рублей по статье 14.28 КоАП (незаконное привлечение средств граждан на строительство домов). «НП» известно о 16 таких жалобах, то есть общий размер штрафных санкций составил не менее 8 млн рублей. «Дом-Строй» не согласился с предъявленными обвинениями и обратился в арбитраж, оспаривая каждый протокол в отдельности. На днях суд отказал в первых четырех исках. Он не стал испрашивать у сторон дополнительных доказательств (или опровержения) того, что деньги граждан шли на стройку.

Достаточно, что фирма числилась на объекте застройщиком и принимала деньги клиентов на основании предварительных договоров купли-продажи. Суд решил, что у компании не было оснований действовать в обход 214-го ФЗ.

«Обязательным условием для привлечения средств граждан являются не только получение разрешения на строительство, опубликование проектной документации, госрегистрация прав на участок, но и наличие договора, включенного в письменной форме и прошедшего госрегистрацию», — говорится в решении суда.¹

¹ Недвижимость и строительство Петербурга, №30, 1 августа 2011 г.

ГЛАВА 3.

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Организационная структура

Реализация проекта происходит в рамках организации, структура которой в значительной степени влияет на успех проекта. Выделяют следующие принципиальные организационные формы:

функциональная структура, предполагающая использование существующей функциональной иерархической структуры организации. Менеджер проекта осуществляет лишь общую координацию работ;

дивизиональная форма организации управления (разновидность функциональной структуры, сформированная по региональному, продуктовому или технологическому признакам;

проектная структура. Данный подход предполагает, что комплекс работ проекта разрабатывается независимо от иерархической структуры организации;

матричная структура. Промежуточная форма, объединяющая преимущества проектной и функциональной структур управления. Могут быть выделены три разновидности матричной структуры организации: слабая матрица, когда координатор проекта отвечает за координацию задач по проекту, но имеет ограниченную власть над ресурсами; сбалансированная матрица, когда менеджер проекта координирует все работы и разделяет ответственность за достижение цели с руководителями функциональных подразделений; жесткая матрица, когда менеджер проекта обладает максимальными полномочиями, но и несет полную ответственность за выполнение задач проекта.

Прочие организационные формы управления проектами, обусловленные условиями реализации проекта.

3.2. Договор проектирования строительных объектов

Проектирование для капитального строительства - процесс разработки рабочего проекта, сметы строительства и рабочей документации, составляемой на основе проекта после его утверждения.

Изыскания для капитального строительства - процесс подготовки (в ходе комплексного изучения природных условий района, площадки, участка, трассы проектируемого строительства, местных строительных материалов и источников водоснабжения) материалов, необходимых для разработки экономически целесообразных и технически обоснованных решений для проектирования и строительства объектов, а также для заключения договоров подряда на выполнение работ. Правовой формой таких отношений по разработке соответствующей проектно-сметной документации (проектированию) и подготовке материалов (изысканию) является договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (также упоминаемый в юридической практике как договор ПИР или договор проектных работ). Указанный договор подряда на

выполнение работ, как и договор строительного подряда, непосредственно связан со сферой капитального строительства. В связи с тем, что разработка технической документации требует особых знаний, навыков, выполнение такой работы обычно поручается специалисту в лице проектной организации. Ранее для исполнения проектной и изыскательской деятельности требовалась лицензия. Однако, согласно Федеральному закону от 19 июля 2007 г. N 136-ФЗ ст. 18 Федерального закона дополнена пунктом 6.1, по которому с 1 июля 2008 года прекращается лицензирование следующих видов деятельности, которые всегда можно указать как работу по договору подряда:

проектирование зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения;

строительство зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения;

инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений, за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения.

Договор подряда проектных и изыскательских работ - гражданско-правовой договор по которому одна сторона (подрядчик, проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию второй стороны (заказчика) разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результаты (п.1 ст. 758). Как следует из данного определения, договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ является консенсуальным, двусторонним (взаимным) и возмездным.

Значение рассматриваемого договора подряда на выполнение работ заключается в том, что изготовленная в его исполнение проектно-сметная документация определяет технико-экономические и другие качественные показатели подлежащих строительству (расширению, реконструкции, техническому перевооружению) предприятий, зданий и сооружений. Суть договора подряда проектных и изыскательских работ заключается в том, что заказчику необходимо получить к определенному сроку техническую документацию на строительство объекта недвижимости. Так как разработка технической документации требует особых знаний, навыков, выполнение таких проектно-изыскательских работ обычно поручается специалисту в лице проектной организации.

В практике для договоров подряда проектных и изыскательских работ, как и для договоров строительного подряда, применяется система генерального подряда. Договор на выполнение всего комплекса проектных и изыскательских работ заключается заказчиком с ведущей проектной организацией, которая выступает в роли генерального подрядчика, который для выполнения отдельных видов проектных и изыскательских работ, заключает субподрядные договоры со специализированными проектными и изыскательскими организациями.

Предметом договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ будут результаты проведенных проектных и изыскательских работ. Для проектных организаций - это изготовленная по заданию заказчика проектно-сметная документация (или ее часть, раздел в случае использования системы генерального подряда), а для изыскательских организаций - полученные по заданию заказчика материалы, необходимые для правильного и экономически целесообразного решения основных вопросов проектирования (изготовления проектно-сметной документации), строительства и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений.

Предмет договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ является его единственным существенным условием.

Стороны договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

Сторонами договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ являются заказчик и подрядчик (проектировщик, изыскатель).

В качестве заказчика по договору подряда на выполнение работ могут выступать любые лица, нуждающиеся в результатах проектных и изыскательских работ. Однако заказчиком может выступать и подрядчик по договору строительного подряда в тех случаях, когда обязанность по разработке соответствующей технической документации лежит на нем, а у него нет возможности выполнить такую работу самостоятельно.

В качестве подрядчика договору подряда проектных и изыскательских работ (проектировщика, изыскателя) по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ чаще всего выступают различные проектные и изыскательские организации.

Каких-либо требований к форме договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в законе не содержится. А следовательно, стороны должны руководствоваться общими правилами по оформлению сделок, указанными в Ст. 158-161 ГК РФ.

Договор подряда проектных и изыскательских работ заключается в простой письменной форме. На практике до сих пор широко используется форма Примерного договора на создание (передачу) научно-технической продукции, являющегося приложением к Положению о договорах на создание (передачу) научно-технической продукции, утвержденному Государственным комитетом СССР по науке и технике от 19 ноября 1987 года №435. Однако, данная форма сильно устарела и не отражает всех необходимых условий. На нашем сайте вы можете скачать форму договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, разработанную профессиональными юристами.

Цена работ по договору подряда работ чаще всего определяется в соответствии со сметой. Цена не считается существенным условием договора подряда проектных и изыскательских работ. В случае если цена в договоре подряда на проведение проектных и изыскательских работ не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора подряда на выполнение работ должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные работы или услуги (п.3 ст. 424 ГК РФ).

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ по смыслу закона всегда носит срочный характер. При заключении договора стороны должны предусмотреть срок работ по договору подряда, в течение которого подрядчик должен выполнить соответствующие проектно-изыскательские работы и передать их результат заказчику. Общий срок договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ может быть разбит на ряд промежуточных сроков, к которым должны быть выполнены отдельные этапы работ. Срок относится к дополнительным условиям, так как при отсутствии в договоре подряда проектных и изыскательских работ чётких временных границ подрядчик должен выполнить порученную работу в разумный срок после возникновения обязательства (п.2 ст. 314 ГК РФ).

Первоочередной обязанностью подрядчика является выполнение проектных и изыскательских работ в точном соответствии с заданием, иными исходными данными на проектирование и договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (абз.2 п. 1 ст. 760 ГК РФ). Любые отступления от задания, исходных данных или условий договора подряда на проведение проектных и изыскательских работ подрядчик должен в обязательном порядке согласовать с заказчиком. При выполнении проектно-изыскательских работ должны соблюдаться все требования Строительных норм и правил, ГОСТов и других обязательных нормативов.

Также важной обязанностью подрядчика является согласование технической документации с заказчиком, при этом подрядчик обязан представить заказчику для согласования комплект технической документации, дать необходимые пояснения, обосновать целесообразность предлагаемых проектных решений и т.д. При

необходимости подрядчик вместе с заказчиком согласует документацию с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления.

Обязанности заказчика по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

Основная обязанность заказчика - принять разработанную подрядчиком (проектировщиком, изыскателем) в соответствии с условиями договора техническую документацию и оплатить ее. Заказчик также обязан, если иное не предусмотрено договором подряда проектных и изыскательских работ:

использовать техническую документацию только на цели, предусмотренные договором подряда на выполнение работ, не передавать ее третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика;

оказывать подрядчику содействие в выполнении проектных и изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре;

участвовать вместе с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления;

возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения работ по договору подряда вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика;

привлечь подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к заказчику третьим лицом в связи с недостатками составленной технической документации или выполненными изыскательскими работами.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, как и договор строительного подряда, может заключаться как в обычном порядке, так и посредством проведения торгов. В любом случае, договор подряда на выполнение работ заключается по усмотрению сторон, то есть по их взаимному соглашению (ст. 7 Закона об инвестиционной деятельности). Договор подряда может заключаться на выполнение как всего комплекса проектных и изыскательских работ, так и отдельных их этапов, частей, разделов (например, разработка сметы, изыскательские работы, оформление технической документации и т.д.).

Порядок заключения договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в законах РФ никак не определен. При его заключении стороны руководствуются общими положениями о заключении договора.

Расторжение (прекращение) договора возможно по инициативе любой из сторон в случае систематического нарушения контрагентом договорных обязательств с возмещением виновной стороной другой стороне убытков, возникших у нее в связи с расторжением договора. Основанием для расторжения договора подряда проектных и изыскательских работ является и признание заказчика в установленном порядке несостоятельным (банкротом).

Правовое регулирование договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ осуществляется как общими положениями о подряде, так и специальными нормами, оговоренными в пар.4 гл. 37 ГК РФ. Последние отражают особенности содержания договора подряда проектных и изыскательских работ и отчасти ответственность сторон за нарушение принятых обязательств. Во всем остальном сторонам необходимо руководствоваться общими положениями о подряде, а в ряде случаев - из правил о договорах строительного подряда с учетом различий, существующих между этими разновидностями подрядных обязательств. Наряду с ГК РФ на отношения, связанные с выполнением работ по договору подряда, связанных с проектированием и изысканиями, распространяются нормы Закона №39-ФЗ, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона №169-ФЗ и некоторых других правовых актов. Кроме того, как и в области строительного подряда, здесь

действует большое количество нормативно-технических правил, регламентирующих порядок разработки, согласования и утверждения технической документации и проведения изыскательских работ.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ содержит приложения:

- Календарный план работ;
- Техническое задание;
- Смета;
- Разрешения (лицензии) заказчика на проведение работ;
- Разрешения (лицензии) исполнителя на проведение работ.

Сопутствующие документы договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ содержит сопутствующие документы:

- Акт о приемке выполненных работ (форма КС-2);
- Справка о стоимости работ и затрат (форма КС-3);
- Дополнительное соглашение;
- Протокол разногласий;
- Протокол согласования разногласий.

По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат.

Исходные данные для выполнения проектных и изыскательских работ

1. По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заказчик обязан передать подрядчику задание на проектирование, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации. Задание на выполнение проектных работ может быть по поручению заказчика подготовлено подрядчиком. В этом случае задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

2. Подрядчик обязан соблюдать требования, содержащиеся в задании и других исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ, и вправе отступить от них только с согласия заказчика.

Обязанности подрядчика. 1. По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик обязан:

выполнять работы и соответствию с заданием и иными исходными данными на проектирование и договором;

согласовывать готовую техническую документацию с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком — с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления;

передать заказчику готовую техническую документацию и результаты изыскательских работ.

Подрядчик не вправе передавать техническую документацию третьим лицам без согласия заказчика.

3. Подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ гарантирует заказчику отсутствие у третьих лиц права воспрепятствовать выполнению работ или ограничивать их выполнение на основе подготовленной подрядчиком технической документации.

Ответственность подрядчика за ненадлежащее выполнение проектных и изыскательских работ. Подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ несет ответственность за ненадлежащее составление технической документации и выполнение изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации и данных изыскательских работ.

При обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное.

Обязанности заказчика. По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заказчик обязан, если иное не предусмотрено договором:

уплатить подрядчику установленную цену полностью после завершения всех работ или уплачивать ее частями после завершения отдельных этапов работ;

использовать техническую документацию, полученную от подрядчика, только на цели, предусмотренные договором, не передавать техническую документацию третьим лицам и не разглашать содержащиеся в ней данные без согласия подрядчика;

оказывать содействие подрядчику и выполнению проектных, изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре;

участвовать вместе с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления;

возместить подрядчику дополнительные расходы, вызванные изменением исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ вследствие обстоятельств, не зависящих от подрядчика;

привлечь подрядчика к участию в деле по иску, предъявленному к заказчику третьим лицом в связи с недостатками составленной технической документации или выполненными изыскательскими работами.

3.3. Исходные данные для проектирования

Согласно действующему законодательству для начала проектирования Заказчик должен передать Генпроектировщику, следующий перечень документов, который дополняется в зависимости от конкретного объекта:

1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве объекта (или соответствующее распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре).

2. Комплект исходно-разрешительной документации, включая протокол о результатах общественных обсуждений, а также заключение органов государственного пожарного надзора о возможности размещения объекта.

3. Архитектурно-планировочное задание Комитета по градостроительству и архитектуре с приложением схемы размещения объекта М 1:2000.

4. Разрешительное письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры для объектов, находящихся в зоне охраны недвижимых памятников истории и культуры.

5. Утвержденное задание на проектирование.

6. Утвержденное технологическое (техническое) задание для объектов со специальной технологией (объекты здравоохранения, образования, спорта, культовые здания, зрелищные учреждения и другие крупные уникальные объекты).

7. Технические условия на применяемые строительные конструкции, изделия и материалы (инженерное оборудование, при необходимости).

8. Топографическая съемка участка с подземными коммуникациями М 1:500 с нанесенными границами землепользования, отведенного для строительства и, при необходимости, нанесенным проектом горизонтальной планировки (ППП) и красными линиями. Экспликация колодцев.

Дополнительно: топографическая съемка М 1:200 (в стесненных условиях и/или на участках, насыщенных подземными коммуникациями).

9. Инженерно-геологические изыскания на участке строительства (техническое задание на изыскания представляет проектировщик).

10. Инженерно-экологические изыскания, заключения:

- по радиационной безопасности;
- о наличии электромагнитного излучения (ЭМИ);
- о содержании в почвах тяжелых металлов, радона и других опасных веществ;
- о фоновых концентрациях вредных веществ в приземном слое атмосферы ГУП

"Госмет" (при необходимости);

- об уровнях транспортного шума и других источников (при необходимости);
- о наличии санитарно-защитных зон.

11. Инвентарные планы этажей окружающей застройки (выдают проектно-инвентаризационные бюро (ПИБ) административных районов - филиалы городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУ ГУИОН)).

12. Справки о количестве населения, фактической наполняемости школ и детских дошкольных учреждений и другие сведения для расчетов нормативной потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания населения (выдают Администрации районов Санкт-Петербурга).

13. Обмерные чертежи (для объектов реконструкции).

14. Заключение по результатам обследования фундаментов и конструкций (по объектам окружающей застройки в стесненных условиях строительства и по объектам реконструкции).

15. Исходные данные и требования по инженерно-техническим мероприятиям ГОиЧС (выдает Главное управление по делам ГОиЧС Санкт-Петербурга при наличии утвержденного задания на проектирование).

16. Технические условия на инженерное обеспечение объекта (на основании данных, предоставляемых проектировщиком: краткая характеристика объекта с основными показателями и расчеты потребности в инженерных ресурсах).

3.4. Согласование проектной и рабочей документации

Проектная документация (проект, утверждаемая часть рабочего проекта), проекты застройки подлежат обязательному представлению на рассмотрение: главному архитектору Санкт-Петербурга (для согласования архитектурных и объемно-планировочных решений);

в КГИОП (для согласования архитектурных и объемно-планировочных решений объектов, расположенных в зоне охраны недвижимых памятников истории и культуры);

в Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора Санкт-Петербурга (ЦГСЭН) (для получения санитарно-эпидемиологического заключения на основании санитарно-эпидемиологической экспертизы);

в Управление государственной инспекции безопасности дорожного движения (ГИБДД) (для согласования въездов - выездов на городские улицы и магистрали, схемы транспортного и пешеходного движения для объектов со значительными транспортными и грузовыми потоками, а также схемы транспортного и пешеходного движения на период строительства в сложных условиях);

в Управление садово-паркового хозяйства (УСПХ) Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству (для получения акта сохранения (сноса) зеленых насаждений; определения объемов, характера и места для компенсационного озеленения, при необходимости);

в Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству (КБДХ) (для согласования технологического регламента обращения со строительными отходами).

Проекты благоустройства в границах отведенных под благоустройство земельных участков, а также функциональное назначение встроенных помещений, в случае выкупа их исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, подлежат согласованию Администрациями районов Санкт-Петербурга.

Технологические решения зданий и сооружений со специальной технологией (Объекты здравоохранения, образования, спорта, культовые здания, зрелищные учреждения и другие крупные уникальные объекты) подлежат согласованию с эксплуатирующей организацией.

Рабочая документация инженерных разделов, разработанная в соответствии с техническими условиями ведомств и организаций, эксплуатирующих инженерные сети (владельцами сетей), представляется им на рассмотрение и согласование при наличии требований о проведении согласований, указанных в технических условиях.

Перечень рабочей документации, представляемой на согласование

1. ГУП "Водоканал":

- наружные сети водопровода и канализации. Планы подвала с нанесением вводов водопровода, канализации, водомерных узлов, встроенных насосных.

2. ОАО "Ленэнерго" (ГУП "ТЭК СПб"):

- наружные сети теплоснабжения (принимаемые на баланс в границах ответственности), узлы присоединения и учета тепловой энергии.

3. ОАО "Ленэнерго":

- наружные электрические сети, расчетные схемы электроснабжения, ТП, РТП.

4. ООО "ПетербургГаз":

- наружные и внутренние сети газоснабжения.

5. ОАО ПТС "Северо-Западный Телеком" (телефонные узлы):

- наружные и внутридомовые сети телефонизации, наружные сети диспетчеризации.

6. ФГУ УПС "Радиотрансляционная сеть СПб":

- наружные сети и схемы внутридомовой сети радиофикации.

7. ОАО "СПб кабельное телевидение":

- наружные и внутридомовые сети кабельного телевидения. 8. Жилищный комитет - раздел диспетчеризации инженерного оборудования.

9. Филиал "Энергоналадка, антикор, проект":

- электротехническая защита теплосети, оперативный дистанционный контроль влажности изоляции теплосети.

10. Энергосбыт "Ленэнерго" (Энергосбыт ГУП "ТЭК СПб"):

- узлы учета тепловой энергии. Паспорта систем теплоснабжения.

11. Экспертиза промышленной безопасности (лицензированные организации):

- наружные и внутренние сети газоснабжения;

- теплотехническая часть котельных.

12. Управление вневедомственной охраны ГУВД Санкт-Петербурга:

- технические средства охранной сигнализации.

Согласование инженерных разделов осуществляется только в части выполнения технических условий. Комплектация документации осуществляется в соответствии с требованиями ГОСТ 21.101-97

При необходимости вскрытия уличных дорожных покрытий, при прокладке инженерных сетей, согласование на выполнение соответствующих видов работ выдает ГУДП "Дортехнология" Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству. Прокладка инженерных сетей по территории, находящейся в собственности, подлежит согласованию с владельцем данной территории. Совмещенный план подземных коммуникаций, разработанный на стадии рабочей документации, подлежит согласованию для производства земляных работ с отделом подземных сооружений КГА. Согласование для производства земляных работ допускается проводить по отдельным видам работ (отрывка котлована, траншей для инженерных сетей). Срок согласования не более 10 дней.

3.5. Экспертиза проекта и инженерных изысканий

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, которая проводится федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

Предметом государственной экспертизы являются 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.

Государственная экспертиза *не проводится* в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установления санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных

участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать трех месяцев.

Государственная экспертиза не проводится следующих случаях. В соответствии со ст. 49 ч. 8 Градостроительного кодекса в редакции Федерального закона от 22.07.2008 г. № 148-ФЗ основаниями для отказа в принятии проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, направленных на государственную экспертизу, являются:

Отсутствие в составе проектной документации разделов, предусмотренных ч. 12 и 13 ст. 48 **Градостроительного кодекса РФ (ГрК).**

Подготовка проектной документации лицом, которое не соответствует требованиям, указанным в ч. 4 и 6 ст. 48 ГрК.

Отсутствие результатов инженерных изысканий, указанных в ч. 6 ст. 47 ГрК, или отсутствие положительного заключения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на государственную экспертизу до направления на государственную экспертизу проектной документации).

Несоответствие результатов инженерных изысканий составу и форме, установленным в соответствии с ч. 6 ст. 47 ГрК.

Выполнение инженерных изысканий, результаты которых направлены на государственную экспертизу, лицом, которое не соответствует требованиям, указанным в ч. 2 и 3 ст. 47 ГрК.

Направление на государственную экспертизу не всех документов, предусмотренных Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 11 ст. 49 ГрК.

Направление проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в орган исполнительной власти, государственное учреждение, если в соответствии с ГрК проведение государственной экспертизы такой проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий осуществляется иным органом исполнительной власти, иным государственным учреждением.

Несоответствие проекта утвержденному постановлением Правительства СПб проекту планировки и межевания квартала, высотному регламенту.

Увеличение утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга по проекту планировки и межевания квартала площади объекта.

Нарушение коэффициента естественной освещенности (КЕО) инсоляции объектов социальной сферы окружающей застройки.

Нарушение КЕО и инсоляции жилых домов окружающей застройки.

Изменение границ красных линий объекта капитального строительства.

В отношении проектной документации объектов капитального строительства, где началось либо завершилось строительство.

Направление проектной документации объектов, которые находятся в процессе эксплуатации.

Государственная экспертиза не проводится, когда представлена проектная документация уже эксплуатируемых жилых зданий и сооружений. Проведение государственной экспертизы данной проектной документации отнесено к компетенции администраций районов Санкт-Петербурга и межведомственных комиссий.

Среди подобной проектная документация:

реконструкции чердаков и мансард в жилых домах;

переустройства и перепланировки жилых помещений без изменения их назначения;

переустройства и перепланировки жилых помещений при переводе их в нежилые и нежилых помещений при переводе их в жилые;

капитального ремонта и реконструкции жилых помещений, признанных непригодными для постоянного проживания;

капитального ремонта и переоборудования подвальных помещений без понижения уровня подвала;

устройства помещений для консервации;

перепланировки нежилых помещений без изменения их назначения;

устройства дополнительных входов в нежилые помещения многоквартирного дома без изменения назначения нежилого помещения.

Основаниями для отказа в принятии сметной документации по объектам, финансируемым за счет бюджета на государственную экспертизу, являются:

Отсутствие адресной программы.

Отсутствие задания на проектирование.

Несоответствие сметной документации заданию на проектирование и представленным разделам проекта.

Порядок подачи проектной документации на государственную экспертизу

Шаг 1. Заполнить заявление по установленной форме.

Образец заявления см. на компакт-диске.

Шаг 2. Пройти предварительную экспертизу проекта.

Шаг 3. Заполнить учетные карточки (**«Жилые и общественные здания и сооружения»** или **«Промышленные и коммунальные объекты»**), которые также можно найти на компакт-диске. В этих карточках указан полный перечень сопроводительной документации.

Шаг 4. В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 145 регионам была делегирована часть федеральных полномочий по проведению государственной экспертизы проектной документации. В частности, оценка проекта на соответствие санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности.

В Санкт-Петербурге после этого нововведения в управлении госэкспертизы Службы появился отдел охраны окружающей среды. При приеме документов на экспертизу требуется также соблюсти требования этого отдела — завизировать так называемый бегунок, который также можно найти на компакт-диске.

Шаг 5. Предоставить указанные документы, справку стоимости ПИР, проект и исходно-разрешительную документацию на государственную экспертизу.

Далее представлены комментарии к документам, которые требуются по некоторым разделам проектной документации, в соответствии с действующими Постановлениями Правительства РФ № 145 от 05.03.2007 г. и № 87 от **16.02.2008 г.**

Проведение государственной экспертизы раздела проектной документации «Конструктивные решения»

1. Заключение по результатам физического моделирования в аэродинамической трубе для зданий высотой более 75 м (п. 5.7 ТСН 31-332-2006).

2. Обследование существующих зданий в зоне риска с указанием категории технического состояния этих зданий (30 м).

3. Обследование квартир и фундаментов (шурфы с абсолютными отметками) существующих зданий, находящихся- Схема нагрузок на фундаменты (в случае раздельного расчета наземной части и фундамента).

Чертежи фундаментов под все сооружения, которые включены в рассмотрение по данному делу. Подробнее смотрите Приложение «В» к СП 50-102-2003 и п. 8.18 ТСН 50-302-2004.

Для жилых зданий конструктивные чертежи представлять по всем блокам и пристройкам.

В состав чертежей должны входить:
схемы расположения колонн и стен подвала;
перекрытие над подвалом с размерами сечений;
схемы расположения колонн и балок нижних этажей (если они отличаются от типового этажа);

чертежи схем расположения стен и перекрытий типового этажа с размерами;
чертежи узлов сопряжения ригелей и колонн, отражающие их жесткость;
узлы опоры перекрытий без балок на колонны.

Должен быть раскрыт принцип армирования основных несущих элементов.

В общественных зданиях, торгово-бытовых комплексах, автостоянках необходимо представить схемы расположения элементов на все здание с сечениями несущих элементов и основными узлами, принцип армирования колонн, перекрытий и балок.

По металлическим конструкциям необходимо представить расчетные схемы каркасов, основные узлы, ведомость элементов с сечениями и расчетными усилиями, по которым приняты сечения.

По наружным стенам необходимо отразить сечение, связь слоев в многослойных стенах, крепление стен к несущим конструкциям и узел опоры на перекрытие или фундамент.

По реконструкции представлять чертежи конструкций и узлов усиления основных несущих конструкций,

признанных недостаточно надежными в материалах обследования.

Проект усиления существующих конструкций и фундаментов зданий, связанный с новым строительством вблизи этих зданий, сдается в экспертизу только вместе с проектом нового здания.

Для сдачи сметной документации на государственную экспертизу необходимо:

1. Представить правильно оформленный комплект (том) смет в двух экземплярах:

сметы должны быть скреплены в одну брошюру, страницы которой имеют сквозную нумерацию;

сметный том должен иметь титульный лист, оглавление и пояснительную записку к сметам;

сводный сметный расчет необходимо представить в ценах двух уровней: в базовой стоимости 2000 г. и текущей стоимости;

сводный сметный расчет должен иметь четыре подписи (руководитель проектной организации, ГИП, начальник отдела, заказчик);

один экземпляр смет обязательно должен иметь подлинники подписи и печати;

сметы на реставрационные работы должны иметь заключение КГИОП по сметной стоимости;

локальные сметы могут быть составлены как в одном — текущем уровне цен, так и в двух — базовом и текущем уровнях;

не допускается составление локальных смет по одному объекту в разных уровнях цен (например, смета на общестроительные работы проиндексирована на уровне марта 2004 г., а смета на электромонтажные работы — на уровне сентября 2004 г.).

2. Представить исходно-разрешительную документацию, необходимую для составления смет на конкретный объект:

адресную программу (для объектов бюджетного финансирования);

задание на проектирование, в котором в соответствии с письмом Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли от 14.08.2003 г. № 03/7547 должны быть указаны метод определения стоимости строительства (базисно-индексный, ресурсный и др.) и порядок пересчета из базисного в текущий уровень цен (индексы по видам работ, по комплексным индексам и др.);

архитектурно-реставрационное задание (для реставрационно-восстановительных работ);

развернутую смету на ПИР (проектно-изыскательские работы), составленную по сборникам и справочникам цен на проектные работы.

3. Дополнительные материалы, которые использовались при составлении смет: прайс-листы (коммерческие предложения) для определения стоимости строительных материалов, изделий и конструкций;

сметы-аналоги (для сметных расчетов на стадии «Проект»);

предварительные замечания начальника сметного отдела, при необходимости.

Комплект документов для проведения государственной экспертизы отделом охраны окружающей среды

Раздел «Мероприятия по охране окружающей среды» (ООС).

При разработке следует обратить внимание:

в ООС обязательно должен присутствовать подраздел «Мероприятия по охране окружающей среды на период строительства (реконструкции, капитального ремонта)»;

ООС должен полностью соответствовать остальным разделам проекта, в том числе сметной части (по бюджетным объектам), а также технологическому регламенту обращения со строительными отходами;

в ООС должен быть приведен перечень предусмотренных проектом мероприятий по охране окружающей среды по каждому компоненту окружающей среды.

Раздел «Технологический регламент обращения со строительными отходами» (ТР). Необходим как при строительстве, так и при реконструкции и капитальном ремонте.

Раздел «Проект организации строительства» (ПОС).

Разделы «Водопровод и канализование», «Наружный водопровод и канализование» (ВК, НВК).

Раздел «Общая пояснительная записка» (ОПЗ).

Раздел «Технология» — технологические решения (пояснительная записка с расстановкой технологического оборудования) — обязателен для предприятий общественного питания, продовольственных магазинов, ЛПУ, бассейнов, парикмахерских, школ, ДДУ, других учреждений образования и воспитания, учреждений отдыха и оздоровления, промышленных предприятий и т. п.

Ситуационный план участка с окружающей застройкой.

Раздел «Генеральный план объекта» (ГП) с балансом земляных масс, чертежи ГП.

Разделы «Газоснабжение», «Электроснабжение», «Электроосвещение».

Раздел «Архитектурные решения» (АР) с поэтажными планами и указанием функционального назначения помещений, разрезы с указанием высотных отметок от уровня земли, фасады.

Санитарно-эпидемиологические заключения о соответствии:

предполагаемого использования земельного участка санитарным правилам;

санитарным нормам и правилам факторов среды обитания:

по результатам химического, бактериологического и паразитологического исследований почв, в том числе послойного исследования; радиационного исследования, исследования атмосферного воздуха, по физическим факторам — шуму, вибрации, инфразвуку, электромагнитному излучению);

по результатам определения класса опасности разрабатываемого грунта по химическим и токсикологическим показателям;

по установлению санитарно-защитных зон объектов окружающей застройки (при необходимости установления санитарно-защитной зоны).

Раздел «Архитектурно-строительная акустика».

Проект организации и благоустройства санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта (при необходимости установления СЗЗ).

Разделы «Отопление», «Вентиляция», «Кондиционирование».

Раздел «Охрана труда работающих».

Расчеты КЕО и инсоляции для проектируемого здания и окружающей застройки, инвентарные планы ПИБ окружающей застройки.

Согласования и акты УСПХ.

Полученные ранее заключения государственной экологической и санитарно-эпидемиологической экспертиз (на любых стадиях проектирования).

Имеющиеся заключения НЛБВУ и Балтводхоза, Россельхознадзора, «Севзапнедр», экспертные заключения ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербурге» и иные заключения и согласования, относящиеся к объекту проектирования.

Подготовка проектной документации к государственной экспертизе

Классы опасности отходов для окружающей природной среды (в частности, по грунтам) должны быть подтверждены расчетным и экспериментальными методами в соответствии с Критериями отнесения опасных отходов

к классу опасности для окружающей природной среды, утвержденными **Приказом МПР России от 15.06.2001 г. № 511.**

Возможность использования отходов на обратную засыпку должна быть подтверждена санитарно-эпидемиологическим заключением на грунт рекультивационный (планировочный) с указанием конкретного объема грунта и площадки использования.

Возможность направления отходов (в том числе грунта) на использование, обезвреживание, размещение должна быть подтверждена лицензией организации, которая будет осуществлять деятельность по обращению с отходами.

В случае необходимости сноса зеленых насаждений проектом должно быть обеспечено выполнение Закона СПб «Об охране зеленых насаждений» (в том числе компенсационного озеленения).

В случае если в соответствии с техническими условиями ГУП «Водоканал СПб» приемником сточных вод являются водоемы, предусмотреть установку локальных очистных сооружений.

Все материалы представляются в отдел отдельным комплектом (1 экз.), после чего специалистами отдела заполняется «Карточка приема ПСД» (см. компакт-диск).

Кроме этого, следует не забывать:

В учетных карточках необходимо правильно заполнить графы «Стадия», «Источник финансирования», «Застройщик» и «Заказчик», «Номер лицензии» проектной организации и заказчика.

В строках ГИП, ГАП также должны быть указаны должности, фамилии, имена, отчества и номера телефонов.

Общая сметная стоимость должна быть указана в текущих ценах и базовых ценах. Общая сметная стоимость не должна копировать данные справки стоимости ПИР, поскольку это два разных документа.

В перечне сопроводительной документации обязательно должны быть реквизиты документов с указанием тома и страницы, на которых расположен тот или иной документ.

При сдаче проекта на стадии «П» в разделе «Архитектура» должны быть планы поэтажные и разрезы.

По генеральному плану: основной лист должен быть иллюминирован, раскрашен. Должны быть все штампы: штамп об отводе, штамп по съемке (когда снято, организация съемки). Должны быть копии документов о согласовании со всеми органами (УГИБДД, УСПХ Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству), районным архитектором и штамп главного архитектора города. Графические материалы и пояснительная записка в соответствии с требованиями **СНиП 11-01-95, СНиП 11-04-2003, ТРД 11-501-2004** в части, не противоречащей Градостроительному кодексу. Кроме того: перенести на чертеж «Генплан» скважины, взятые из материалов инженерно-геологического отчета; представлять графические материалы раздела на топографической съемке со штампом выполнившей ее организации (срок давности не более 3 лет).

При разработке смет проектная организация должна руководствоваться МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительства продукции на территории Российской Федерации».

Важно! В случае получения отрицательного заключения государственной экспертизы проект рассматривается повторно.

При повторной сдаче проектной документации объектов жилого назначения в течение 14 календарных дней после получения отрицательного заключения, необходимо представить:

- заявление застройщика на проведение повторной экспертизы;
- опись проектной документации;
- комплект проектной документации.

При повторной сдаче проектной документации **объектов нежилого назначения** в течение 14 календарных дней необходимо представить дополнительно письмо заказчика с просьбой не возвращать проектную документацию. Новое дело не формируется.

В остальных случаях повторная сдача проектной документации осуществляется по регламенту первичной сдачи проекта на государственную экспертизу. К исходно-разрешительной документации прикладывается копия отрицательного заключения.

3.6. Прохождение экологической экспертизы

В Российской Федерации законодательно закреплена возможность проведения *государственной экологической экспертизы* и *общественной экологической экспертизы*.

Государственная экологическая экспертиза (ГЭЭ) — это 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.

Правовые основы проведения государственной экологической экспертизы (ГЭЭ) изложены в **Законе 00С, Федеральном законе «Об экологической экспертизе» от 23.10.1995 г. № 174-ФЗ (с изм. от 26.06.2008 г.)**, **Приказе Госкомэкологии РФ № 280 от 17.06.1997г. с «Об утверждении «Регламента проведения государственной экологической экспертизы»**, а также в **«Положении о порядке проведения государственной экологической экспертизы»**, утвержденном **Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.1996 г. № 698**, нормативных и методических документах, регламентирующих проведение государственной экологической экспертизы.

Государственную экологическую экспертизу характеризуют как *предупредительную* форму государственного экологического контроля.

К числу объектов, подлежащих обязательной государственной экологической экспертизе, проводимой на федеральном уровне, и касающихся деятельности отдельных предприятий, относятся:

проектная документация объектов, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий федерального значения, а также проектная документация особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов обороны и безопасности, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, в случаях, если их реализация на землях особо охраняемых природных территорий допускается законодательством РФ и субъектов РФ;

технико-экономические обоснования и проекты строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации организаций и иных объектов хозяйственной деятельности Российской Федерации и другие проекты независимо от их сметной стоимости, ведомственной принадлежности и форм собственности, осуществление которых может оказать воздействие на окружающую природную среду в пределах территории двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе материалы по созданию гражданами или юридическими лицами Российской Федерации с участием иностранных граждан или иностранных юридических лиц организаций, объем иностранных инвестиций в которые превышает пятьсот тысяч долларов;

технико-экономические обоснования и проекты хозяйственной деятельности, которые могут оказывать воздействие на окружающую природную среду сопредельных государств, или для осуществления которой необходимо использование общих с сопредельными государствами природных объектов, или которая затрагивает интересы сопредельных государств,

определенные «Конвенцией об оценке воздействия на окружающую среду в трансграничном контексте»;

материалы по созданию организаций горнодобывающей и перерабатывающей промышленности, предусматривающие использование природных ресурсов, которые находятся в ведении Российской Федерации;

проекты международных договоров;

документация, обосновывающая соглашения о разделе продукции и концессионные договоры, а также другие договоры, предусматривающие использование природных ресурсов и (или) отходов производства, находящихся в ведении Российской Федерации;

материалы обоснования лицензий на осуществление деятельности, способной оказать воздействие на окружающую природную среду, выдача которых относится в соответствии с законодательством Российской Федерации к компетенции федеральных органов исполнительной власти;

проекты технической документации на новые технику, технологию, материалы, вещества, сертифицируемые товары и услуги, которые входят в перечень, утверждаемый федеральным специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы, в том числе на закупаемые за рубежом товары;

материалы комплексного экологического обследования участков территорий для придания этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий федерального значения, зоны экологического бедствия или зоны чрезвычайной экологической ситуации, а также программы реабилитации этих территорий;

проекты схем охраны и использования водных, лесных, земельных и других природных ресурсов, находящихся в ведении Российской Федерации;

документация на изменение функционального статуса, вида и характера использования территорий федерального значения, в том числе материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные;

иные виды документации, обосновывающей хозяйственную и иную деятельность, которая способна оказывать прямое или косвенное воздействие на окружающую природную среду в пределах территорий двух и более субъектов Российской Федерации.

В настоящее время ответственность за соблюдение природоохранного законодательства в большей степени переложена на проектные организации и заказчиков строительства. В связи с этим инвесторы и застройщики часто сами проявляют заинтересованность в получении положительного заключения ГЭЭ и по своей инициативе представляют проекты, не относящиеся к перечню объектов обязательной экологической экспертизы, а также инициируют проведение общественной экологической экспертизы. Все это осуществляется в целях выявления и устранения недостатков проектирования по экологическим аспектам во

избежание будущих проблем как с государственными экологическими контролирующими органами, так и с общественными организациями после введения объекта.

На региональном уровне к перечню объектов, подлежащих обязательной ГЭЭ, добавляются все виды градостроительной документации. В общем виде в перечень таких объектов входят:

проекты нормативно-технических и инструктивно-методических документов в области охраны окружающей среды, утверждаемых исполнительными органами власти субъектов РФ;

проекты целевых программ субъектов РФ, предусматривающих строительство и эксплуатацию объектов хозяйственной деятельности, в части размещения таких объектов с учетом режима охраны природных объектов;

материалы обоснования лицензий на осуществление деятельности, которая может оказать воздействие на окружающую среду, если их выдача относится к компетенции органов исполнительной власти субъектов РФ;

материалы комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающие придание этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий регионального значения;

проектная документация объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения;

объект государственной экологической экспертизы регионального уровня, ранее получивший положительное заключение государственной экологической экспертизы, в случае:

доработки такого объекта по замечаниям проведенной ранее экспертизы;

реализации такого объекта с отступлениями от документации, получившей положительное заключение экспертизы, и (или) в случае внесения изменений в указанную документацию; истечения срока действия положительного заключения ГЭЭ.

Несоблюдение требования обязательного проведения государственной экологической экспертизы проекта является основанием для признания его недействительным.

Государственная экологическая экспертиза организуется и проводится органами власти федерального и регионального уровня.

Специально уполномоченным государственным органом в области организации и проведения государственной экологической экспертизы является **Минприроды России**, которое непосредственно либо через свои территориальные органы в субъектах РФ реализует эту функцию.

Структурным органом Минприроды РФ, отвечающим за организацию и проведение в порядке, определяемом законодательством, государственной экологической экспертизы, является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (**Ростехнадзор**).

Ростехнадзор отвечает за организацию и проведение государственной экологической экспертизы технико-экономических обоснований и проектов строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации организаций и иных объектов хозяйственной деятельности, осуществление которых может оказывать воздействие на окружающую среду, в том числе на окружающую среду сопредельных государств.

Росприроднадзор начиная с 2008 года ГЭЭ не проводит, но осуществляет функции по экологическому контролю.

Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов ГЭЭ также не проводят, но имеют право:

делегировать экспертов для участия в качестве наблюдателей в заседаниях экспертных комиссий государственной экологической экспертизы объектов экологической экспертизы в случае реализации этих объектов на соответствующей территории и в случае возможного

воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности, намечаемой другой административно-территориальной единицей;

принимать в пределах своих полномочий решения по вопросам экологической экспертизы на основании результатов общественных обсуждений, опросов, референдумов, заявлений общественных экологических организаций (объединений) и движений, информации об объектах экологической экспертизы;

организовывать общественные обсуждения, проведение опросов, референдумов среди населения о намечаемой хозяйственной и иной деятельности, которая подлежит экологической экспертизе;

организовать по требованию населения общественную экологическую экспертизу;

информировать федеральные органы исполнительной власти в области экологической экспертизы о намечаемой хозяйственной и иной деятельности;

информировать органы прокуратуры о начале реализации объекта экологической экспертизы без положительного заключения ГЭЭ.

Государственная экологическая экспертиза объектов, как первичная, так и повторная, проводится при условии соответствия формы и содержания материалов, направляемых федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, требованиям законодательства, установленному порядку проведения государственной экологической экспертизы и при наличии в составе направляемых материалов:

документации, подлежащей государственной экологической экспертизе и содержащей материалы оценки воздействия объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, на соответствующую особо охраняемую природную территорию;

заключений общественной экологической экспертизы в случае ее проведения;

материалов обсуждений объекта государственной экологической экспертизы с гражданами и общественными организациями (объединениями), организованных органами местного самоуправления.

Начало срока проведения государственной экологической экспертизы устанавливается не позднее чем через один месяц, а в отношении объектов, располагаемых на особо охраняемых природных территориях, — не позднее чем через три дня после ее оплаты и приемки ком-

плекта необходимых материалов и документов в полном объеме.

Срок проведения государственной экологической экспертизы определяется сложностью объекта, устанавливаемой в соответствии с нормативными документами федерального органа исполнительной власти в области экологической экспертизы, но не должен превышать шесть месяцев (в отношении объектов, располагаемых на особо охраняемых природных территориях, — трех месяцев). Направление материалов на проведение государственной экологической экспертизы этих объектов должно осуществляться в течение трех дней с даты представления материалов в уполномоченные органы.

Оплата экспертизы осуществляется заказчиком документации в полном объеме и в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти в области экологической экспертизы.

Формирование экспертной комиссии, назначение руководителя и ответственного секретаря осуществляются федеральным органом исполнительной власти. Результатом работы комиссии является подготовка заключения, которое вступает в силу после его утверждения федеральным органом исполнительной власти в области экологической экспертизы.

Заключение может быть положительным, то есть дающим возможность реализации представленного на экспертизу проекта, либо отрицательным. Положительное заключение имеет юридическую силу в течение срока, определенного федеральным органом исполнительной власти, проводящим государственную экологическую экспертизу, но может потерять юридическую силу в случае доработки объекта, изменения условий природопользования и других отступлений от документации, прошедшей экспертизу, предусмотренных **ФЗ «Об экологической экспертизе»**.

Правовым последствием отрицательного заключения государственной экологической экспертизы является запрет на реализацию объекта.

Повторное проведение ГЭЭ осуществляется на основании решения суда или арбитражного суда.

Особенности проведения ГЭЭ проектной документации олимпийских объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях *особо охраняемых природных территорий федерального значения*, в том числе повторной, определяются **Федеральным законом «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»** от 01.12.2007 г. № 310-ФЗ.

Общественная экологическая экспертиза (ОЭЭ) организуется и проводится по инициативе граждан и общественных организаций (объединений), а также по инициативе органов местного самоуправления общественными организациями (объединениями), основным направлением деятельности которых в соответствии с их уставами является охрана окружающей среды, в том числе организация и проведение экологической экспертизы. Финансирование общественной экологической экспертизы осуществляется за счет собственных средств инициаторов.

Общественные организации сами разрабатывают регламенты их проведения. Например, **«Регламент организации и проведения общественных экологических экспертиз»** был разработан Общероссийским общественным учреждением «Общественный институт экологической экспертизы» и Региональной общественной организацией «Санкт-Петербургское общество естествоиспытателей».

Общественная экологическая экспертиза не может проводиться после государственной экологической экспертизы того же объекта. Заключение ее приобретает юридическую силу и становится обязательным для соблюдения его условий после утверждения приказом руководителя соответствующего специально уполномоченного органа.

Заключение общественной экологической экспертизы и ее результаты учитываются при проведении государственной экологической экспертизы в случае, если она была проведена в отношении того же объекта до дня окончания срока проведения государственной экологической экспертизы.

На экспертов, привлекаемых для проведения общественной экологической экспертизы, распространяются те же требования, что и на экспертов государственной экологической экспертизы.

Общественная экологическая экспертиза осуществляется при условии государственной регистрации заявления общественных организаций (объединений) о ее проведении. Орган местного самоуправления в семидневный

срок со дня подачи заявления о проведении общественной экологической экспертизы обязан его зарегистрировать или отказать в его регистрации. Заявление о проведении общественной экологической экспертизы, в регистрации которого в указанный срок не было отказано, считается зарегистрированным.

Заключение общественной экологической экспертизы приобретает юридическую силу после утверждения его федеральным органом исполнительной власти в области экологической экспертизы.

Лица, виновные в совершении нарушения законодательства Российской Федерации об экологической экспертизе, могут быть привлечены к уголовной, административной или материальной ответственности.

3.7. Объекты культурного наследия (памятники)

Порядок проектирования и производства земляных, строительных и хозяйственных работ на территории и в зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. Проекты строительных, земляных, ремонтных работ на территории объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) и его зон охраны подлежат согласованию соответствующими органами охраны культурного наследия.

2. Проектирование и производство строительных, хозяйственных, землеустроительных, мелиоративных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещается, за исключением работ, направленных на обеспечение сохранности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) и его территории.

3. Производство строительных, хозяйственных, землеустроительных, мелиоративных и иных работ на территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) осуществляется по разрешению федерального органа охраны культурного наследия - для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, и органа охраны объектов культурного наследия - для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения.

4. Проектирование и производство строительных, хозяйственных, землеустроительных и иных работ в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) осуществляются только по разрешению федерального органа охраны культурного наследия - для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, и органа охраны культурного наследия субъекта Российской Федерации - для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения.

Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) при производстве строительных, мелиоративных, землеустроительных и иных работ

1. Проекты строительных, мелиоративных, землеустроительных, хозяйственных и иных работ должны предусматривать мероприятия по выявлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории, подлежащей застройке или хозяйственному использованию, обеспечению их сохранности, и могут быть реализованы только после положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.

2. Финансирование мероприятий, указанных в п. 1 настоящей статьи, производится за счет юридических и физических лиц, являющихся заказчиками осуществляемых работ.

Состав и объем охранных мероприятий определяется соответствующим органом охраны культурного наследия.

Приостановление строительных или иных работ, представляющих опасность для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

1. Строительные, мелиоративные, землеустроительные, ремонтно-реставрационные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены производителем работ:

в случае возникновения в процессе работ угрозы для сохранности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры);

в случае обнаружения при производстве работ объектов археологического наследия, архитектурных и иных объектов.

Производитель работ обязан проинформировать государственный орган охраны культурного наследия о выявленном объекте.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы должны быть также немедленно остановлены заказчиком и производителем работ после получения письменного предписания органов охраны культурного наследия.

3. Приостановленные в указанных случаях работы возобновляются с письменного разрешения органов охраны культурного наследия в пределах их компетенции после проведения мероприятий по сохранению (полному научному изучению) обнаруженных объектов археологического наследия, архитектурных и иных объектов, представляющих историко-культурную ценность.

Приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под современные нужды

Приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) под современные нужды производится при обязательном условии сохранения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) и на основе реставрации его исторически ценных элементов.

Порядок проведения реставрационных работ

1. На объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) могут производиться консервационные, ремонтно-реставрационные, реставрационные и работы по приспособлению для современного использования. Указанные работы осуществляются только с письменного разрешения соответствующих органов охраны культурного наследия и под их контролем.

2. Консервация, реставрация, ремонтно-реставрационные работы и работы по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) осуществляются в соответствии с реставрационными нормами и правилами, утверждаемыми федеральным органом охраны культурного наследия. Строительные нормы и правила применяются в реставрационных работах только в случаях, не противоречащих интересам сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

3. Все реставрационные работы выполняются по заданию, выдаваемому соответствующим государственным органом охраны культурного наследия.

К выполнению реставрационных работ допускаются юридические и физические лица, имеющие лицензию на производство указанных работ.

4. Разрешения на производство всех видов реставрационных работ на объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) выдаются соответствующими органами охраны культурного наследия на основании согласованной ими проектной документации.

5. Проектно-сметная документация, обосновывающая проведение ремонтных, реставрационных, консервационных работ или работ по воссозданию (восстановлению) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), утверждается соответствующим органом в области сохранения, охраны, использования и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в случае, если этот орган является заказчиком на указанную в настоящем федеральном законе документацию.

6. Разрешения на производство всех видов реставрационных работ на объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) выдаются:

для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения - федеральным органом охраны культурного наследия;

- для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения - органами охраны культурного наследия субъектов Российской Федерации;

- для объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного значения - органом охраны культурного наследия субъекта Российской Федерации по согласованию с органом местного самоуправления.

7. Производство консервационных, ремонтно-реставрационных, реставрационных работ и работ по приспособлению на объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) без согласованной в установленном порядке научно-проектной документации не допускается.

8. Юридические и физические лица, ведущие разработку научно-проектной документации для объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), осуществляют научное руководство и авторский надзор по всем видам работ до их завершения.

9. Выполненные виды реставрационных работ на объекте культурного наследия (памятнике истории и культуры) принимаются соответствующими органами охраны культурного наследия только вместе с отчетной документацией в порядке, установленном нормативными документами, утвержденными федеральным органом охраны культурного наследия.

Ответственность за сохранность объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) при производстве всех видов реставрационных работ

В период производства всех видов реставрационных работ на объекте культурного наследия (памятнике истории и культуры) ответственность за сохранность объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) несет исполнитель работ.

3.8. Авторский надзор за строительством объекта

Авторский надзор проектных организаций следует осуществлять:

за строительством предприятий, зданий и сооружений промышленности, транспорта, мелиорации и водного хозяйства, связи, энергетики и сельского хозяйства, проектами которых предусмотрено применение сложных строительных решений, новых строительных конструкций и материалов, сложных технологических процессов и новых машин и оборудования;

за строительством жилых домов, объектов коммунального хозяйства, культурно-бытового назначения и других гражданских зданий и городских сооружений — при сметной стоимости строительства по сводному сметному расчету свыше 200 тыс. руб.;

за строительством экспериментальных объектов, предусмотренных в планах экономического и социального развития;

за комплексной застройкой микрорайонов и жилых кварталов;

за строительством всех предприятий, зданий и сооружений, возводимых в сложных природных условиях, включая неблагоприятные физико-геологические процессы и явления (оползни, карсты, сели, сейсмичность и др.) и в сложных грунтовых условиях (районы с вечномёрзлыми, просадочными, набухающими грунтами и на подрабатываемых территориях).

Авторский надзор проектных организаций следует осуществлять весь период строительства и приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов в целях обеспечения соответствия технологических, архитектурно-строительных и других технических решений и технико-экономических показателей введенных в эксплуатацию объектов строительства решениям и показателям, предусмотренным в утвержденных проектах (рабочих проектах), а также в целях повышения ответственности проектных,

строительно-монтажных организаций и заказчиков за обеспечение высокого качества возводимых зданий и сооружений и соблюдения их сметной стоимости.

Объемы работ по осуществлению авторского надзора проектных организаций за строительством предусматриваются в планах проектно-изыскательских работ и планах работ проектных организаций в размерах, предусмотренных сводными сметными расчетами стоимости строительства объектов на эти цели.

Проектные организации, осуществляющие авторский надзор, обязаны:

проверять в процессе строительства соответствие выполненных работ по возведению предприятий, зданий и сооружений проектным решениям, предусмотренным рабочими чертежами, и утвержденной сметной стоимости работ, соблюдение технологии (в том числе проектов организации строительства), качество производства строительно-монтажных работ и работ по монтажу технологического и других видов оборудования, соблюдение правил пожаро- и взрывобезопасности помещений строящихся предприятий, зданий и сооружений;

своевременно решать возникающие в процессе строительства вопросы по проектно-сметной документации;

вести журнал авторского надзора, в котором фиксировать выявленные при строительстве отступления от проектно-сметной документации и нарушения требований строительных норм и правил и технических условий по производству строительно-монтажных работ, а также сроки их устранения;

следить за своевременным и качественным исполнением указаний, внесенных в журнал авторского надзора. Указания, записанные в журнал авторского надзора, обязательны для исполнения организациями заказчика и подрядчика. В случае несвоевременного или некачественного выполнения указаний по устранению выявленных дефектов вносить в журнал авторского надзора повторную запись о необходимости устранения дефектов, сообщая об этом в письменной форме заказчику и руководителю генподрядной организации, для принятия ими оперативных мер по устранению дефектов;

участвовать в приемке техническим надзором заказчика отдельных ответственных конструкций (опор и пролетных строений мостов, арок, сводов, подпорных стен, несущих металлических и железобетонных конструкций и других элементов), а также в составлении актов освидетельствования основных работ, скрываемых последующими работами и конструкциями, от качества выполнения которых зависят прочность и устойчивость возводимых зданий и сооружений, указанных в перечне, прикладываемом к договору на осуществление авторского надзора;

контролировать качество работ по оформлению фасадов зданий, интерьеров, благоустройству и озеленению территории;

вносить в установленном порядке дополнения и изменения в проектно-сметную документацию.

Авторский надзор следует осуществлять по договору, заключенному заказчиком с генеральной проектной организацией на весь период строительства предприятия, здания и сооружения. В целях повышения эффективности авторского надзора заказчик обязан способствовать обеспечению работников авторского надзора жилыми и служебными помещениями, необходимым инвентарем и инструментами, средствами телефонной связи и др. Порядок представления заказчиком этих услуг следует устанавливать в особых условиях к договору.

Генеральный проектировщик в необходимых случаях должен поручать по субподрядному договору осуществление авторского надзора специализированным проектным организациям в соответствии с разработанной ими проектно-сметной документацией. В этих случаях обязанности заказчика по договору следует возлагать на генерального проектировщика, а обязанности исполнителя — на специализированную проектную организацию.

С согласия генерального проектировщика договоры на осуществление авторского надзора могут заключаться заказчиком непосредственно со специализированными проектными организациями, принимавшими участие в разработке проектной документации по данному объекту.

В исключительных случаях генеральный проектировщик может привлекать по договору для осуществления авторского надзора за строительством по отдельным разделам (частям) проекта и видам работ специализированные проектные организации, не принимавшие участия в разработке данного проекта.

Составление проектов договоров, дополнительных соглашений, приложений к ним, журнала авторского надзора и представление проектов этих документов заказчику является обязанностью проектной организации.

К договору на осуществление авторского надзора необходимо прилагать план-график, смету затрат на весь период строительства и перечень основных работ и работ, скрываемых последующими работами и конструкциями. Общая сумма затрат на осуществление авторского надзора по договору не должна превышать размера затрат, определенного в сводном сметном расчете стоимости строительства.

Дополнительные соглашения к договору следует составлять в случае необходимости увеличения затрат на осуществление авторского надзора сверх установленных в утвержденном сводном сметном расчете стоимости строительства. При этом указанное увеличение затрат производится заказчиком в пределах общей сметной стоимости строительства предприятия, сооружения по сводному сметному расчету к проекту за счет средств на непредвиденные работы и затраты).

К составлению плана-графика и сметы затрат на осуществление авторского надзора генеральным проектировщиком должны быть привлечены специализированные проектные организации.

При продолжительности строительства предприятия, здания, сооружения более года план-график, в случае необходимости, следует корректировать в соответствии с объемами работ на планируемый год пообъектно, сведения о которых сообщаются генеральной проектной организации заказчиком; на их основе определяются затраты на осуществление авторского надзора а планируемом году.

Ежегодно, по согласованию заказчика с генеральной проектной организацией, разрешается вносить поправки в план-график на текущий год исходя из фактического состояния строительства.

Авторский надзор за строительством предприятий, зданий и сооружений по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам осуществляется проектной организацией, применившей эти проекты.

К осуществлению авторского надзора разрешается привлекать специалистов групп рабочего проектирования на строительстве.

Работники авторского надзора должны вести журнал авторского надзора согласно обязательному приложению.

Журнал авторского надзора передается заказчику генеральной проектной организацией в сроки, устанавливаемые планом-графиком.

Журнал должен быть прошнурован (страницы его должны быть пронумерованы), подписан руководителем генеральной проектной организации и заверен подписью и печатью заказчика.

Оформленный журнал авторского надзора передается заказчиком генеральному подрядчику для хранения до окончания строительства.

Журнал авторского надзора выдается генеральным подрядчиком по требованию работников проектных организаций, осуществляющих авторский надзор

Производители работ строительно-монтажных организаций и представитель заказчика обязаны фиксировать в журнале авторского надзора исполнение указаний работников проектных организаций, осуществляющих авторский надзор.

Ответственность за своевременное и качественное выполнение требований авторского надзора, а также за сохранность и содержание в надлежащем виде журнала авторского надзора несет руководитель генеральной подрядной организации (треста, управления) или назначаемый его приказом ответственный представитель организации.

После приемки объекта в эксплуатацию генеральный подрядчик должен передать журнал авторского надзора на хранение заказчику.

Журнал авторского надзора может вестись по строительству предприятия в целом или по строительству отдельных цехов, зданий и сооружений, а также по пусковым комплексам.

Проектные организации должны возлагать приказом осуществление авторского надзора на главных инженеров и главных архитекторов проекта, в первую очередь — на авторов проекта, главных специалистов организации, руководителей групп и других специалистов из числа лиц, принимавших непосредственное участие в проектировании. Этим же приказом назначается руководитель авторского надзора. Копия приказа направляется заказчику. При необходимости в состав групп авторского надзора включаются представители изыскательских организаций.

В необходимых случаях для выполнения конкретных работ по авторскому надзору могут привлекаться специалисты, не принимавшие непосредственного участия в проектировании.

Работникам, на которых возложено осуществление авторского надзора, выдается утвержденное руководством проектной организации задание на период их пребывания на строительстве. Задание следует составлять исходя из задач и обязанностей, возложенных настоящим Положением на работников, осуществляющих авторский надзор, в задании конкретизируется работа по осуществлению авторского надзора за строительством данного объекта в соответствии с условиями заключенного договора с заказчиком.

Выполнение задания подтверждается заказчиком, а успешность его выполнения устанавливается руководством проектной организации.

Работники, осуществляющие авторский надзор, выезжают на строительство объектов в сроки, предусмотренные планами-графиками, а также по специальным вызовам заказчика.

Расчеты проектной организации с заказчиком по осуществлению авторского надзора производятся в соответствии с Указаниями о порядке расчетов между заказчиками и проектно-изыскательскими организациями за полностью законченные и принятые заказчиками проекты на строительство предприятий, пусковых комплексов, очередей и объектов.

В случаях, когда в осуществлении авторского надзора вместе с проектной организацией — генеральным проектировщиком принимают участие субподрядные специализированные проектные организации, специалисты этих организаций объединяются в комплексную группу (подразделение) авторского надзора. Руководителем этой комплексной группы назначается работник генерального проектировщика, осуществляющий руководство и координацию деятельности всех специалистов, входящих в группу.

Проектная организация — генеральный проектировщик, представитель которой входит в состав рабочей и государственной приемочной комиссий, принимает решение об участии в этих комиссиях работников авторского надзора из числа специалистов этой организации.

Проектные организации, осуществляющие авторский надзор, имеют право:

запрещать применение в строительстве конструкций, деталей, изделий, строительных материалов и оборудования, не соответствующих государственным стандартам, техническим условиям и проектно-сметной документации;

давать указания, обязательные для организаций заказчика и подрядчика, о прекращении производства работ, выполняемых с нарушением требований проекта и нормативных документов, уведомляя об этом в письменной форме заказчика, генерального подрядчика, генерального проектировщика и органы государственного строительного контроля (по строительству жилых и общественных зданий и сооружений — Госархстройконтроль Госгражданстроя), а также финансирующий стройку банк;

вносить в соответствующие органы представления о привлечении должностных лиц, допустивших некачественное выполнение строительно-монтажных работ, к ответственности;

проверять соответствие сертификатов (паспортов) и другой технической документации на конструкции, детали, строительные материалы и оборудование государственным стандартам, техническим условиям и проектно-сметной документации;

представлять предложения о снижении стоимости, улучшении качества и сокращении продолжительности строительства и совершенствовании технологии производства строительных работ по объектам, рассматривать предложения по указанным вопросам и по согласованию с заказчиком и генеральным подрядчиком вносить на площадке строительства дополнения и изменения в проектно-сметную документацию с последующим в установленном порядке оформлением и сдачей их на хранение в соответствующую проектную организацию.

Руководители проектных организаций, осуществляющие авторский надзор, несут ответственность:

за качественное и своевременное выполнение обязанностей, возложенных на них настоящим Положением, а также договорами (дополнительными соглашениями) на осуществление авторского надзора;

за своевременную и качественную разработку проектно-сметной документации по решениям, принятым в процессе осуществления авторского надзора.

Работники проектных организаций, осуществляющие авторский надзор, несут ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Положением и выданным им утвержденным заданием на осуществление авторского надзора.

Осуществление авторского надзора проектных организаций не снимает ответственности со строительно-монтажных организаций и заказчика.

ГЛАВА 4.

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Осуществление функций генерального подрядчика

Генеральный подрядчик - предприятие, являющееся главным исполнителем договорного подряда, то есть соглашения с заказчиком о выполнении определенного круга работ, чаще всего - строительных. Генеральный подрядчик отвечает перед заказчиком за выполнение всего комплекса работ, установленных договором.

Генеральный подрядчик - главный исполнитель договора подряда с ЗАКАЗЧИКОМ о выполнении определенного объема работ в указанные сроки на основе договоров СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА, составленного в соответствии со статьями ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА, «Строительный подряд» ст. 740-760 и др.

Функции генерального подрядчика:

Сметно-договорная работа

заключение договоров с субподрядчиками;
входной контроль проектно-сметной документации;
обеспечение субподрядчиков утвержденной ПСД;
контроль за объемами, содержанием и сроками выполнения работ; контроль фактической стоимости работ.

Организационно-техническая подготовка производства

разработка ППР (технологических карт);
внутриплощадочные и внеплощадочные подготовительные работы;
геодезические разбивочные работы здания, сетей коммуникаций, дорог, фундаментов, осей сооружения.

Обеспечение безопасности СМР, охраны труда, имущества, территории **Материально-техническое обеспечение**

Обеспечивает поставки материалами, оборудованием (в ряде случаев эта функция передается Генподрядчику).

Заключает договора на их поставку.

Осуществляет приемку, учет и надлежащее хранение материалов, оборудования, изделий.

Предъявляет претензии к заводам-изготовителям и поставщикам при дефектах, браке, несвоевременных поставках.

Не допускает сверхнормативных запасов материальных ценностей на складах, реализует излишки.

Контроль и надзор за качеством СМР

входной контроль материалов, конструкций, оборудования;
операционный контроль строительных процессов и операций;
геодезический контроль;

лабораторный;
приемочный;
инспекционный.

Сдача и приемка работ

испытания оборудования;
устранение дефектов, брака и недоделок;
устранение замечаний рабочей комиссии;
устранение замечаний государственной комиссии;
сдача объекта государственной комиссии.

Содержание договора строительного подряда:

Наименования сторон, адреса, реквизиты.

Предмет договора, взаимные обязательства сторон.

Сроки выполнения работ.

Цена договора и порядок расчетов.

Подрядчик должен иметь лицензии на выполнение необходимых видов СМР.

Контроль качества работ. Сдача и приемка работ.

Порядок разрешения споров. Основания для приостановки работ. Распределение риска между сторонами. (Ст. 659 Гражданского кодекса) когда ответственность несет заказчик или генподрядчик.

4.2. Тендерная политика

В настоящее время рынок подрядных работ в России находится в стадии формирования и носит пока незрелый характер. Договоры заключаются в основном в рамках старых сложившихся связей, разброс цен достигает 10-15%.

Однако рост конкуренции между строительными компаниями и постепенная стабилизация подрядного рынка создают условия для распространения подрядных торгов. Распределение федеральных и городских заказов в обязательном порядке проводится на основе тендеров. Тендеры обязательны и для строительных проектов, реализуемых иностранными инвесторами.

Не нужно забывать и о том, что тендерные торги — это наиболее надежный заслон от внутрикорпоративной коррупции, которая, к сожалению, получила достаточно широкое распространение на российском строительном рынке.

Наиболее активно процесс внедрения тендеров происходит в секторе субподрядных работ. Специализированные компании за год участвуют в 100 и более тендерах. Таким образом, выигрыш тендеров для российских строительных компаний в скором времени станет не только вопросом успеха, но и вопросом выживания.

На первых порах строительные компании участвовали во всех доступных тендерах. Однако со временем большое число холостых, не сработавших заявок поставило их перед необходимостью достаточно жесткого отбора тендерных торгов. Отбор заявок зависит как от общей стратегии компании (занимаемой «ниши» строительного рынка), так и от конкретного инвестиционного проекта (местонахождение объекта, заказчик и его финансовая состоятельность, потенциальные конкуренты, прогнозируемые ценовые параметры). Нужно подчеркнуть, что правильный отбор тендеров значительно повышает эффективность участия в торгах. По нашим наблюдениям, соотношение поданных и победивших тендерных заявок для разных петербургских строительных компаний колеблется от 20:1 до 2:1.

Тендерные процедуры и тендерная документация. В соответствии с международной практикой подрядные торги подразделяются на открытые и закрытые.

Закрытые торги (с заранее определенным набором претендентов) обычно проводятся в трех случаях:

Сложность, уникальность или размеры объекта ограничивают число участников.

Затрагиваемый сегмент подрядного рынка достаточно узок и хорошо знаком заказчику.

Заказчик намерен свести к минимуму риски, связанные с выполнением контракта (эта ситуация характерна для нестабильных рынков, а следовательно, весьма вероятна в российских условиях).

При *открытых торгах* задача заказчика, напротив, состоит в том, чтобы привлечь максимальное количество участников. Объявление о таких торгах дается через средства массовой информации (в том числе электронные) и специализированные издания. Оно помещается за 2-3 месяца до начала торгов и содержит краткую характеристику объекта и места строительства, объемов и сроков выполнения работ, финансовых условий контракта. В ряде случаев устанавливаются ограничения по минимальному годовому обороту подрядчика, наличию опыта строительства аналогичных объектов.

Открытые торги, как правило, сопровождаются предварительной квалификацией, направленной на то, чтобы отсеять бесперспективных претендентов и повысить эффективность последующих тендерных процедур (оценка заявок).

Предквалификационная форма обычно состоит из следующих вопросов: уровень технической оснащенности, наличие квалифицированных кадров;

финансовая состоятельность.

Большое значение имеют рекомендации предыдущих заказчиков и история взаимоотношений с претендентом (в российских условиях эти факторы могут стать решающими).

Подрядчики, допущенные к торгам, получают тендерную документацию (как правило, за определенную плату). Плата взимается с целью покрытия части расходов на организацию тендера, а главное для того, чтобы отсеять претендентов, не имеющих серьезного интереса к торгам.

Опыт по сходным проектам (в том числе в качестве генподрядчика). Завершенные и текущие объекты, география подрядных работ.

Организационная структура компании, информация о директорах и других ключевых фигурах управленческого персонала.

Сведения о финансовом положении (авансированный и собственный капитал, годовой оборот и его динамика, стоимость ликвидных активов) и сотрудничестве с банками.

Численность, состав и квалификация работников.

Оборудование, производственная база.

Перечень работ, выполняемых собственными силами.

Сведения о субподрядчиках.

Некоторые заказчики, в особенности в частном секторе, вместо **предквалификационной формы** предлагают представить доклад о возможностях, характеризующий потенциал строительной компании и ее способность выполнить данный проект.

При открытом тендере заказчик может получить до 50 заявок, из которых нужно отобрать не более 10 для приглашения на торги. Основными критериями отбора являются:

опыт работы по аналогичным объектам;

Тендерная документация включает следующие основные разделы:

контрактные чертежи и технические условия;

условия контракта;

инструкция претендентам.

Контрактные чертежи обычно выполняются на уровне рабочей документации. Если тендер проводится по принципу «спроектируй — построй», контрактные чертежи выполняются, как эскизный проект. Часто к контрактным чертежам прилагается смета количественных показателей, которая представляет собой перечень работ по проекту и приблизительную оценку их объемов. Смета количественных показателей может

значительно облегчить задачи подрядчика по анализу чертежей и составлению программы работ. Как правило, к контрактным чертежам прилагается и достаточно подробное описание природно-климатических условий района строительства (геология, грунты, гидрология, подземные воды).

Характерная черта развития современного рынка — появление в российских строительных компаниях проектных подразделений. Некоторые фирмы берут на себя выполнение всего комплекса проектных работ, привлекая при необходимости сторонних специалистов. Однако в большинстве случаев проектные группы занимаются координацией работы со специализированными проектными организациями. По оценкам специалистов, в Петербурге по принципу «спроектируй — построй» выполняется уже не менее 10% контрактов.

Технические условия содержат информацию об инженерных коммуникациях (вода, тепло, электричество) и возможностях подключения. Кроме того, они описывают такие важные факторы, как ограничения по доступу на строительную площадку, ограничения по режиму рабочего времени, требования экологической безопасности (включая шум). Одна из главных целей технических условий — задать необходимое качество работ. Они устанавливают стандарты на материалы и изделия, оборудование, уровень исполнения. Иногда заказчик требует согласования привлекаемых субподрядчиков и поставщиков строительных материалов.

Наиболее типичными международными **условиями контракта**, предлагаемого заказчиком, являются следующие.

1. Оплата работ производится ежемесячно в соответствии с их фактическим объемом и установленными в контракте единичными расценками. Работы оплачиваются в пределах согласованной сметы количественных показателей.

Стоимость законченных работ определяется Инженером (доверенное лицо заказчика, осуществляющее контроль на стройплощадке). Заказчик выплачивает суммы, заверенные Инженером, в течение 28 дней. В случае опоздания подрядчик получает проценты на уровне банковских ставок.

Единичные расценки индексируются (с учетом инфляции) в соответствии с рекомендациями установленного в контракте независимого Центра по ценообразованию.

В большинстве случаев Заказчик предусматривает удержание 5-10% выплат в качестве гарантии устранения дефектов. Половина удержанной суммы возвращается после завершения работ, остальная часть — по истечении гарантийного периода (обычно 12 месяцев).

Часто контракты включают авансовый платеж (в размере 10-15% от общей стоимости работ), который постепенно погашается в ходе выполнения контракта. Авансовый платеж должен быть обеспечен банковской гарантией со стороны Подрядчика.

Контракт может предусматривать поэтапную либо единовременную оплату работ после их завершения. Однако условия единовременной оплаты являются весьма обременительными для Подрядчика и поэтому встречаются довольно редко.

2. Стоимость тендера может быть пересмотрена в следующих случаях: отклонение от условия проекта, решение непредвиденных проблем;

задержка начала работ по вине Заказчика;

задержка в проведении работ по вине третьих лиц;

экстремальные погодные условия;

устранение дефектов, возникающих по вине Заказчика, дополнительные испытания (по указанию Инженера), в ходе которых не выявлено дефектов;

перенос сроков окончания работ по инициативе Заказчика.

В случае задержки окончания работ по вине Подрядчика он возмещает Заказчику убытки по обусловленным в контракте расценкам (которые определяются в расче

те на день задержки). В контракте может быть предусмотрена премия за ускорение работ и их досрочное окончание.

Подрядчик должен обеспечить следующие виды страхования:

страхование объекта строительства (осуществленных строительных работ);

страхование техногенных рисков;

страхование от повреждения имущества третьих лиц или нанесения ущерба их здоровью;

страхование от несчастных случаев с рабочими. К рискам Заказчика относятся:

военные действия;

мятежи, восстания, введение военного правления;

воздействие радиации;

воздействие ударных волн, вызванных самолетами и другими видами техники;

паника, волнения и беспорядки среди населения;

ущерб вследствие досрочного использования заказчиком любой части недостроенного объекта;

убытки, являющиеся следствием несовершенства рабочего проекта (в тех частях, которые не были подготовлены подрядчиком);

любое проявление сил природы, которое не мог предвидеть подрядчик и против которого нельзя было принять эффективных мер предосторожности.

Подрядчик должен представить гарантию обеспечения подряда (обычно 10% от суммы контракта) в виде банковской гарантии или страхового полиса. Гарантийная сумма востребуется в случае отказа от продолжения работ, банкротства либо некомпетентности подрядчика.

Окончание строительных работ устанавливается Инженером. Заказчик принимает объект в течение 7 дней после выдачи Инженером сертификата об окончании. Подрядчик представляет Инженеру подробный счет на общую сумму, причитающуюся ему после завершения контракта. Инженер удостоверяет окончательный размер платежа в течение 28 дней либо составляет перечень исправлений и дополнений.

Контракт может быть расторгнут по следующим основным причинам:

Подрядчик приостанавливает работы на срок более 28 дней без санкции Инженера;

Инженер дает Подрядчику указание о приостановке работ, которое не отменяется в течение 28 дней;

Заказчик либо Подрядчик терпят банкротство;

Заказчик не выплачивает Подрядчику подтвержденную Инженером сумму в течение 28 дней;

Подрядчик не может устранить дефекты в течение обоснованного времени, установленного Инженером.

Если контракт расторгается по вине Подрядчика, Заказчик производит расчет по выполненным работам с учетом удержания гарантии контракта. Если контракт расторгается по инициативе Заказчика или в результате невыполнения Заказчиком своих обязательств, Подрядчику должны быть оплачены все выполненные работы и сверх того он получает компенсацию затрат на передислокацию оборудования и работников, а также консервацию объекта.

В случае, если предлагаемые Заказчиком условия контракта не устраивают Подрядчика, он может выдвинуть встречные предложения. При этом Подрядчик должен понимать, что это снижает шансы на выигрыш тендера.

Инструкции претендентам излагаются требования к содержанию тендерной заявки. Обычно подрядчик должен представить следующие позиции:

стоимость контракта с расшифровкой по статьям затрат;

смета количественных показателей и единичные расценки;

метод и программа работ;

сроки работ и их календарный план;
оборудование;
субподрядчики.

Определяющим фактором для заказчика, конечно же, является общая стоимость работ. Однако следует убедиться в реалистичности предлагаемой тендерной заявки, которая должна подтверждаться методом и программой работ, наличием необходимого оборудования и квалифицированной рабочей силы. Поэтому далеко не всегда низкая цена контракта определяет выигрыш тендера. Часто заявки с заведомо нереальными ценами отклоняются уже на предварительном этапе рассмотрения.

Итак, шансы на победу в тендере во многом зависят от квалифицированной, обоснованной тендерной заявки. В западных компаниях заявку готовит специальное контрактное подразделение, состоящее из отдела проектирования и планирования работ и отдела оценки стоимости. В российских компаниях заявка обычно готовится совместными усилиями производственно-технического и сметно-договорного отделов (при этом данные отделы часто находятся в разных подразделениях: техническом, подчиненном главному инженеру, и коммерческом, подчиненном коммерческому директору, что существенно затрудняет их сотрудничество). Некоторые компании для подготовки тендерных заявок формируют временные коллективы из сотрудников профильных подразделений.

При подготовке заявки задача подрядчика состоит в том, чтобы представить предложения, конкурентоспособные по цене и срокам. В российских условиях наиболее перспективными направлениями снижения стоимости строительно-монтажных работ являются:

внедрение нового, современного оборудования, прогрессивных технологий (это приводит и к повышению качества работ);

снижение расхода и стоимости используемых строительных материалов;

повышение уровня организации труда.

В основе оценки **стоимости тендера** лежит определение единичных расценок на различные виды строительно-монтажных работ. Эти расценки в соответствии с западным опытом должны быть рассчитаны аналитическим методом, то есть на базе фактически сложившихся в фирме удельных затрат оборудования, материалов, рабочей силы и норматива накладных расходов. Метод типовых расценок здесь неприемлем: он противоречит сущности тендера. Используя типовые расценки, подрядчик рискует выставить неконкурентоспособную цену. Во многих случаях подрядчик, не зная реальной себестоимости осуществляемых строительно-монтажных работ, предлагает демпинговые расценки, приводящие в конечном итоге к убыточности контракта.

Следует отметить, что все больше петербургских строительных компаний начинают применять «фирменные» единичные расценки. При этом они, как правило, идут по пути корректировки базовых (наиболее важных) стоимостных составляющих типовых расценок, разработанных Региональным центром по ценообразованию в строительстве.

Определенные сложности связаны с оценкой затрат на субподрядчиков, которая требует предварительных согласований и консультаций. Фактически генподрядчик должен участвовать в тендере вместе со своей «субподрядной командой». Если он намерен размещать какие-либо субподрядные работы на конкурсной основе, вероятность ошибок в оценке их стоимости существенно возрастает. Здесь речь идет уже о прогнозе, основанном на предыдущем опыте и знании рынка.

Себестоимость работ, закладываемая в единичные расценки, может оказаться у претендентов достаточно близкой. В этом случае на первое место выступает процент прибыли — один из ключевых моментов подготовки тендерного предложения. При этом необходимо принимать во внимание следующие основные факторы:

ситуация, сложившаяся в рассматриваемом секторе подрядного рынка, соотношение спроса и предложения;

уровень конкуренции в данном конкретном тендере, потенциал его участников;

престиж фирмы-претендента, стаж ее присутствия на рынке.

Строительство всегда связано с некоторой неопределенностью (в том числе из-за возможных неблагоприятных погодных условий), которая во многих случаях вызывает отклонение фактических затрат от планируемых. Соответствующий риск (в разумных пределах) необходимо закладывать в цену тендера (единичные расценки). Цена тендера должна также включать расходы на страхование и стоимость банковской гарантии. В случае, если выполнение подряда потребует привлечения кредитов (для пополнения оборотных средств), в цене тендера следует учесть и банковские проценты.

Снижение единичных расценок — это долгосрочная стратегия фирмы. Если же говорить о конкретном тендере, то главная задача состоит в том, чтобы предложить оптимальные метод и программу реализации инвестиционного проекта, минимизирующие объемы необходимых строительных работ и, следовательно, стоимость тендера. Часто успех достигается за счет выдвижения альтернативных проектных решений (обычно в этих случаях в тендерной заявке имеются и предложения по проектному варианту заказчика). Практика тендеров (в том числе и зарубежных) показала, что выдвижение эффективных альтернативных решений позволяет «оторваться» от конкурентов, а значит, дает возможность существенно повысить норму прибыли.

Важная часть тендерной заявки — график проведения работ. Представленный график должен убедить заказчика в том, что выбранный претендентом метод работ, а также привлекаемое оборудование и трудовые ресурсы позволяют уложиться в заданные сроки сдачи объекта. Если подрядчик даст предложения по сокращению сроков строительства, то он значительно повысит шансы на успех. Однако это обычно сопряжено с удорожанием тендера. Поэтому вариант с сокращением сроков строительства целесообразно подавать как альтернативный, предоставив заказчику самому решать, что для него важнее: низкая стоимость или ускорение ввода объекта.

В ходе строительства ряд строительно-монтажных работ может выполняться параллельно. При подготовке календарного плана такие работы следует разнести во времени, чтобы сгладить потребности в оборудовании и рабочей силе и избежать дополнительных затрат. Тендерная заявка обычно готовится в сжатые сроки (30-40 дней). В то же время это весьма трудоемкий процесс, требующий большого объема расчетов. Поэтому при подготовке тендера целесообразно использовать компьютерные технологии. Здесь можно выделить три основных направления:

Тендерные заявки обычно принимаются только при условии внесения подрядчиком определенного задатка, который удерживается в случае отказа от заключения контракта. Таким образом заказчик ограждает себя от потерь времени на рассмотрение «холостых» заявок. В принципе случаи отказа чрезвычайно редки, поскольку выигрыш тендера — это большой успех для любой строительной фирмы (из 10 тендеров в среднем выигрывается один). Задаток удерживается также и в том случае, когда победитель тендера не может предоставить банковскую гарантию выполнения подряда. Такие случаи встречаются чаще, хотя к участию в тендере допускаются только те компании, которые заручаются предварительным согласованием по банковской гарантии.

Как правило, заказчик определяет победителя тендера в два этапа. На первом этапе выбираются две-три фирмы, представившие наиболее перспективные заявки (по цене и срокам выполнения). Затем с каждой из них проводится серия переговоров с целью глубже познакомиться с предлагаемым методом работ, с техническим и кадровым потенциалом. Иногда следует предложение о снижении цены. Здесь подрядчик должен принять принципиальное решение: пойти на уступки или стоять на своем. Как правило, оно зависит от прочности его позиций. В данной ситуации ключевую роль играют опыт и интуиция руководителей. В любом случае будет выбран претендент, предложивший достаточно низкую цену тендера и при этом доказавший свою способность выполнить работы в сжатые сроки и с высоким качеством. Если он к тому же заложил хорошую прибыль, то для

заказчика это не минус, а плюс, поскольку подрядчик наверняка доведет выгодную работу до конца.

Организация работ на стройплощадке и закупка строительных материалов. В российских строительных компаниях главная задача начальника участка (менеджера проекта), как правило, заключается в своевременном и качественном выполнении строительно-монтажных работ, координации деятельности специализированных бригад (звеньев) и субподрядчиков.

В сферу его ответственности не входят организационно-экономические функции: участие в проектировании, составлении метода и программы работ, формировании единичных расценок, контроль стоимости строительства. Сужение сферы ответственности определяет и ограничение полномочий менеджера проекта: субподрядчиков подбирает директор по строительству; комплектация объектов, как правило, осуществляется отделом материально-технического снабжения и отделом главного механика (он же принимает решения об аренде дополнительного оборудования). Такой подход к организации работ на стройплощадке во многом не соответствует новым рыночным условиям, когда на первый план выходят экономические аспекты менеджмента.

Отсутствие эффективного контроля стоимости строительства приводит к тому, что в России строительная площадка часто напоминает знаменитый «бермудский треугольник», в котором бесследно исчезают деньги и строительные материалы (здесь и перерасход, и элементарное воровство, и потери при хранении, и многое другое).

Опыт западных компаний. На Западе управляющий стройкой является центральной фигурой строительного подразделения, на которой лежит вся полнота ответственности за успешное и экономически эффективное выполнение контракта.

Интенсивная работа управляющего стройкой начинается задолго до подписания контракта. В его обязанности входит:

До начала строительства:

Участие в выборе метода и составлении программы работ.

Определение потребности в материалах и оборудовании.

Подсчет потребности в рабочей силе.

Участие в расчете единичных расценок и стоимости работ. В ходе строительства:

Подготовка и оборудование строительной площадки.

Участие в разработке сетевого графика строительства.

Привлечение субподрядчиков (с санкции директора строительного подразделения), наем рабочей силы (в том числе по средствам трудоустройства).

Организация работ на стройплощадке, подача заявок на оборудование (аренда техники), материалы и конструкции (управляющие активно влияют на политику компании в сфере закупок материалов и оборудования). Оценка объема и стоимости выполненных работ.

Контроль стоимости строительства.

Контроль соблюдения требований техники безопасности и охраны окружающей среды.

Следует отметить, что организационно-технические проблемы менеджер проекта решает совместно с инженером стройки. В крупных компаниях, осуществляющих строительство большого числа объектов, в подчинении директора по контрактам могут находиться 2-3 строительных менеджера, которые курируют работу менеджеров проектов.

Главной задачей менеджера проекта является контроль стоимости и сроков строительства.

Контроль стоимости осуществляется путем ежедневного учета расхода ресурса оборудования, строительных материалов и рабочей силы, который проводится с помощью отдела, замеров. Фактический расход материальных и трудовых ресурсов сравнивается с плановыми нормативами, которые, были заложены в расчет тендерных единичных

расценок. Превышение нормативных затрат может быть вызвано такими причинами, как отклонение от установленного метода проведения работ, чрезмерные потери материалов, непроизводительное использование оборудования, низкая производительность труда. В конечном итоге превышение нормативов, как правило, указывает на неэффективную организацию работ. Перерасход материальных и трудовых ресурсов — это увеличение общих затрат и уменьшение рентабельности контракта, поэтому задача управляющего стройкой при его обнаружении состоит в том, чтобы немедленно внести необходимые коррективы в ход соответствующих работ.

Контроль за расходом ресурсов дополняется *мониторингом общей стоимости выполнения работы*. Если перерасход одних ресурсов (например, оборудования) перекрывается экономией других (материалы, рабочая сила), у управляющего нет серьезных оснований для вмешательства. Можно считать, что в рассматриваемом случае имеет место рационализация выполнения работ по сравнению с традиционным методом, заложенным в расчет тендерных расценок. Вместе с тем перерасход ресурсов есть повод для того, чтобы вместе с инженером подумать о возможностях снижения его затрат.

Перерасход ресурсов может быть вызван и неблагоприятными погодными условиями, а также непредвиденными изменениями проекта. В этих случаях задача состоит в эффективной адаптации к изменившимся условиям и минимизации дополнительных затрат.

Специфика российского строительного рынка заключается в продолжающейся достаточно высокой инфляции, что часто приводит к изменению соотношения цен на различные ресурсы. Если изменение ценовых пропорций носит характер устойчивой тенденции, у управляющего есть все основания подумать о корректировке метода проведения тех или иных работ, направленной на снижение расхода дорожающих ресурсов (возможно, и за счет увеличения расхода других, ставших более дешевыми).

Контроль стоимости работ в западных строительных компаниях осуществляется с применением компьютерных технологий, что позволяет оперативно учитывать изменения цен и расхода ресурсов. Без использования компьютерных технологий непрерывный контроль себестоимости работ просто невозможен (номенклатура материальных ресурсов составляет сотни, а иногда и тысячи наименований).

Следует отметить, что четко отлаженный контроль стоимости строительно-монтажных работ является важным фактором обоснования и корректировки «фирменных» единичных расценок.

Контроль стоимости строительно-монтажных работ постепенно внедряется и в российских компаниях. Вместе с тем он, как правило, осуществляется вручную и с меньшей периодичностью, чем на Западе (обычно раз в месяц), что значительно снижает его эффективность.

Основным инструментом контроля за сроками строительства объекта является *сетевой график*, отражающий последовательность, взаимосвязи и сроки выполнения строительно-монтажных работ. Сетевой график разрабатывается отделом планирования (в соответствии с принятым методом и программой работ) с обязательным участием управляющего стройкой. Для простых, типовых объектов часто применяются упрощенные линейные графики выполнения работ.

Контроль сроков строительства на Западе обычно носит ежесуточный характер с подведением недельных и месячных итогов. Наибольшее внимание при этом уделяется работам, лежащим на «критическом пути» сетевого графика, то есть лимитирующим ввод объекта. Однако управляющий стройкой не должен упускать из виду и остальные работы, поскольку значительные задержки с их выполнением могут задержать ввод объекта. Сетевой график в ходе строительства непрерывно меняется (по мере выполнения тех или иных работ). Цепочки (комплексы работ), которые в начале строительства имели большие резервы, могут по мере их исчерпания все больше приближаться к критическому пути. Это

динамичная картина, естественно, нуждается в компьютерном оформлении, что позволяет управляющему стройкой оперативно определять «узкие места», требующие привлечения дополнительных ресурсов оборудования и рабочей силы (в крайних случаях подрядчики прибегают к сверхурочной загрузке работников). Конечно, использование дополнительных материальных и трудовых ресурсов может привести к удорожанию работ, но подрядчики идут на это: репутация важнее.

Как уже было отмечено, контроль качества строительно-монтажных работ входит в сферу ответственности начальников участков. Вместе с тем в ряде компаний применяются дополнительные меры контроля качества (например, создание специального управленческого подразделения — отдела качества).

Существенную специфику имеет организация работ на стройплощадке в специализированных компаниях. В них каждый начальник участка курирует несколько объектов (бригад), что позволяет обеспечить квалифицированный менеджмент при большом числе стройплощадок.

Тендеры на закупки строительных материалов и оборудования. Политика большей части компаний в сфере закупок строительных материалов и конструкций является достаточно консервативной. Поставки осуществляются в рамках старых, сложившихся связей; новые поставщики появляются редко. Между тем рынок строительных материалов в Петербурге развивается чрезвычайно динамично. Общее число поставщиков по каждой позиции доходит до сотни единиц и более. При этом разброс цен по отдельным материалам доходит до 30-40%. В данных условиях активная маркетинговая работа с поставщиками может дать значительный экономический эффект (необходимо учитывать, что стоимость материалов составляет до 70% от общей сметной стоимости строительно-монтажных работ). При выборе поставщиков, кроме цен, следует учитывать такие факторы, как надежность фирмы, гарантии качества товара, возможность скидок, условия поставки (размер партии, способ доставки), дополнительные услуги (предварительная обработка строительных конструкций, консультации по применению новых материалов и т. д.) Весьма перспективной является *комбинаторная форма поставок*, когда строительная компания заключает договор на комплексную комплектацию объекта в соответствии с согласованным перечнем материалов и конструкций. Это позволяет рассчитывать на получение значительных скидок, добиваться выгодных схем оплаты, сводить к минимуму запасы на строительной площадке. Комбинаторные поставки особенно эффективны для небольших строительных компаний, характеризующихся неравномерной потребностью в материалах и конструкциях, поскольку при линейной схеме они не могут рассчитывать на выгодные условия.

Перспективен также *встречный закупочный маркетинг*, когда крупная строительная компания самостоятельно выходит на зарубежных производителей материалов и конструкций. Встречный маркетинг в принципе доступен и небольшим строительным компаниям при условии их объединения в закупочные концерны, осуществляющие централизованные поставки материалов. Дополнительными преимуществами таких концернов являются: возможность проведения глубоких маркетинговых исследований; обеспечение долгосрочных ценовых соглашений с производителями строительных материалов; обеспечение существенных скидок и выгодных условий поставки.

Закупки строительных материалов и конструкций в петербургских строительных компаниях, как правило, осуществляются специализированными отделами снабжения. Однако есть и другие схемы закупок.

Материально-техническая база российских строительных компаний в целом характеризуется высокой изношенностью. При этом значительная часть компаний не имеет возможностей для ее активного обновления из-за низкой рентабельности. Альтернативой является распространение аренды оборудования (в основном крупногабаритного) и транспортных средств. Лизинг пока не получил широкого распространения из-за коротких сроков выкупа оборудования и высоких кредитных ставок. Тем не менее большинство

руководителей строительных компаний считают лизинг весьма перспективным направлением технической политики.

Следует отметить, что в российских компаниях, в отличие от западных, отдел снабжения и отдел оборудования (отдел главного механика) обычно находятся вне строительного подразделения, хотя по существу они являются сервисными, вспомогательными службами.

Тендеры на поставку строительных материалов и оборудования

Номенклатура материалов насчитывает сотни наименований, поэтому возникает естественный вопрос: по каким из них целесообразно проводить тендеры. По-видимому, каждая компания в соответствии со своей специализацией должна выбрать 10-15 видов строительных материалов и конструкций, которые являются для нее наиболее значимыми с технологической и экономической точек зрения. Здесь можно назвать стеновые материалы, сухие смеси, электротехническое и сантехническое оборудование, оконные блоки. В ряде случаев с учетом проблемы сочетаемости материалов тендеры целесообразно проводить не на отдельные их виды, а на конструктивные системы, такие как теплые полы, системы утепления зданий, кровельные системы.

Экономическая и технологическая эффективность закупочных тендеров значительно повышается, если в проекте здания (сооружения) заложены только типы материалов и их конструктивные характеристики, а не конкретные виды материалов.

Открытые и закрытые тендеры. Предквалификация. Так же как и подрядные тендеры, закупочные тендеры могут быть закрытыми и открытыми. *Закрытые тендеры* проводятся при ограниченном и заранее известном круге возможных поставщиков.

Объявление об *открытом тендере* должно содержать информацию о строительном проекте, требования к технологическим и конструктивным характеристикам материала, объем и сроки поставок, **предквалификационную форму**. В ходе предквалификации следует учитывать следующие основные факторы:

Объявление о торгах, включающее требования к поставляемым строительным материалам, объему и срокам поставок

Предквалификация

Тендерная документация

Подписание контракта, банковская гарантия контракта

Тендерная комиссия, выбор победителя торгов, переговоры

Тендерная заявка, обеспечение тендерной заявки:

является ли претендент производителем или авторизованным дилером (это существенно влияет на цены);

какие строительные компании с ним уже сотрудничали (их отзывы);

имеются ли необходимые сертификаты (где получены) и достаточный опыт применения данного материала на сходных объектах;

наличие товара на складе у поставщика и возможность осуществления необходимого объема поставок в требуемые сроки;

финансовое положение поставщика, что особенно актуально в условиях предоплаты или при длительных сроках поставок.

При проведении тендеров на закупку оборудования в рамках предквалификации следует учитывать наличие у поставщиков ремонтной зоны, обеспечивающей сервисное обслуживание техники.

Тендерная заявка претендента, кроме квалификационных (открытый тендер), должна содержать следующие основные сведения:

подробное описание технологических и конструктивных параметров материала (изделия);

наличие дополнительных сертификатов качества, в том числе экологических;

информация о долговечности материала и затратах по его применению;

предлагаемые условия оплаты и поставки;

дополнительные услуги (например, по авторскому надзору за использованием материала, обучению строительных рабочих).

При проведении тендеров на закупки оборудования тендерная заявка претендента должна содержать сведения о технических характеристиках и комплектности оборудования (наличии запасных частей), годе выпуска техники, режиме эксплуатации (потребление топлива, электроэнергии), наличии гарантийных обязательств.

Тендерная комиссия. При проведении закупочных тендеров (генподрядчики и субподрядчики) рекомендуется следующий состав тендерной комиссии:

- директор по строительству;
- менеджеры проектов (начальники участков);
- главный технолог (главный инженер при закупках оборудования);
- представитель отдела качества;
- представитель проектной организации (проектного отдела);
- независимые эксперты (консультанты, специализирующиеся на научных исследованиях и разработках по рассматриваемым видам строительных материалов).

Следует подчеркнуть, что роль отдела закупок (снабжения) должна ограничиваться только организацией поставок. Выбор поставщиков остается за тендерной комиссией.

Отбор победителей. При отборе победителей тендера основным критерием является соотношение цены (с учетом скидок) и качества товара (при этом верхняя планка качества задается позиционируемым классом жилья или объекта гражданского строительства). Вместе с тем необходимо учитывать и такие существенные факторы, как затраты на применение материалов, условия оплаты, условия поставки, наличие дополнительных услуг. Кроме того, большое значение имеет надежность поставщика, его финансовое положение (в особенности при долгосрочных поставках), наличие товара на складе и возможность осуществления требуемого объема поставок, опыт применения материала на сходных объектах.

Содержание контракта. В контракте должны быть отражены следующие основные позиции:

- цена товара с учетом скидок, объем поставок;
- условия оплаты (предоплата, оплата в кредит, форма оплаты);
- условия поставки (транспорт поставщика или собственный транспорт), сроки и периодичность поставок;
- контроль качества материала (наличие документа о качестве на каждую партию товара, испытания в собственной лаборатории строительной компании или в независимом испытательном центре) и контроль за применением материала;
- штрафные санкции (за несоответствие качества товара, срыв сроков поставок) и условия разрыва контракта (крупный контракт может предусматривать и банковскую гарантию).

4.3. Договор строительного подряда

Договор строительного подряда заключается в простой письменной форме путем составления единого документа с необходимыми приложениями (при необходимости).

Содержание договора строительного подряда обычно составляют следующие разделы: 1) наименование сторон договора; 2) предмет договора; 3) сроки выполнения работ; 4) цена договора; 5) порядок расчетов сторон; 6) материально-техническое обеспечение; 7) обязанности заказчика и подрядчика; 8) порядок выполнения работ; 9) порядок контроля заказчиком за качеством выполняемых подрядчиком работ; 10), правоотношения с субподрядчиками; 11) сдача и приемка работ; 12) порядок разрешения возникающих споров; 13) основания и порядок приостановления работ и расторжения контракта.

Впрочем, это лишь примерный перечень. Стороны договора сами могут уточнять его условия с учетом конкретных особенностей строительства и взаимных согласований.

Рассмотрим некоторые из вышеназванных условий подробнее.

В договоре должны быть указаны: юридические адреса в соответствии с учредительными документами или паспортные данные; расчетные счета обслуживающих банков; учетные номера налогоплательщиков; номера свидетельств о государственной регистрации; номера и сроки действия лицензий подрядчика. Вся эта информация должна быть полной и точной, поскольку при возникновении споров между сторонами и обращении в хозяйственный суд документы рассылаются по указанным адресам, а в качестве обеспечения по иску может быть применен арест денежных средств, находящихся на расчетном счету, названном в договоре подряда.

Договор строительного подряда предусматривает взаимные обязательства сторон в процессе строительства (реконструкции, технического перевооружения, капитального ремонта) объектов производственного и непроизводственного назначения; его предметом является совокупность работ или услуг либо отдельные работы и услуги, выполнение которых поручается подрядчику в соответствии с условиями договора. Формулируя предмет договора, необходимо четко указать наименование и местоположение объекта строительства, виды выполняемых работ, их объем, иные данные.

В силу ст. 696 ГК подрядчик обязуется построить по заданию заказчика определенный объект в установленный договором срок. Следовательно, в договоре необходимо четко определить даты начала и завершения строительства объекта. В отдельных случаях может указываться интервал времени от начала строительства до сдачи объекта в эксплуатацию. Стороны должны закрепить в договоре момент, с которого начинается отсчет времени, как правило, это момент предоставления строительной площадки, выплаты аванса или конкретная дата.

В договоре можно также установить промежуточные сроки выполнения отдельных видов работ (окончания строительства отдельных частей объекта). Особенно актуально подобное условие в случаях, когда определить точную дату окончания строительства в целом по объективным причинам невозможно и стороны вынуждены довольствоваться указанием приблизительного срока.

Договорная цена объекта и строительных работ устанавливается по результатам проведения подрядных торгов.

Для заключения рассматриваемого договора у заказчика в предусмотренных законодательством случаях должны быть в наличии:

документ, удостоверяющий право на земельный участок;
разрешение местного исполнительного и распорядительного органа на строительство объекта;

- проектно-сметная документация, прошедшая государственную вневедомственную

экспертизу, согласованная и утвержденная в установленном порядке, если обязанность ее разработки не возложена на подрядчика;

- протокол о проведении подрядных торгов.

Подрядчик должен иметь лицензию (лицензии) на выполнение соответствующих видов строительных работ.

В договорах строительного подряда предусматривается обязанность заказчика выплатить подрядчику аванс, который, как правило, должен составлять не менее 50% от стоимости работ.

В договоре строительного подряда должен быть оговорен порядок контролирования заказчиком качества выполняемых подрядчиком работ и поставляемых конструкций, материалов, изделий, оборудования и инвентаря.

Осуществляя контроль и надзор за выполнением работ, заказчик не должен вмешиваться оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика, например давать последнему указания о том, как следует организовать работу на объекте, какие методы и приемы ведения работ нужно применять и т.п. Но если подрядчик ведет работы с нарушением

обязательных правил, в том числе содержащихся в договоре, использует некондиционные строительные материалы и конструкции и т.д., указания заказчика об устранении выявленных нарушений носят для подрядчика обязательный характер. Заказчик, обнаруживший отступления от условий договора строительного подряда, способные ухудшить качество работ, или иные недостатки, обязан, немедленно заявить об этом подрядчику. В то же время следует помнить, что контроль и надзор являются только правом заказчика, а не его обязанностью. В связи с этим подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не может ссылаться на то, что это произошло по причине отсутствия контроля со стороны заказчика.

Во избежание споров в договоре строительного подряда целесообразно указывать сроки, в течение которых подрядчик обязан устранять отмеченные заказчиком недостатки. Если такие сроки в договоре не установлены, подрядчик должен выполнить эту обязанность в разумный срок. Время, затраченное подрядчиком на устранение выявленных заказчиком недостатков, не ведет к увеличению общего срока строительства объекта.

Исходя из общих правил о подряде, если при выполнении строительных работ станет очевидным, что они не будут выполнены надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков, а при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования - отказаться от договора или поручить исправления недостатков другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков (п.3 ст. 669 ГК).

Весьма важным во взаимоотношениях заказчика и подрядчика является вопрос о распределении риска между сторонами (ст. 659 ГК). В Кодексе предусмотрены два случая распределения рисков, когда иной порядок их распределения не установлен договором строительного подряда : 1) риск случайной гибели или повреждения используемых материалов, оборудования несет предоставившая их сторона; 2) риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком возлагается на подрядчика.

Договор подряда

1. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по желанию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результатами заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

2. К отдельным видам договора подряда (бытовой подряд, строительный подряд, подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, подрядные работы для государственных нужд) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено.

Работы, выполняемые по договору подряда

1. Договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработки вещи) либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику.

2. По договору подряда, заключенному на изготовление вещи, подрядчик передает права на нее заказчику.

3. Если иное не предусмотрено договором, подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика.

Выполнение работы иждивением подрядчика

1. Если иное не предусмотрено договором подряда, работа выполняется иждивением подрядчика — из его материалов, его силами и средствами.

2. Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

Распределение рисков между сторонами

1. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором подряда:

риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для исполнения договора имущества несет предоставившая их сторона;

риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик.

2. При просрочке передачи или приемки результата работы риски, несет сторона, допустившая просрочку.

Генеральный подрядчик и субподрядчик

Если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. Подрядчик, который привлек к исполнению договора подряда субподрядчика в нарушение договора, несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием субподрядчика в исполнении договора.

3. Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком, а перед субподрядчиком — ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик (вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, выполненных каждым из них с генеральным подрядчиком).

4. С согласия генерального подрядчика заказчик вправе заключить договоры на выполнение отдельных работ с другими лицами. В этом случае указанные лица не ответственны за неисполнение или ненадлежащее исполнение работы непосредственно перед заказчиком.

Участие в исполнении работы нескольких лиц

1. Если на стороне подрядчика выступают одновременно два лица или более, при неделимости предмета обязательства они признаются по отношению к заказчику солидарными должниками и соответственно солидарными кредиторами.

2. При делимости предмета обязательства, а также в других случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором, каждое из указанных.

Сроки выполнения работы

1. В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы.

2. Указанные в договоре подряда начальный, конечный и промежуточные сроки выполнения работы могут быть изменены в случаях и в порядке, предусмотренных договором.

3. Указанные в пункте 2 статьи 405 настоящего Кодекса последствия просрочки исполнения наступают при нарушении конечного срока выполнения работы, а также иных установленных договором подряда сроков, (в ред. Федерального закона от 17.12.1999 № 213-ФЗ)

Цена работы

1. В договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения.

2. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение.

Цена работы может быть определена путем составления сметы.

3. В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

4. Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

5. Если возникла необходимость в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы.

Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

6. Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.

При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет право требовать увеличения установленной цены.

Экономия подрядчика

1. В случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ.

2. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Порядок оплаты работы

1. Если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

2. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Право подрядчика на удержание

При неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание в соответствии со статьями 359 и 360 настоящего Кодекса результата работ, а также принадлежащих заказчику оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм.

Выполнение работы с использованием материала заказчика

1. Подрядчик обязан использовать предоставленный заказчиком материал экономно и расчетливо, после окончания работы представить заказчику отчет об израсходовании материала, а также возвратить его остаток либо с согласия заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у подрядчика неиспользованного материала.

2. Если результат работы не был достигнут либо достигнутый результат оказался с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре подряда использования, а при отсутствии в договоре соответствующего условия не пригодным для обычного использования, по причинам, вызванным недостатками предоставленного заказчиком материала, подрядчик вправе потребовать оплаты выполненной им работы.

3. Подрядчик может осуществить право, указанное в пункте 2 настоящей статьи, в случае, если докажет, что недостатки материала не могли быть обнаружены при надлежащей приемке подрядчиком этого материала.

Ответственность подрядчика за не сохранность предоставленного заказчиком имущества

Подрядчик несет ответственность за не сохранность предоставленных заказчиком материала, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного имущества, оказавшегося во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда.

Проверка заказчика во время выполнения работы подрядчиком

1. Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

2. Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

3. Если во время выполнения работы станет очевидным, что она не будет выполнена надлежащим образом, заказчик вправе назначить подрядчику разумный срок для устранения недостатков и при неисполнении подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от договора подряда либо поручить исправление работ другому лицу за счет подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

Обстоятельства, о которых подрядчик обязан предупредить заказчика

1. Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

2. Подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, указанных в пункте 1 настоящей статьи, либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства.

3. Если заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны подрядчика об обстоятельствах, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в разумный срок не заменит непригодные или недоброкачественные материал, оборудование, техническую документацию или переданную для переработки (обработки) вещь, не изменит указаний о способе выполнения работы или не примет других необходимых мер для устранения обстоятельств, грозящих ее годности, подрядчик вправе отказаться от исполнения договора подряда и потребовать возмещения причиненных его прекращением убытков.

Отказ заказчика от исполнения договора подряда

Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения договора, уплатив подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе заказчика от исполнения договора. Заказчик также обязан возместить подрядчику убытки, причиненные прекращением договора подряда, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

Содействие заказчика

1. Заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы.

При неисполнении заказчиком этой обязанности подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре цены работы.

2. В случаях, когда исполнение работы по договору подряда стало невозможным вследствие действий или упущений заказчика, подрядчик сохраняет право на уплату ему указанной в договоре цены с учетом выполненной части работы.

Неисполнение заказчиком встречных обязанностей по договору подряда

1. Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности не предоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок.

2. Если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при наличии обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Приемка заказчиком работы, выполненной подрядчиком

1. Заказчик обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику.

2. Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

3. Если иное не предусмотрено договором подряда, заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

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

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

6. Если иное не предусмотрено договором подряда, при уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит.

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

Качество работы

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

2. Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору пол

подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Подрядчик может принять на себя по договору обязанность выполнить работу отвечающую требованиям к качеству, более высоким по сравнению с установленными обязательными для сторон требованиями.

Гарантия качества работы

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

2. Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все, составляющее результат работы.

Ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы

1. В случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

2. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.

3. Если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

4. Условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика.

5. Подрядчик, предоставивший материал для выполнения работы, отвечает за его качество по правилам об ответственности продавца за товары не надлежащего качества.

Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работы

1. Если иное не установлено законом или договором подряда, заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные настоящей статьей.

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

3. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

4. В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

5. Если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

6. К исчислению гарантийного срока по договору подряда применяются соответственно правила, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, соглашением сторон или не вытекает из особенностей договора подряда.

Давность по искам о ненадлежащем качестве работы

1. Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год.

2. Если в соответствии с договором подряда результат работы принят заказчиком по частям, течение срока исковой давности начинается со дня приемки результата работы в целом.

3. Если законом, иными правовыми актами или договором подряда установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков результата работы сделано в пределах гарантийного срока, течение срока исковой давности, указанного в пункте 1 настоящей статьи, начинается со дня заявления о недостатках.

Обязанность подрядчика передать информацию заказчику

Подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Конфиденциальность полученной сторонами информации

Если сторона благодаря исполнению своего обязательства по договору подряда получила от другой стороны информацию о новых решениях и технических знаниях. Последствия обнаружения недостатков в выполненной работе

1. В случае обнаружения недостатков во время приемки результата работы или после его приемки в течение гарантийного срока, а если он не установлен, — разумного срока, но не позднее двух лет (для недвижимого имущества — пяти лет со дня приемки результата работы, заказчик вправе по своему выбору осуществит. Одно из предусмотренных прав либо потребовав безвозмездного повторного выполнения работы или возмещения понесенных им расходов на исправление недостатков своими средствами или третьими лицами, (п. 1 в ред. Федерального закона от 17.12.1999 № 213-ФЗ)

2. В случае обнаружения существенных недостатков результата работы заказчик вправе предъявить подрядчику требование о безвозмездном устранении таких недостатков, если докажет, что они возникли до принятия результата работы заказчиком или по причинам, возникшим до этого момента. Это требование может быть предъявлено заказчиком, если указанные недостатки обнаружены по истечении двух лет (для недвижимого имущества — пяти лет) со дня принятия результата работы заказчиком, но в

пределах установленного для результата работы срока службы или в течение десяти лет со дня принятия результата работы заказчиком, если срок службы не установлен, (п. 2 в ред. Федерального закона от 17.12.1999 № 213-ФЗ)

3. При невыполнении подрядчиком требования, указанного в пункте 2 настоящей статьи, заказчик вправе в течение того же срока потребовать либо возврата части цены, уплаченной за работу, либо возмещения расходов, понесенных в связи с устранением недостатков заказчиком своими силами или с помощью третьих лиц либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков, (в ред. Федеральную закона от 17.12.1999 № 213-ФЗ)

Последствия неявки заказчика за получением результата работы

В случае неявки заказчика за получением результата выполненной работы или иного уклонения заказчика от его приемки подрядчик вправе, письменно предупредив заказчика, по истечении двух месяцев со дня такого предупреждения продать результат работы за разумную цену, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести в депозит.

Права заказчика в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда

В случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда заказчик может воспользоваться правами, предоставленными покупателю.

Распределение риска между сторонами

1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, до приемки этого объекта.

2. Если объект строительства до его приемки заказчиком погиб или поврежден вследствие недоброкачества предоставленного заказчиком материала (деталей, конструкций) или оборудования либо исполнения ошибочных указаний заказчика, подрядчик вправе требовать оплаты всей предусмотренной сметой стоимости работ при условии, что им были выполнены обязанности.

Страхование объекта строительства

1. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски.

Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения ею договора страхования на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

2. Страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

Техническая документация и смета

1. Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.

Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

3. Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с необходимостью проведения дополнительных работ если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением.

4. Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленной пунктом 3 настоящей статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

5. При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Внесение изменений в техническую документацию

1. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии если вызываемые этим дополнительные, работы по стоимости работ предусмотренных в договоре.

2. Внесение в техническую документацию изменений в большем против указанного в пункте 1 настоящей статьи объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

3. Подрядчик вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.

4. Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

Обеспечение строительства материалами и оборудованием

1. Обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

2. Сторона, в обязанность которой входит обеспечение строительства, несет ответственность за обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

Оплата работ

1. Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком и размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда.

2. Договором строительного подряда может быть предусмотрена оплата работ единовременно и полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда

1. Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок.

2. Заказчик подряда обязан передать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

3. Оплата предоставленных заказчиком услуг, указанных в пункте 2 настоящей статьи, осуществляется в случаях и на условиях, предусмотренных договором строительного подряда.

Контроль и надзор заказчика за выполнением работ по договору строительного подряда

1. Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

2. Заказчик, обнаруживший при осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступления от условий договора строительного подряда, которые могут ухудшить качество работ, или иные их недостатки, обязан немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, не сделавший такого заявления, теряет право в дальнейшем ссылаться на недостатки.

3. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе строительства указания заказчика, если такие указания не противоречат условиям договора строительного подряда и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

4. Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял надзор кроме случаев, когда обязанность осуществлять **надзор возложено На инженера (инженерной организации) в осуществлении прав и выполнении обязанностей заказчика**

Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

Сотрудничество сторон в договоре строительного подряда

1. Если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

2. Расходы стороны, связанные с исполнением обязанностей, указанных в пункте 1 настоящей статьи, подлежат возмещению другой стороной в случаях, когда это предусмотрено договором строительного подряда.

Обязанности подрядчика по охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ

1. Подрядчик обязан при осуществлении строительства и связанных с ним работ соблюдать требования закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ.

Подрядчик несет ответственность за нарушение указанных требований.

2. Подрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы и оборудование, предоставленные заказчиком, или выполнять его указания, если это может привести к нарушению обязательных сторон требований к охране.

Последствия консервации строительства

Если по не зависящим от сторон причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы, а также возместить расходы, вызванные необходимостью прекращения работ и консервацией строительства, с зачетом выгод, которые подрядчик получил или мог получить вследствие прекращения работ.

Сдача и приемка работ

1. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

2. Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

3. Заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, не несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.

4. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

5. В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

6. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Ответственность подрядчика за качество работ

1. Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства, в том числе таких, как производственная мощность предприятия.

При реконструкции (обновлении, перестройке, реставрации и т.п.) здания или сооружения на подрядчика возлагается ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения или его части.

2. Подрядчик несет ответственности за допущенные им без согласия заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли ни качество объекта строительных.

Гарантии качества в договоре строительного подряда

1. Подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении¹ гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

2. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срок если не докажет что они произошли вследствие

нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкции по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

3. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого объект не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает подрядчик.

При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, заказчик должен заявить о них подрядчику в разумный срок по их обнаружении.

Сроки обнаружения ненадлежащего качества строительных работ

При предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила.

При этом предельный срок обнаружения недостатков, составляет пять лет.

Устранение недостатков за счет заказчика

1. Договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность подрядчика устранять по требованию заказчика и за его счет недостатки, за которые подрядчик не несет ответственности.

2. Подрядчик вправе отказаться от выполнения обязанности, указанной в пункте 1 настоящей статьи, в случаях, когда устранение недостатков не связано непосредственно с предметом договора либо не может быть осуществлено подрядчиком по не зависящим от него причинам.

Обязанность должника возместить убытки

1. Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

2. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или догером, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения

должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, — в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения.

3. При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Убытки и неустойка

1. Если за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлена неустойка, то убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

Законом или договором могут быть предусмотрены случаи: когда допускается взыскание только неустойки, но не убытков; когда убытки могут быть взысканы;

2. В случаях, когда за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства установлена ограниченная ответственность, убытки, подлежащие возмещению в части, не покрытой неустойкой, либо сверх нее, либо вместо нее, могут быть взысканы до пределов, установленных таким ограничением.

4.4. Получение разрешения на производство работ

Основанием для выдачи разрешения на выполнение СМР является **распоряжение губернатора Санкт-Петербурга или председателя КГА**.

До начала строительства предоставляются Застройщиком (заказчиком) следующие документы:

Право пользования землей.

Решение об отводе участка под строительство.

Архитектурно-планировочное задание (КГА).

Заключение Экологической вневедомственной экспертизы.

Схема застройки квартала.

Совмещенный генеральный план инженерных сетей.

Проектно-сметная документация (согласованная и утвержденная).

Договор подряда на капитальное строительство.

Цветовое оформление фасада.

Схема участка застройки с инженерными сетями.

Справка согласования врезок магистральных сетей.

Акт геодезической разбивки здания.

Заявление заказчика о выдаче разрешения на производство работ.

Лицензия на производство СМР.

Приказ о назначении ответственного Производителя работ.

Подпись ответственного Производителя работ.

Приказ о назначении технического надзора.

Подпись технического надзора, службы Заказчика.

Лицензии на специальные работы и на проектирование.

Договор о выполнении авторского надзора.

Журнал авторского надзора.

Общий журнал работ.

Разрешение ГАСН на производство работ.

Согласование с КГИОП особые объекты (разрешения на реконструкцию, разборку и снос зданий).

Заявление на получение разрешения на строительство

Шаг 1. Ознакомиться со ст. 51, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **Постановлением Правительства Российской Федерации «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»** от 24.11.2005 г. № 698, с **Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство»** от 19.10.2006 г. № 120.

Шаг 2. Сформировать пакет документов, необходимых для получения разрешения. Перечень документов разработай в соответствии со ст. 51 ГрК; в него входят:

1. Правоустанавливающие документы на землю:

договор аренды земельного участка;
документ о собственности на земельный участок;
иные документы, согласно действующему законодательству.

К правоустанавливающим документам на землю необходимо приложить планы земельных участков.

2. Градостроительный план земельного участка (форма утверждена Постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 г. № 840).

Обратите внимание на сведения, содержащиеся в разделе 3 Градостроительного плана. Необходимо, чтобы сведения, содержащиеся в этом разделе, в проектной документации и разрешительной документации, были согласованы по: ссылкам на документы, устанавливающие требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства; площади земельного участка; основным видам разрешенного использования земельного участка.

3. Материалы, содержащиеся в проектной документации:

пояснительная записка (в полном объеме);
схема планировочной организации земельного участка (генеральный план с сервитутами, объектами археологического наследия);
схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
схемы отображающие архитектурные решения (согласования с Главным архитектором города (сопроводительное письмо, фасады (цветовое решение), генплан);
сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей с обозначением мест подключения;
проект организации строительства;
проект организации работ по сносу или демонтажу объектов, их частей.

4. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 ГрК).

Заключение экологической экспертизы для объектов, которые находятся в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе, во внутренних морских водах, в территориальном море.

Может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации для объектов, по которым законодательством не предусмотрено проведение государственной экспертизы.

5. Документ об утверждении в установленном порядке проектной документации (Приказ, решение, протокол, распоряжение застройщика) с указанием технико-экономических показателей объекта; площади застройки; площади здания; строительного объема здания; этажности; количества квартир; мощности и т. п.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

В случае изменения проекта строительства любое отступление от проекта должно быть согласовано.

Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий.

Документ оформляется в лицензированных геодезических организациях.

9.Общий и специальные журналы работ.

Журналы регистрируются при получении разрешения на строительство. Остальные журналы не регистрируются, но в обязательном порядке должны быть включены в общий журнал (журналы свaeбойных работ, сварочных работ, бетонных работ и др.).

10.Документы, подтверждающие возможность физических и юридических лиц осуществлять строительную деятельность:

договоры (копии);

лицензии (копии);

приказы о назначении ответственных лиц (копии);

подписи ответственных лиц (оригиналы — подпись лица, осуществляющего технический надзор и подпись лица, осуществляющего строительство).

Подписи могут быть предъявлены в течение 10 дней после подачи заявления.

Важно! Лица, осуществляющие технический надзор и строительство, должны иметь профильное образование.

11. Согласование КГИОП по объектам, находящимся под его контролем (в том случае, если объект располагается в охранной зоне), по объектам, являющимися памятниками культурного наследия. Разрешение на проведение работ получают в порядке, установленном ст. 45 Закона РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

Шаг 3. Подать заявление на получение разрешения на строительство.

Очень часто застройщик нанимает организацию, которая выполняет функции заказчика по строительству. Эта организация считает себя вправе подать от своего лица заявление на получение разрешения на строительство. В соответствии с законодательством заявление принимается только от застройщика!

Получить разрешение на строительство может и подрядчик, но при предъявлении доверенности на получение документа.

4.5. Ордер на благоустройство и прокладку инженерных систем

Ордер — это разрешительный документ, дающий право на производство работ, выдаваемый Службой государственного строительного надзора и экспертизы.

Работы — работы, предшествующие строительству (подготовительные работы), проведение благоустройства по окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, и сопутствующие им работы и работы по передаче и принятию закрепленных на местности знаков геодезической разбивки по частям зданий (сооружений) и видам работ.

Решение о введении ордеров на производство работ, связанных с изменением благоустройства в пределах земельного участка, предоставленного для целей строительства, реконструкции, капитального ремонта, в Санкт-Петербурге было принято Правительством города в силу того, что федеральным законодательством не предусмотрены подготовительные работы и порядок оформления разрешения на их проведение. Между тем застройщик обязан до начала производства работ подготовить земельный участок для строительства, испытать грунты и разработать проект. Ордера обсуждались как с профильными комитетами города, так и с прокуратурой относительно законности и правомерности такого способа выхода из сложившегося положения.

В целях исполнения постановления Правительства Санкт-Петербурга № 639 от 05.06.2007 г. и установления единых требований к организации работ, связанных с

изменением благоустройства, было принято **Распоряжение Службы государственного строительного надзора и экспертизы № 132-р от 30.07.2007 г.** (см. на компакт-диске).

Перед тем как подать заявку на оформление ордера, застройщику необходимо согласовать все проекты на планируемые работы. По ордеру разрешены геодезические разбивочные работы для прокладки инженерных сетей, дорог и возведения зданий и сооружений; организация строительной площадки; прокладка новых инженерных сетей; устройство временных дорог и др.

При выполнении этих работ застройщик обязан: содержать строительную площадку и прилегающую территорию в чистоте в любое время года, в соответствии с действующими в Санкт-Петербурге правилами уборки; не допускать выноса грязи на колеса автотранспорта и строительных машин за территорию строительной площадки; производить складирование материалов, конструкций, установку временных бытовых городков и хранение техники в соответствии с проектом производства работ и другими правилами.

В случае отсутствия ордера и производства подготовительных работ застройщику грозит штраф в размере 100 000 рублей. В случае если это административное правонарушение было выявлено неоднократно в течение года, на застройщика налагается штраф от 150 000 до 500 000 рублей (ст. 10 Закона Санкт-Петербурга об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге от 29.05.2003 г. № 2392-9).

Обратите внимание! Ордер выдается *только* на новое строительство. На реконструкцию и капитальный ремонт ордера не выдается.

Порядок получения ордера

Шаг 1. Ознакомиться с Распоряжением Службы № 132-р «Об утверждении Правил подготовки и проведения работ, связанных с изменением благоустройства, состава данных работ, порядка осуществления контроля за производством данных работ» от 30.07.2007 г.

Шаг 2. Сформировать пакет документов, необходимых для получения ордера.

В пакет документов должны войти:

- правовой акт уполномоченного исполнительного органа государственной власти о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, если его издание требуется в соответствии с действующим законодательством;
- правоустанавливающие документы на земельный участок и кадастровый план земельного участка;
- согласования, необходимые в соответствии с действующим законодательством;
- рабочие чертежи благоустройства (при получении ордера на работы по окончанию строительства, реконструкции, капитального ремонта);
- ППР, связанных с изменением благоустройства;
- утвержденный застройщиком график производства работ;
- технологический регламент по обращению со строительными отходами, утвержденный в установленном порядке (в случае образования строительных отходов в процессе работ);
- приказ о назначении ответственного за производство работ;
- приказ о назначении ответственного за технический надзор;
- общий и специальный журналы производства работ;
- разрешение на снос/пересадку зеленых насаждений;
- документы, подтверждающие соответствие физических и юридических лиц требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство;
- иные документы, подтверждающие необходимость выполнения застройщиком работ.

Шаг 3. Подать заявление в отдел выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

Заявление установленной формы (**Приложение № 3 к Правилам Распоряжения № 132**), которое должно быть заверено подписями и печатями Застройщика.

На момент представления заявления в Службу срок каждого согласования не должен превышать 30 дней.

До включения работ в оперативную адресную программу, до получения ордера ГАТИ на производство работ необходимо заключить с ГАТИ договор на текущий год, для чего:

- *подготовить копии учредительных документов* (копии устава, учредительного договора (для ООО), устава (для АО, учреждений, унитарных предприятий), *копии свидетельств о государственной регистрации* (о присвоении ОГРН), *о постановке на налоговый учет* (о присвоении ИНН), *копии документов, подтверждающих полномочия руководителей* (копии протоколов собраний акционеров, участников или выписки из них, копии решений единственных участников обществ (выписки из таких решений);

найти на сайте ГАТИ www.gati-online.ru (или получить в ГАТИ по адресу Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 36, каб.324) форму договора, подписать ее у уполномоченного лица, скрепив подпись печатью организации;

прийти в ГАТИ по адресу Санкт-Петербург, Литейный пр., д.36, каб.324, сдать подписанный договор с приложением необходимых документов.

При подаче заявок на включение работ в адресные программы, на получение и продление срока действия ордера в случае финансирования работ за счет средств бюджета СПб, РФ, в ГАТИ необходимо предоставить письмо государственного заказчика, подтверждающее этот факт.

Обратите внимание на то, что действие Правил, утвержденных распоряжением ГАТИ от 22.01.2008 №4, не распространяется на земельные участки, предоставленные для целей строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (в том числе объектов индивидуального строительства), за исключением работ, связанных с устройством временных ограждений и выносом коммуникаций из зоны строительства.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О КООРДИНАЦИИ РАБОТ?

Какие преимущества появятся в случае включения работ в оперативную адресную программу (ОАП)?

- Сократятся сроки оформления ордера ГАТИ до 5 рабочих дней (вместо 10)

Какие негативные последствия могут наступить в случае отсутствия работ в ОАП?

- Отсутствие работ в ОАП может являться основанием для отказа в выдаче ордера на их производство.

О каких работах необходимо сообщать ГАТИ?

- Обо всех работах, требующих оформления ордера ГАТИ на их производство

В какие сроки необходимо подавать заявки на включение работ в ОАП?

Не позднее чем за 2 месяца до даты начала планируемых работ

Шаг № 1

Ознакомиться с Правилами производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением ГАТИ от 22.01.2008 года № 4

Шаг №2

Заполнить заявку на включение работ в ОАП (по форме согласно приложению № 1 к Правилам; форму заявки можно найти на сайте ГАТИ.

Обратите особое внимание на сроки производства работ, указанные Вами в заявке! С момента включения работ в ОАП Вы берете на себя обязанность соблюдать указанные сроки (неисполнение этой обязанности может повлечь административную ответственность)

К заявке необходимо приложить схемы прокладки инженерных коммуникаций (зоны производства работ) с указанием объема работ, планируемых к производству (протяженность, площадь вскрываемых благоустроенных территорий).

В случае наличия проекта, согласованного с заинтересованными организациями (КГА, ГУ «ЦКБ»), а также графика производства работ необходимо представить копии указанных документов в ГАТИ как приложение к заявке.

Шаг №3

Прийти в ГАТИ в рабочий день, распечатать справку, подтверждающую отсутствие нарушений Правил (с Терминала, расположенного в холле ГАТИ, у гардероба). Приложить справку к заявке.

В приемные сдать заявку с приложением справки и схем, получить расписку о приеме документов, имеющую регистрационный номер.

Обратите внимание на дату получения заключения, указанную в выданной Вам расписке.

Шаг №4

Информация о готовности заключения ГАТИ на включение заявленных работ в ОАП содержится на сайте ГАТИ.

В срок, указанный в расписке о приеме документов или **Шаг №2**.

Заполнить заявку на включение работ в ОАП (по форме согласно приложению № 1 к Правилам; форму заявки можно найти на сайте ГАТИ).

Обратите особое внимание на сроки производства работ, указанные Вами в заявке! С момента включения работ в ОАП Вы берете на себя обязанность соблюдать указанные сроки (неисполнение этой обязанности может повлечь административную ответственность)

К заявке необходимо приложить схемы прокладки инженерных коммуникаций (зоны производства работ) с указанием объема работ, планируемых к производству (протяженность, площадь вскрываемых благоустроенных территорий).

В случае наличия проекта, согласованного с заинтересованными организациями (КГА, ГУ «ЦКБ»), а также графика производства работ необходимо представить копии указанных документов в ГАТИ как приложение к заявке.

Шаг №3

Прийти в ГАТИ в рабочий день, распечатать справку, подтверждающую отсутствие нарушений Правил (с Терминала, расположенного в холле ГАТИ, у гардероба). Приложить справку к заявке.

В приемные часы сдать заявку с приложением справки и схем, получить расписку о приеме документов, имеющую регистрационный номер.

Обратите внимание на дату получения заключения, указанную в выданной Вам расписке.

Шаг №4

Информация о готовности заключения ГАТИ на включение заявленных работ в ОАП содержится на сайте ГАТИ.

В срок, указанный в расписке о приеме документов (или **Шаг №2**)

Заполнить заявку на включение работ в ОАП (по форме согласно приложению № 1 к Правилам; форму заявки можно найти на сайте ГАТИ).

Обратите особое внимание на сроки производства работ, указанные Вами в заявке! С момента включения работ в ОАП Вы берете на себя обязанность соблюдать указанные сроки (неисполнение этой обязанности может повлечь административную ответственность)

К заявке необходимо приложить схемы прокладки инженерных коммуникаций (зоны производства работ) с указанием объема работ, планируемых к производству (протяженность, площадь вскрываемых благоустроенных территорий).

В случае наличия проекта, согласованного с заинтересованными организациями (КГА, ГУ «ЦКБ»), а также графика производства работ необходимо представить копии указанных документов в ГАТИ как приложение к заявке.

Шаг №3

Прийти в ГАТИ в рабочий день, распечатать справку, подтверждающую отсутствие нарушений Правил (с Терминала, расположенного в холле ГАТИ, у гардероба). Приложить справку к заявке.

В приемные часы сдать заявку с приложением справки и схем, получить расписку о приеме документов, имеющую регистрационный номер.

Обратите внимание на дату получения заключения, указанную в выданной Вам расписке.

Шаг №4

Информация о готовности заключения ГАТИ на включение заявленных работ в ОАП содержится на сайте ГАТИ.

В срок, указанный в расписке о приеме документов (или ранее, если информация о готовности заключения отражена на сайте ГАТИ), необходимо явиться в ГАТИ для получения заключения.

Поздравляем ! Ваши работы внесены в оперативную адресную программу!

Что может являться основанием для отказа во включении заявленных Вами работ в оперативную адресную программу?

Заявка не соответствует требованиям к форме.

Отсутствуют приложения (схема, справка об отсутствии нарушений Правил).

Возникла необходимость в приобщении дополнительных документов (согласований).

Об отказе во включении заявленных Вами работ в ОАП Вы можете узнать на сайте ГАТИ либо непосредственно в срок, указанный в расписке о получении документов.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРИ ПОДАЧЕ ЗАЯВКИ НА ОФОРМЛЕНИЕ ОРДЕРА?

Производство каких работ требует оформления ордера ГАТИ?

Вскрытие и разработка грунта, в том числе его планировка под любые последующие виды работ.

Вскрытие дорожной одежды проезжей части, тротуаров, обочин, разделительных полос, зон зеленых насаждений (в том числе вскрытие дорожной одежды при устройстве дополнительных входов).

Дорожные работы.

Производство земляных работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте (ремонте) инженерных коммуникаций независимо от способа их прокладки. Производство земляных работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте трамвайных и других рельсовых путей, а также их ремонт, если это связано с нарушением благоустройства в необособленном полотне, либо ремонт в обособленном полотне при длине ремонтируемого участка более 12,5 м.

Установка (замена) опор линий электропередач, связи, контактной сети электротранспорта, опор освещения.

Забивка шпунта, устройство свай (в том числе пробных свай на стадии проектно-изыскательских работ).

Производство земляных работ при инженерных изысканиях, установке геодезических знаков.

Установка (замена) временных и постоянных заборов и ограждений.

Установка стационарных дорожных ограждений и направляющих устройств.

Установка строительных лесов и стационарных вышек.

Производство земляных, дорожных работ при благоустройстве и озеленении территорий, в том числе посадка (пересадка) деревьев, локальное и комплексное восстановление нарушенного благоустройства.

Строительство объектов 3-й категории сложности.

Установка элементов городской инфраструктуры, в том числе отдельностоящих рекламных конструкций при заглублении более 0,3 м, а также торговых, остановочных и иных павильонов при заглублении более 0,3м либо павильонов площадью более 10 кв. м.

Складирование любых видов материалов, конструкций, оборудования.

Производство аварийно-предупредительных работ.

Производство аварийных работ.

В какие сроки необходимо подать заявку на получение ордера?

Не позднее, чем за 15 рабочих дней до даты начала планируемых работ (в случае включения работ в ОАП - не позднее, чем за 7 рабочих дней)

Шаг №1

Ознакомиться с Правилами производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением ГАТИ от 22.01.2008 года № 4, приказом ГАТИ от 14.02.2008 года №17.

Шаг №2

Заполнить заявку на получение ордера (по форме согласно приложению № 5 к Правилам; форму заявки можно найти на сайте ГАТИ).

Обратите внимание на то, что исправления в заявке не допускаются! В случае внесения изменений в существенные условия заявки (вид работ, сроки их производства, объемы, место производства работ и т.п.) необходимо производить повторное согласование со всеми заинтересованными организациями!

Согласовать заявку с организациями, регулирующими вопросы, связанные с производством работ:

Комитетом по транспорту - при закрытии или ограничении движения общественного транспорта.

Управлением Госавтоинспекции ГУВД по г. СПб и ЛО - при закрытии или ограничении дорожного движения.

ГУ ЦКБ - при вскрытии существующих асфальтовых и плиточных покрытий в красных линиях улиц.

КБДХ - при работах в зоне зеленых насаждений.

Владельцами территории (уполномоченными представителями владельцев территории).

организацией, выполняющей топографо-геодезические работы, - при необходимости выноса в натуру проектных разбивочных осей строящихся и реконструируемых объектов, производства исполнительных контрольно-геодезических съемок.

СПб ГУП «Экострой» - при производстве вскрышных работ.

администрацией соответствующего района СПб.

ФСО РФ - при работах на трассах (маршрутах) проезда, мест постоянного и временного пребывания объектов государственной охраны.

КГИОП - при работах в границах объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Обратите внимание на то, что срок между датой подачи заявки и датой согласования не должен превышать 60 дней (для согласований Управления Госавтоинспекции ГУВД по г. СПб и ЛО и Комитета по транспорту - 30 дней).

Шаг № 3

Сформировать пакет документов, необходимых для получения ордера.

О документах, необходимых для получения ордера ГАТИ, информация содержится в разделе 7 Правил и приложении № 13 к Правилам.

Обратите внимание на то, что к заявке прилагаются:

• **копии учредительных документов производителя работ и заказчика** (за исключением случаев, когда пакет учредительных документов уже находится в ГАТИ),

• **документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших заявку** (для руководителей, действующих бездоверенности - документы, подтверждающие его полномочия в соответствии с учредительными документами и Гражданским кодексом РФ; для иных представителей - доверенность, имеющая все необходимые реквизиты (в том числе дату ее выдачи), подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью организации).

Шаг №4

Прийти в ГАТИ в рабочий день, распечатать справку, подтверждающую отсутствие нарушений Правил. Приложить справку к заявке и иным документам.

В приемные часы сдать заявку с приложениями, получить расписку о приеме документов, имеющую регистрационный номер.

Обратите внимание на дату получения ордера, указанную в выданной Вам расписке (срок выдачи ордера (отказа в его выдаче) не может превышать 10 рабочих дней).

Шаг №5

Информация о готовности ордера ГАТИ содержится на сайте ГАТИ www.gati-online.ru.

В срок, указанный в расписке о приеме документов (или ранее, если информация о готовности ордера отражена на сайте ГАТИ), необходимо явиться в ГАТИ для получения ордера.

Что может являться основанием для отказа в выдаче ордера?

Заявка не соответствует требованиям Правил.

Отсутствуют документы, необходимые для оформления ордера, в соответствии с разделом 7 Правил и приложением 13 к Правилам.

При рассмотрении заявки возникла необходимость в приобщении дополнительных документов (согласований).

Заказчиком или производителем работ не устранены нарушения Правил (в том числе не исполнены предписания ГАТИ об устранении нарушений Правил, имеются ордера, сроки действия которых истекли и по которым своевременно не исполнен порядок их продления или закрытия). Запрашиваемый вид работ не был включен в оперативную адресную программу.

Об отказе в выдаче ордера Вы можете узнать в срок, указанный в расписке о получении документов.

Для получения дубликата ордера (в случае его утери или физического износа) необходимо:

Заполнить и подписать заявку по форме согласно приложению № 7 к Правилам (можно найти на сайте ГАТИ).

Приложить документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявку (см. шаг №3 настоящего раздела),

Прийти и сдать документы в ГАТИ.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРИ ПРОДЛЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ОРДЕРА ?

В какие сроки необходимо подать заявление о продлении срока действия ордера?

Не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты истечения срока действия ордера.

Шаг №1

Ознакомиться с разделом 10 Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением ГАТИ от 22.01.2008 года № 4, приказом ГАТИ от 14.02.2008 года №17

Шаг №2

Заполнить заявление о продлении сроков производства работ по ордеру (по форме согласно приложению № 9 к Правилам; форму заявления можно найти на сайте ГАТИ).

Сформировать пакет документов, необходимых для продления срока действия ордера.

Информация о документах, необходимых для продления срока действия ордера ГАТИ, содержится в разделе 10 Правил (указанную информацию Вы можете найти на сайте ГАТИ).

Обратите внимание на то, что к заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших заявление (для руководителей, действующих без доверенности - документы, подтверждающие его полномочия в соответствии с учредительными документами и Гражданским кодексом РФ; для иных представителей - доверенность, имеющая все необходимые реквизиты (в том числе дату ее выдачи), подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью организации).

Важно! В случае продления сроков действия ордера, производство работ по которому предполагает ограничение (закрытие) движения транспорта, необходимо прилагать подтверждение продления сроков ограничения (закрытия) движения:

Копию решения межведомственной комиссии по вопросам закрытия (ограничения) движения транспорта;

Копию распоряжения КБДХ (Комитета по транспорту).

О разграничении полномочий КБДХ и Комитета по транспорту при издании распоряжений об ограничении (закрытии) движения транспорта смотри Закон Санкт-Петербурга от 15.06.2005 № 332-49 «Об ограничении или прекращении движения транспортных средств на дорогах в Санкт-Петербурге», постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2006 № 311.

Шаг №3

Прийти в ГАТИ в рабочий день, распечатать справку, подтверждающую отсутствие нарушений. Приложить справку и оригинал ордера к заявке и иным документам.

В приемные часы сдать заявление с приложениями, получить расписку о приеме документов, имеющую регистрационный номер.

При сдаче документов Вы получите копию ордера с отметкой ГАТИ об изъятии оригинала и срока действия такой копии.

Обратите внимание на дату получения ордера, указанную в выданной Вам расписке (срок выдачи ордера (отказа в продлении) не может превышать 5 рабочих дней).

Шаг №4

Информация о готовности продления ордера ГАТИ содержится на сайте ГАТИ. В срок, указанный в расписке о приеме документов (или ранее, если информация о готовности продления ордера отражена на сайте ГАТИ), необходимо явиться в ГАТИ для получения ордера с продленным сроком действия.

ЧТО НУЖНО ДЛЯ ЗАКРЫТИЯ ОРДЕРА ГАТИ ?

Шаг №1

Ознакомиться с разделом 12 Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством . территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением ГАТИ от 22.01.2008 года № 4, приказом ГАТИ от 14.02.2008 года №17.

Шаг №2

Получить необходимые согласования, указанные в отрывном талоне ордера:

Заказчика.

Владельца территории.

Управления Госавтоинспекции ГУВД по г. СПб и ЛО (при закрытии или ограничении дорожного движения).

КБДХ (при работах в зоне зеленых насаждений).

ГУ ЦКБ (при вскрытии существующих асфальтовых и плиточных покрытий в красных линиях улиц).

ГУ ДОДЦ (при необходимости подтверждения сохранности в зоне производства работ средств организации дорожного движения).

Администрации соответствующего района Санкт-Петербурга.

КГИОП (при работах на территориях объектов (выявленных объектов) культурного наследия).

СПб ГУЛ «Экострой» (при проведении радиационного контроля вскрышных работ).

Специалиста отдела контроля Южных (Северных) районов ГАТИ.

Шаг №3

Прийти в ГАТИ в рабочий день, распечатать справку, подтверждающую отсутствие нарушений Правил. В приемные часы сдать ордер, получить расписку о приеме документов, имеющую регистрационный номер.

Обратите внимание на дату готовности закрытия, указанную в выданной Вам расписке.

Шаг №4

Информация о готовности закрытия ордера ГАТИ содержится на сайте ГАТИ.

В срок, указанный в расписке о приеме документов (или ранее, если информация о готовности закрытия ордера отражена на сайте ГАТИ), необходимо явиться в ГАТИ для получения закрытого ордера.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ОРДЕРА НА ПРОИЗВОДСТВО АВАРИЙНЫХ РАБОТ ?

Шаг №1

Ознакомиться с Правилами производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга, утвержденных распоряжением ГАТИ от 22.01.2008 года № 4, приказом ГАТИ от 14.02.2008 года №17

Шаг №2

Заполнить заявку на получение ордера (по форме согласно приложению № 11 к Правилам; форму заявки можно найти на сайте ГАТИ. Схему производства работ с указанием мест установки дорожных знаков согласовать с территориальным подразделением Управления Госавтоинспекции ГУВД по г. СПб и ЛО и Комитетом по транспорту (при авариях в границах красных линий улиц).

Шаг №3

Прийти в ГАТИ в рабочий день, в приемные часы сдать заявку с приложениями и в тот же день получить ордер на производство аварийных работ.

В случае принятия решения об отказе в выдаче ордера письменное мотивированное заключение с указанием причин отказа, вручается представителю производителя работ (под роспись с указанием даты получения, должности, фамилии уполномоченного представителя производителя работ).

Как осуществляется закрытие ордеров на производство аварийных работ?

Ордер закрывается в каб. 302 при предоставлении ордера, в отрывном талоне которого должны присутствовать согласования, подтверждающие факт завершения работ и восстановления нарушенного благоустройства в соответствии с Правилами, а также согласование специалиста отдела контроля Южных (Северных) районов ГАТИ.

4.6. Обеспечение работ материалами и оборудованием

Обеспечение выполняемых субподрядчиком работ всеми материалами, деталями и конструкциями является обязанностью субподрядчика, за исключением материалов, деталей и конструкций, обеспечение которыми согласно действующему законодательству возложено на генподрядчика и заказчика.

Субподрядчик обязан предварительно согласовать с генподрядчиком возможность временной разборки ограждений и других защитных средств, возведенных генподрядчиком.

Восстановление разобранных субподрядчиком ограждений и других защитных средств осуществляется им за свой счет.

Субподрядчик обязан по договору субподряда своими силами и средствами выполнить предусмотренные планом монтажные и иные специальные строительные работы в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок обеспечить надлежащее качество этих работ, произвести индивидуальное опробование и испытание смонтированного им оборудования и систем, своевременно устранить недоделки и дефекты в произведенных работах, выявленные в процессе приемки законченных субподрядчиком работ.

Субподрядчик наравне с генподрядчиком несет ответственность за своевременное создание производственных мощностей и объектов и сдачу их заказчику.

В случае производственной необходимости, стороны вправе в пределах общей стоимости монтажных и иных специальных строительных работ по договору субподряда или дополнительному соглашению к нему изменить объем выполняемых субподрядчиком работ по объектам, предусмотренным этим договором субподряда или дополнительным соглашением.

Руководители и другие должностные лица субподрядных и генподрядных организаций несут установленную действующим законодательством ответственность за невыполнение обязательств по договору субподряда.

Субподрядчик обязан за свой счет устранить дефекты, допущенные по его вине в выполненных монтажных и иных специальных строительных работах, обнаруженные в гарантийные сроки.

Наличие дефектов, выявленных в течение гарантийного срока, устанавливается двусторонним актом генподрядчика и субподрядчика. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов субподрядчик обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения генподрядчика.

В случае неявки представителя субподрядчика в этот срок генподрядчик вправе составить односторонний акт.

Разногласия по расчетам за материалы и услуги не могут служить основанием для задержки оплаты выполненных субподрядчиком работ.

4.7. Состав и порядок ведения исполнительной документации

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

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

Техническая документация ведется лицом, осуществляющим строительство. В состав технической документации включаются текстовые и графические материалы.

Порядок ведения общего журнала работ

Общий журнал работ выпускается типографским способом в формате А4.

Разделы общего журнала работ ведутся уполномоченными на ведение такого журнала представителями застройщика или заказчика; лица, осуществляющего строительство; органа государственного строительного надзора и иных лиц путем заполнения его граф в соответствии с пунктами 1-7. Перечень уполномоченных на ведение разделов общего журнала работ представителей указанных лиц отражается на титульном листе журнала.

Записи в общий журнал вносятся с даты начала выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства до даты фактического окончания выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Графа «Список инженерно-технического персонала лица, осуществляющего строительство», занятого при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» заполняется уполномоченным представителем лица, осуществляющего строительство. В раздел вносят данные обо всех представителях инженерно-технического персонала, занятых при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.

Графа «Перечень специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, а также журналов авторского надзора лица, осуществляющего подготовку проектной документации», заполняется уполномоченным представителем застройщика или заказчика; лица, осуществляющего строительство, а в случае привлечения застройщиком или заказчиком по своей инициативе лица, осуществляющего подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации также представителем лица, осуществляющего подготовку проектной документации.

Графа «Сведения о выполнении работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства» заполняется уполномоченным представителем лица, осуществляющего строительство. В указанный раздел включаются данные о выполнении всех работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.

Данные о работах, выполняемых при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, должны содержать сведения о начале и окончании работы и отражать ход ее выполнения. Описание работ должно производиться применительно к конструктивным элементам здания, строения или сооружения с указанием осей, рядов, отметок, этажей, ярусов, секций, помещений, где работы выполнялись. Здесь же должны приводиться краткие сведения о методах выполнения работ, применяемых строительных материалах, изделиях и конструкциях, проведенных испытаниях конструкций, оборудования, систем, сетей и устройств (опробование вхолостую или под нагрузкой, подача электроэнергии, давления, испытания на прочность и герметичность и др.).

Графа «Сведения о строительном контроле застройщика или заказчика в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства» заполняется уполномоченным представителем застройщика или заказчика. В указанный раздел включаются все данные о выявленных строительным контролем недостатках при выполнении работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, а также сведения об устранении указанных недостатков.

Графа «Сведения о строительном контроле лица, осуществляющего строительство, в процессе строительства реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства» заполняется уполномоченным представителем лица, осуществляющего строительство.

В указанный раздел включаются все данные о выявленных строительным контролем недостатков при выполнении работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, сведения об устранении указанных недостатков, а также о применяемых строительным контролем схемах контроля выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.

Графа «Перечень исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» заполняется уполномоченным представителем лица, осуществляющего строительство. В указанном разделе приводится перечень всех актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, образцов (проб) применяемых строительных материалов, результатов проведения обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов в хронологическом порядке.

Графа «Сведения о государственном строительном надзоре при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства» ведется должностным лицом (должностными лицами) органа государственного строительного надзора, уполномоченного (уполномоченными) на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор. В указанный раздел включаются данные о проведенных органом государственного строительного надзора проверках соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, выявленных нарушениях соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, предписаниях об устранении выявленных нарушений, сведения о выполнении таких предписаний, а также данные о выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства названным требованиям или решении об отказе в выдаче такого заключения.

Записи в общий журнал работ вносятся в текстовой форме и подписываются соответствующими уполномоченными представителями лиц, указанных в пунктах 1-7, сведения о которых отражены на титульном листе общего журнала работ.

Порядок ведения журнала авторского надзора

При осуществлении авторского надзора за строительством объекта регулярно ведется **журнал авторского надзора** за строительством (далее — Журнал), 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.

Оформление журнала должно производиться по ГОСТ 2.105. Журнал должен быть пронумерован, прошнурован, оформлен всеми подписями на титульном листе и скреплен печатью заказчика. Журнал передается заказчиком подрядчику и находится на площадке строительства до его окончания. Журнал заполняется руководителем или специалистами, осуществляющими авторский надзор, заказчиком и уполномоченным лицом подрядчика.

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

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

4.8. Сдача и приемка выполненных работ

Субподрядчик обязан сдать, а генподрядчик принять с участием представителя заказчика выполненные монтажные и иные специальные строительные работы и законченные этапы или комплексы работ или объекты, осуществленные в соответствии с проектно-сметной документацией, строительными нормами, правилами, техническими условиями и другими нормативными документами по строительству.

Сдача субподрядчиком работ генподрядчику производится после выполнения работ, порученных ему по договору субподряда, по объекту, этапу или комплексу, системе, конструктивному элементу или видам работ в порядке, установленном Правилами производства и приемки работ и техническими условиями.

Дополнительные работы, не предусмотренные проектом и рабочими чертежами, необходимость осуществления которых установлена рабочей или государственной приемочной комиссией при сдаче объекта, не могут служить препятствием к производству расчетов с субподрядчиком за выполненные работы и законченные строительством объекты.

По объектам, готовым к опробованию и испытанию, генподрядчик обязан обеспечить подачу топлива, электроэнергии, пара, воды и других ресурсов, необходимых для работы оборудования и инженерных систем во время сушки, щелочения, кислотной промывки, индивидуального опробования и испытания оборудования и систем.

Субподрядчик обязан письменно не позднее, чем за 10 дней уведомить генподрядчика о предстоящей сдаче законченного монтажом оборудования, систем, конструкций и подготовить следующие документы:

- перечень и краткую техническую характеристику подлежащих к сдаче работ;
- ведомость допущенных отклонений от проектов и рабочих чертежей и обоснование этих отклонений;
- рабочие чертежи с внесенными изменениями, допущенными в процессе работ;
- акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки ответственных конструкций;
- акты испытаний, пробных пусков оборудования и устройств;
- журнал производства специальных работ.

Субподрядчик обязан участвовать в сдаче объектов рабочим и государственным приемочным комиссиям и несет полную ответственность за качество выполненных им работ. Акт о приемке в эксплуатацию объекта и докладную записку к нему необходимо составлять в пяти экземплярах, два из которых вместе с проектом решения представлять в орган, назначивший Государственную приемочную комиссию, два - передать заказчику и один - генеральному подрядчику.

Рассмотрение акта о приемке в эксплуатацию объекта, принятие решений по результатам рассмотрения возражений членов комиссии и утверждение акта органом, назначившим эту комиссию, следует производить по объектам производственного назначения - в срок не более месяца, а по объектам непроизводственного назначения - в срок не более 7 дней после подписания акта.

Объекты, по которым указанные сроки истекли, считаются непринятыми и по ним назначаются Государственные приемочные комиссии повторно.

Акт о приемке в эксплуатацию объекта утверждается решением (приказом, постановлением и др.) органа, назначившим комиссию.

Полномочия Государственной приемочной комиссии прекращаются с момента утверждения акта о приемке объекта в эксплуатацию.

Генподрядчиком и субподрядчиком по согласованию с банком может быть установлен порядок оплаты счетов за выполненные работы с последующим акцептом.

Расчеты между генподрядчиком и субподрядчиком за выполненные монтажные и иные специальные

При просрочке платежей за выполненные работы, переданные материалы или оказанные услуги сверх 72ч виновная сторона уплачивает другой стороне за каждый день просрочки пеню в размере 0,03% суммы просроченного платежа.

За необоснованный полный или частичный отказ от акцепта платежных документов за выполненные работы, переданные материалы и оказанные услуги виновная сторона уплачивает другой стороне штраф в размере 5% суммы, от акцепта которой сторона отказалась.

Субподрядчик обязан за свой счет устранить дефекты, допущенные по его вине в выполненных монтажных и иных специальных строительных работах, обнаруженные в гарантийные сроки, установленные Правилами договоров подряда на капитальное строительство.

Наличие дефектов, выявленных в течение гарантийного срока, устанавливается двусторонним актом генподрядчика и субподрядчика. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов субподрядчик обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения генподрядчика.

В случае неявки представителя субподрядчика в этот срок генподрядчик вправе составить односторонний строительные работы производится в соответствии С Правилами финансирования строительства.

Разногласия по расчетам за материалы и услуги не могут служить основанием для задержки оплаты выполненных субподрядчиком работ!

Генподрядчик возмещает субподрядчику по отдельным счетам неучтенные в ценниках на монтаж оборудования и единичных расценках расходы последнего, связанные с применением льгот, компенсаций и преимуществ, установленных решениями Правительства России и возмещаемых титулодержателем на тех же основаниях, на которых производится компенсация этих расходов генподрядчику.

В возмещение расходов генподрядчика за услуги, оказываемые субподрядчику (административно-хозяйственные расходы генподрядчика, связанные с обеспечением технической документацией и координацией работ, выполняемых субподрядчиком, приемкой от субподрядчика и сдачей заказчику работ, выполненных субподрядчиком, разрешением вопросов материально-технического снабжения; затраты по обеспечению пожарно-сторожевой охраны, осуществлению мероприятий по технике безопасности и охране труда, обеспечению субподрядчика нетитульными временными зданиями и сооружениями, благоустройству строительной площадки, оказанию дополнительной медицинской помощи; плата за пользование частично в течение рабочего дня подъемными механизмами генподрядчика), субподрядчик производит отчисления генподрядчику в процентах к сметной стоимости выполненных субподрядчиком работ:

- по монтажным и иным специальным строительным работам — 4%
- по монтажу конструкций из сборного железобетона — 3%
- по специальным сооружениям из монолитного бетона и железобетона — 2%
- по монтажным и иным специальным строительным работам (осуществляемым вне строительной площадки) — 2%
- по монтажу строительных и технологических металлоконструкций — 1 %
- по теплоизоляционным работам, выполняемым лесов, возводимых генподрядчиком — 3%
- по теплоизоляционным работам — 2%

4.9. Входной контроль строительных материалов, изделий

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируются **Градостроительным кодексом**, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации. Лицо, осуществляющее строительство, обязано 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.

Конкретные мероприятия по обеспечению качества строительной продукции закреплены в действующих правовых и нормативных документах. В Градостроительном кодексе указывается, что строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий. В **СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»** определено, что требуемое качество и надежность зданий и сооружений должны обеспечиваться строительными организациями путем осуществления комплекса технических, экономических и организационных мер эффективного контроля на всех стадиях создания строительной продукции. Виды строительного контроля:

входной контроль — контроль качества поступающих на производство сырья и полуфабрикатов;

операционный контроль — проверка качества работ при выполнении тех или иных технологических операций в процессе изготовления строительной продукции;

приемочный контроль — оценка качества полуфабрикатов, главным образом готовой продукции. Он осуществляется непосредственно на месте производства работ, а также при необходимости — в лабораториях путем испытания материалов, изделий или конструкций. Отбор проб на производстве и их испытание в лаборатории должны выполняться в определенной последовательности: оформление поступления материала на строительную площадку или предприятие, отбор проб, их испытание, оформление соответствующей документации (регистрационных журналов поступления и испытания материалов, актов отбора проб и журналов их регистрации);

лабораторный контроль качества продукции — это такой вид деятельности строительных лабораторий, а также непосредственно линейных ИТР в построечных (полевых) условиях, в строительном производстве, который направлен на повышение надежности и долговечности материалов, изделий и конструкций в зданиях и сооружениях. Он осуществляется путем комплексного проведения технических, экономических, социальных и организационных мероприятий. Проведение лабораторного контроля требуется непосредственно при осуществлении входного и операционного контроля качества;

инспекционный контроль, который может проводить для проверки соответствия качества выпускаемой продукции нормативной документации специальная комиссия совместно с лабораторией. *Входной контроль* проводят на предприятиях и в организациях, разрабатывающих и изготавливающих промышленную продукцию, а также осуществляющих ее ремонт.

При входном контроле строительных конструкций, изделий, материалов и оборудования следует проверять внешним осмотром, а также посредством инструментальных проверок их соответствие требованиям стандартов или других

нормативных документов и рабочей документации, а также наличие и содержание паспортов, сертификатов и других сопроводительных документов. В СНиП 3.01.04-87 «**Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Общие положения**» определяется перечень документации, представляемой генеральным подрядчиком рабочим комиссиям, в том числе сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве строительно-монтажных работ, а также содержатся материалы по организации работы по оценке качества строительных материалов, изделий и конструкций, поступающих на строительную площадку в готовом виде на этапе входного контроля.

Разработаны общие методические рекомендации по проведению входного контроля в процессе строительства в виде систематизированных разделов по основным видам материалов, изделий и конструкций: при устройстве бетонных и железобетонных, монолитных и сборно-монолитных конструкций; арматурных изделий и закладных деталей; материалов и изделий для каменной кладки; сухих строительных смесей; строительного раствора; сборных железобетонных и металлических конструкций; оконных и дверных балконных блоков; изделий из древесины, из природного камня; песка и щебня (гравия). **Общие требования к организации работы по оценке качества строительных материалов, изделий и конструкций**

В соответствии со СНиП 12-01-2004 «**Организация строительства**» приемка строительных материалов, изделий и конструкций, поступающих на строительную площадку, осуществляется на этапе входного контроля качества. Входным контролем в соответствии с п. 6.1.3 СНиП 12-01-2004 проверяют соответствие показателей качества покупаемых (получаемых) материалов, изделий и оборудования требованиям стандартов, технических условий или технических свидетельств на них, указанных в проектной документации и (или) договоре подряда. При этом проверяется наличие и содержание сопроводительных документов поставщика (производителя), подтверждающих качество указанных материалов, изделий и оборудования.

В соответствии с положениями ГОСТ 24297-87 «**Входной контроль продукции. Основные положения**» в строительной организации должен быть разработан перечень продукции, подлежащей входному контролю, утвержденный главным инженером или иным техническим руководителем.

Порядок проведения входного контроля качества поступающих материалов, изделий и конструкций указывают в нормативно-технической документации, проектной документации. В составе перечня сопроводительных документов обязательно наличие документа о качестве на каждую партию продукции. Документ о качестве должен быть составлен в соответствии с требованиями стандарта на эту продукцию. Для изделий, подлежащих обязательной сертификации (оконные блоки, стеклопакеты, замки врезные, некоторые лакокрасочные материалы и герметики), необходимо наличие заверенной копии сертификата соответствия продукции стандарту (копия заверяется органом сертификации, выдавшей сертификат). Также в перечне документов на изделия, требующие подтверждения их экологической, пожарной безопасности, должны быть заверенные копии санитарно-гигиенических и пожарных сертификатов или заключений, выданных соответствующими органами СЭС или МЧС РФ.

Перечень показателей, а также измерительные инструменты или оборудование для проведения контроля определяются в соответствии с требованиями стандарта на продукцию. Периодичность контроля каждого показателя устанавливается с учетом возможностей строительной организации, но не в противоречие положениям нормативных документов. Измерительные инструменты и испытательное оборудование, используемое для контроля, должны быть исправны и поверены в установленном порядке, что удостоверяется наличием свидетельств о метрологической аттестации. Складирование поступивших материалов, изделий и конструкций следует организовывать в соответствии с проектом организации

строительства (ПОС), требованиями стандартов хранения и транспортировке с учетом соблюдения правил техники безопасности.

Заказчик имеет право проводить контрольную проверку качества материалов, изделий и конструкций, соблюдая при этом приведенный порядок отбора образцов и методы испытаний, установленные в стандартах, а также в нормативных документах на конкретные виды изделий.

В случае отказа в приемке партии продукции вследствие ее низкого качества составляют акт (лучше в присутствии представителя поставщика). Дальнейшие действия обуславливаются договорными взаимоотношениями и действующим законодательством.

Итоги приемки материалов, изделий и конструкций заносятся в журналы входного контроля, в которых учитываются: дата поступления партии, номер и дата документа о качестве на эту партию, объем партии, результаты испытаний, отметка работника о приемке партии (или отказ в приемке).

Организация и проведение входного контроля качества. В соответствии со ст. 748 Гражданского кодекса РФ подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением. Следовательно, собственную деятельность в рассматриваемом аспекте организация-подрядчик должна осуществлять сама, руководствуясь действующим законодательством на основании разработанной внутрипроизводственной системы управления качеством. Деятельность организации по проведению входного контроля включает следующие задачи:

- проверка наличия сопроводительной документации на строительные материалы, изделия и конструкции, удостоверяющей качество и комплектность;
- контроль соответствия качества и комплектности продукции требованиям нормативно-технической и проектной документации;
- периодический контроль за соблюдением правил и сроков хранения продукции поставщиков.

Средства измерений и испытательное оборудование, используемое при входном контроле, выбирают в соответствии с нормативными требованиями.

Действия должностных лиц. При проведении входного контроля осуществляются мероприятия по контролю, в том числе отбор проб и испытание в полевых условиях или лабораториях в соответствии с указаниями проекта, технологическими картами и в определенной последовательности.

При проведении входного контроля следует:

проверить сопроводительные документы, удостоверяющие качество продукции, и зарегистрировать продукцию в регистрационных журналах поступления материала на строительную площадку, актах отбора проб и журналов их регистрации, учета результатов входного контроля;

проверить правильность маркировки продукции и ее соответствие сопроводительным документам;

провести контроль качества по технологическому процессу (визуальный осмотр и приемку с применением инструментального контроля) — отбор проб;

провести испытания в установленные сроки с выдачей заключения о соответствии испытанных выборок или проб установленным требованиям.

Материалы или изделия, требующие особого внимания к хранению, транспортировке или монтажу, должны сопровождаться соответствующими инструкциями или рекомендациями.

Перечень показателей, а также измерительные инструменты или оборудование для проведения контроля определяются в соответствии с требованиями стандарта на продукцию. Периодичность контроля каждого показателя устанавливается с учетом возможностей строительной организации, но не в противоречие положениям нормативных документов.

Измерительные инструменты и испытательное оборудование, используемое для контроля, должны быть исправны и поверены в установленном порядке, что удостоверяется наличием свидетельств о метрологической аттестации.

Складирование поступивших материалов, изделий и конструкций следует организовывать в соответствии с ПОС, требованиями стандартов к хранению и транспортировке с учетом соблюдения правил техники безопасности.

В случае отказа в приемке партии продукции вследствие ее низкого качества составляют акт (лучше в присутствии представителя поставщика). Дальнейшие действия обуславливаются договорными взаимоотношениями и действующим законодательством.

Входной контроль осуществляют строительные лаборатории, входящие в состав строительно-монтажных организаций, линейный персонал и служба материально-технического обеспечения. На них возлагается:

контроль за качеством строительных работ в порядке, установленном схемами операционного контроля;

проверка соответствия стандартам, техническим условиям, паспортам и сертификатам поступающих на строительство материалов, конструкций и изделий;

подготовка актов о соответствии или несоответствии строительных материалов, поступающих на объект, требованиям СНиП, ГОСТ, проекта, ТУ.

4.10. Заключение о соответствии объекта требованиям проекта

Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации выдается на основании ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» от 01.02.2006 г. № 54.

Для проведения итоговой проверки необходимо подготовить пакет документов, в который входят:

Исполнительная геодезическая документация.

Документация по освидетельствованию выполненных работ и испытаниям строительных конструкций.

Документация по освидетельствованию и испытаниям инженерно-технических систем.

Акты, свидетельствующие о соответствии объекта проектной документации и подтверждающие его безопасность:

Акт радиационного обследования объекта и ПДК объекта.

Акт радиационного обследования участка застройки.

Журналы:

Общий журнал.

Специальные журналы.

Журнал авторского надзора лица, осуществляющего проектирование.

Заявление на проведение итоговой проверки и получение заключения необходимо подать за 10 рабочих дней до планируемой подачи заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По истечении 10 дней органы государственного строительного надзора должны выдать либо заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации либо письменный мотивированный отказ о его выдаче.

К акту рабочей комиссии о готовности законченного строительства объекта для предъявления государственной приемочной комиссии

ПЕРЕЧЕНЬ документации, предъявляемой рабочей комиссии по объекту:

№№	Наименование документа	Кол-во листов	№№ листов
1	2	3	4
	Перечень строительных организаций Комплект исполнительных рабочих чертежей, исполнительная схема планового и высотного положения объекта Сертификаты, паспорта на материалы и изделия Акт осмотра отрытия котлованов и освидетельствования грунта Акт на песчаную подсыпку под фундаменты Акт на монтаж фундаментных блоков Акт на монолитные бетонные участки и конструкции Акт на устройство фундаментов Акт на гидроизоляцию фундаментов Акт на устройство фундаментов под оборудование Акт на испытание свай с заключением проектной организации Исполнительная схема свайного поля Акт на монтаж витражей и остекление Акт на монтаж металлоконструкций Акт на антисептирование древесины Акт на огнезащиту древесины (глубокая пропитка) Акт на монтаж стеновых панелей по этажам Акт на монтаж перекрытий по этажам Кирпичная кладка стен по этажам Монтаж железобетонных колонн Кирпичная кладка столбов, пилонов Кирпичные перегородки Армирование стен и столбов		

Исполнительная документация:

- Комплект рабочих чертежей по всем частям проекта с подписями и указаниями о со ответствении выполненных работ в натуре этим чертежам и внесенным в них изменениям.
- Журналы производства СМР и общестроительный журнал работ.
- Журнал авторского надзора.
- Акты освидетельствования скрытых строительно-монтажных работ.
- Акты промежуточной приемки конструкций и отдельных видов работ.
- Акты испытаний и приемки установленного технологического оборудования, технологических и санитарно-технических трубопроводов.
- Акты испытаний и приемки электрических устройств и сетей, систем слабых токов. Сертификаты, технические паспорта, товаросопроводительная документация и др. документы заводов-изготовителей, удостоверяющие качество поставляемых строительных материалов.

Лабораторные анемоды, акты, ведомости произведенных испытаний строительных материалов, изделий, с указанием ответственных ИТР.

1	2	3	4
	Акт на монтаж балок, прогонов Акт на анкеровку балок, перекрытий Акт на монтаж сантехкабин Акт на гидроизоляцию санузлов Акт на монтаж парапетов и конструкции крыши Акт на монтаж лестничных маршей и площадок Акт на монтаж вентблоков Акт на проверку вентблоков Акт на монтаж балконов и лоджий Акт на испытание балконов Акт на испытание крюков для люстр Акт на устройство ограждений балконов, лоджий Акт на устройство мусоропровода Акт на монтаж (кладки) шахт лифтов Акт на пароизоляцию перекрытий над техническим подпольем Акт на отопление и пароизоляцию чердачного перекрытия Акт на устройство основания и покрытия кровли Акт на устройство гидроизоляции технического этажа Акт на герметизацию стыков наружных панелей Акт на герметизацию по периметру дверных, оконных коробок Акт на монтаж оконных, дверных блоков в условиях строительной площадки Акт на укладку подоконных досок Акт на антикоррозийную защиту сварных соединений Акт на устройство оснований под полы всех видов Акт на звукоизоляцию конструкций Акт на устройство чистых полов Акт на устройство подвесных конструкций Акт на установку закладных деталей для рекламы Акт промежуточной приемки ответственных конструкций Акт о приемке оборуд-я после индивидуального испытания, в т.ч. встроенных насосных станций; приточно-вытяжной вентиляции; пищеблока; холодильного; торгового; учебного; станочного; медицинского; промышленного телевидения; кинопроекционного; телефонного узла; - гражданской обороны; Акт испытания технологических трубопроводов Акт на проверку и приемку мусоропровода Акт о выполнении грозозащиты и заземления оборудования		

	Акт на прием площадочного дренажа Акт на прием прифундаментного дренажа Акт на прием внутреннего сантехнического оборудования Акт на проверку внутренней канализации Акт осмотра и испытания системы горячего и холодного водоснабжения Акт испытания противопожарного водопровода Акт осмотра и испытания системы теплоснабжения Акт проверки на зажигание внутреннего освещения Акт приемки на зажигание наружного освещения Акт технической готовности лифтов Акт замера шумов от лифтов Акт приема системы дымоудаления Акт проверки часофикации Акт проверки звонковой сигнализации Акт проверки пожаро-охранной сигнализации Акт проверки ливнестоков Перечень оценок качества строительно-монтажных работ (инструкция по оценке качества СМР) Журнал производства работ и другие спецжурналы		

Документация, согласно данному перечню, на основании п.3.6. СНиП 30104-87 передана на ответственное хранение заказчику.

К акту государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию

ПЕРЕЧЕНЬ документации, предъявляемой государственной приемочной комиссии по объекту

№ № п п	Наименование документа	Кол-во листов	№ №
1	2	3	4
1.	Акт госкомиссии		
2.	Заявка заказчика		
3.	Телефонограмма на созыв комиссии		
4.	Акт рабочей комиссии о готовности объекта с приложением №1		
5.	Справка об устранении недоделок, выявленных рабочей комиссией		
6.	Справка об утвержденной проектно-сметной документации с основными технико-экономическими показателями, принимаемого в эксплуатацию объекта		
7.	Перечень проектных и других организаций, участвующих в проектировании принимаемого в эксплуатацию объекта		
8.	Разрешение управления ГАСК на производство строительно-монтажных работ и другие материалы ГАСКа		
9.	Акт ГРИИ на разбивку пятна застройки		
10.	Акт ГРИИ на разбивку осей здания		
11.	Акт ГРИИ на проверку планового и высотного положения фундаментов		
12.	Справка об испытании грунта и анализах грунтовых вод и акт приемки «нулевого» цикла		
13.	Паспорта на оборудование и механизмы		
14.	Акт о приемке после комплексного опробования оборудования		
15.	Акт приемки теплоснабжения ф-1. часть 1 и 2		
16.	Акт приема водомерного узла		
17.	Акт приема общесливной канализации или ливневой канализации		
18.	Акт приема газа ф-13 и 14		
19.	Справка на мощность		

4.11. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается на основании ст. 55 Градостроительного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» от 24.11.2005 г. № 698.

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

Правоустанавливающие документы на земельный участок.

Градостроительный план земельного участка.

Разрешение на строительство (копия).

Акт приемки объекта капитального строительства (1 экз. — оригинал, 1 экз. — копия) с проставленными датами, подписанный всеми членами комиссии, заполненный в соответствии со справкой ПИБ и технико-экономическими показателями экспертизы.

Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов.

Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации (1 экз. — оригинал, 1 экз. — копия).

Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (ген. план, сводный план сетей с печатями заказчика и подрядчика, контрольная исполнительная съемка в бумажном и электронном виде) — копии.

Справка Проектно-инвентаризационного бюро (копия, *заверенная нотариусом*).

Заключение Управления государственной экспертизы (копия).

Проект организации строительства.

Пояснительная записка.

Мероприятия по доступу маломобильных групп населения.

Противопожарные мероприятия.

Мероприятия по охране окружающей среды.

Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях (в случае нового строительства); отчет обследования конструкций (в случае осуществления реконструкции).

Сводный план инженерных сетей.

Доверенность от застройщика при получении разрешения на ввод.

Кроме этого, могут потребоваться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 4 ст. 55 ГрК РФ). В зонах примыкания к новому строительству (п. 2.5, п. 3.1 ВСН 401-01-1-77).

Геотехническое обоснование (раздел 3 ТСН 50-302-2004) для зданий, встраиваемых в существующую застройку, и зданий высотой более 75 м. В геотехническое обоснование должен быть включен расчет влияния нового здания на существующие здания и сооружения, а также рекомендации по защите окружающей застройки.

Подробное техническое обследование реконструируемых зданий с шурфами (абсолютными отметками) и зондированием грунтов в основании, в случае усиления фундаментов или надстройки (5.17 СП 50-102-2003).

Расчеты всего здания на все блоки и пристройки с исходными данными:

общая расчетная схема;

материал конструкций и его прочностные и весовые характеристики;

сечения несущих элементов;

податливость узлов сборных элементов;

упругие характеристики основания фундаментов;

нагрузки временные и постоянные (вес полов, перегородок, навесных стен);

итоговые данные (арматура фундаментов, арматура наиболее нагруженных стен, арматура колонн и балок,

перекрытий, усилия в нижних колоннах, усилия в сва-ях, осадки, ускорения колебаний конструкций, крен, прогиб верхушки здания).

Для зданий с перекрытиями без балок необходимо представить расчет капитальной части перекрытия на про-давливание средней и крайними колоннами и расчет перекрытия по деформациям с учетом раскрытия трещин. Для зданий высотой более 75 м представлять расчет на прогрессирующее разрушение, расчет по огнестойкости и огнесохранности. Для жилых зданий из сборных элементов — расчет на прогрессирующее разрушение.

4.12. Особенности работ по реконструкции внешнего фасада здания

Требования к содержанию фасадов зданий и сооружений разрабатываются и утверждаются органами испол-нительной власти субъектов РФ. Так, в Санкт-Петербурге действуют «Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге», утвержденные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14 сентября 2006 года № 1135.

Технические требования к технологии производства работ по реконструкции фасада, материалам, эксплуатации содержатся в различной нормативно-технической документации (см. список ниже в этом разделе).

Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, должны:

- систематически проверять состояние фасадов и их отдельных элементов (балконов, лоджий и эркеров, карнизов, отливов, окрытий, водосточных труб, ко зырьков);

- проверять прочность креплений архитектурных дета лей и облицовки, устойчивость парапетных и балкон ных ограждений;

- при осмотре фасадов крупноблочных и крупнопанельных зданий контролировать состояние горизонтальных и вертикальных стыков между панелями и блоками;

- по мере необходимости, но не реже одного раза в год, очищать и промывать фасады, используя специальную технику и смывки по методике, согласованной с органом исполнительной власти, курирующим вопросы по градостроительству и архитектуре, а в случае, если здание, сооружение является объектом культур ного наследия, — с органом исполнительной власти, курирующим вопросы культурного наследия;

- по мере необходимости, но не реже двух раз в год, весной (после отключения систем отопления) и осе нью (до начала отопительного сезона), внутренние и наружные поверхности остекления окон, дверей балконов и лоджий, входных дверей в подъездах следу ет очищать и промывать, как правило, химическими средствами;

- проводить текущий ремонт, в том числе окраску фасада с периодичностью в пределах 7-8 лет с учетом фактического состояния фасада;

- производить поддерживающий ремонт отдельных элементов фасада (цоколей, крылец, ступеней, при ямков, входных дверей, ворот, цокольных окон, бал конов и лоджий, водосточных труб, подоконных отли вов, линейных окрытий).

Особое внимание должно уделяться обеспечению безлюдной опасности людей при неудовлетворительном техническом состоянии выступающих конструктивных элементов фасадов:

- балконов;

- эркеров;

- козырьков;

- карнизов;

- лепных архитектурных деталей.

Для устранения угрозы возможного обрушения выступающих конструкций фасадов должны немедленно вы-полняться охранно-предупредительные мероприятия (установка

ограждений, сеток, прекращение эксплуатации балконов, демонтаж разрушающейся части элемента и т. д.).

При аварийном состоянии фасадов, угрожающих безопасности людей, их ремонт должен выполняться незамедлительно.

В необходимых случаях для инженерных обследований несущей способности фасадов (например, при устройстве систем наружной теплоизоляции) должны привлекаться соответствующие инженерные или проектно-изыскательские организации, имеющие лицензию на техническое обследование зданий и сооружений.

Установка кондиционеров на фасадах зданий должна производиться по проектно-сметной документации в соответствии с требованиями п. 11.4 СНиП 2.04.05-91, предусматривающими организованный отвод конденсата. Установка радио- и телевизионных антенн без утвержденных проектов также не допускается.

Устранение мелких конструктивных дефектов осуществляется в ходе осмотров и при текущем ремонте, проводимых в установленном порядке. Если обнаруженные дефекты и неисправности не могут быть устранены текущим ремонтом, фасады включают в план капитального ремонта.

Изменения внешнего вида фасадов (пробивкой или заделкой оконных или дверных проемов, остекление с внешнего изменением формы окон, тональности стекол, рисунка вида фасадов переплетов, а также самовольное остекление балконов и лоджий) согласовывается в порядке, установленном органом исполнительной власти субъекта Федерации. Так, в Москве это Закон г. Москвы от 01.07.1996 г. № 22 «О поддержании в исправном состоянии и сохранении фасадов зданий и сооружений на территории города Москвы и Распоряжение Правительства Москвы от 09.09.2002 г. № 1328-РП «О применении типовых и индивидуальных архитектурных решений при фасадном остеклении лоджий и балконов жилых домов, строящихся в городе Москве».

Обязательным документом на выполнение работ по капитальному ремонту, реконструкции, реставрации и восстановлению на фасадах является паспорт «Колористическое решение, материалы и технология проведения работ», в котором даны колористическое решение отделки фасада, рекомендации по выбору материалов и технология проведения работ. Каждый паспорт содержит индивидуальные рекомендации, исходя из предварительных обследований вида и состояния поверхностей фасадов зданий.

Капитальный ремонт, реконструкцию, реставрацию и восстановление зданий следует выполнять по проектам, включающим проект производства работ (ППР), разрабатываемый согласно требованиям СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Для объектов, являющихся памятниками архитектуры или ценной исторической застройкой и пр., проекты должны быть согласованы. См. на компакт-диске Форму разрешения на проведение ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия.

Контроль за правильным выполнением ремонтных работ и соответствием их рекомендациям паспорта, проектной документации, действующим нормам и правилам должны осуществлять службы технадзора заказчика. При этом ответственность за некачественную работу с подрядной организации не снимается.

Контроль за состоянием фасадов зданий возложен на органы исполнительной власти, такие как:

- Государственная административно-техническая инспекция;
- Служба государственного строительного надзора;
- Комитет по градостроительству и архитектуре.

Порядок согласований и получения разрешения на проведение работ по реконструкции фасада такой же, как и при получении разрешения на проведение земельных работ.

Плановая проверка проводится на основании плана-графика, утвержденного руководителем органа контроля или его заместителем в соответствии с требованиями Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)».

В случае выявления в ходе проверки нарушений Правил должностными лицами органов контроля составляются протоколы об административных правонарушениях и выдаются предписания по устранению выявленных нарушений, а также устанавливаются сроки выполнения работ.

Предписание, протокол подписывается должностным лицом, его составившим, руководителем или представителем юридического лица, должностным, физическим лицом, в отношении которых составляется протокол и выдается предписание. Получение предписания, протокола подтверждается подписью лица, которому оно выдается, или его представителя (в его отсутствие предписание отправляется по почте, уведомление о вручении является подтверждением получения предписания).

Лицо, получившее предписание, обязано информировать органы контроля о начале и окончании выполнения каждого из мероприятий, указанных в предписании.

Акты проверки исполнения предписаний оформляются органами контроля по результатам проверок исполнения мероприятий, предусмотренных в них.

Нормативно-технические акты, предъявляющие требования к порядку работ, технологиям и материалам

Территориальные правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений.

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

СНиП 2.04.05-91 — при установке кондиционеров на фасаде зданий.

СП 92-101-98, ТР 137-3 — при производстве штукатурных работ.

СНиП 3.04.01-87 — при проведении облицовочных работ.

4.13. Особенности капитального ремонта и реконструкции зданий

Правовые проблемы организации работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительный кодекс дает весьма нечеткое определение *объекта капитального строительства*:

«Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек» (п. 10 ст. 1 ГрК РФ).

Это не позволяет однозначно идентифицировать сферу применения ГрК РФ: распространяется ли действие ГрК РФ на объекты недвижимости. Неоднозначная трактовка данного термина позволяет исключить из сферы действия ГрК РФ устройство мансард, переоборудование (в том числе со сносом капитальных стен) помещений в эксплуатируемых домах и т. д., хотя по формальным признакам ряд работ подпадает под определение *реконструкции*.

С одной стороны, некоторые разделы проектной документации, указанные в ст. 48 ГрК РФ, разрабатывать необязательно; ряд документов, необходимых для проектирования, согласно ГрК РФ требовать по меньшей мере нелогично (например, градостроительный план земельного участка, разработку полноценных ТУ и т. д.). Действительно, градостроительный план земельного участка разрабатывается на земельный участок в границах красных линий (фактически на квартал), а не на непосредственно тот участок, на котором стоит здание. Кроме того, сама форма градостроительного плана земельного

участка, утвержденная **Постановлением Правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» от 29.12.2005 г. № 840**, равно как и инструкция по ее заполнению (см. **приказ Минрегиона РФ «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка» от 11.08.2006 г. № 93**) очень плохо приспособлены под реконструкцию или капитальный ремонт.

Если просто разбирается ряд стен, при этом не затрагиваются, например, водопроводные сети; требование разрабатывать соответствующие разделы проектной документации, равно как и соответствующие ТУ, на уже существующие сети абсурдно. Тем не менее законодатель исключений не делает ни в ст. 48 ГрК РФ, где устанавливается состав разделов проектной документации, ни в **Постановлении Правительства РФ «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» от 16.02.2008 г. № 87**, где устанавливается содержание этих разделов.

С другой стороны, полное исключение подобных работ из сферы регулирования действующего законодательства (а кроме ГрК РФ, данные вопросы так детально нигде не освещены) подчас приводит к трагическим последствиям в виде обрушения зданий (примером тому служит обрушение дома в Выборге).

Жилищный кодекс РФ (далее — ЖК РФ), который в ряде статей упоминает виды работ, способные видоизменить жилой дом (в частности, ст. 23, 36, 40, гл. 4 и т. д.), во-первых, не дает определения этих работ, во-вторых, не полностью устанавливает процедуру их согласования. **В ряде случаев ЖК РФ входит в прямое противоречие с положениями ГрК РФ.**

В качестве примера рассмотрим перечень документов, необходимых для реконструкции согласно ст. 51 ГрК РФ: требуется, помимо всего прочего, согласие всех *правообладателей* объекта капитального строительства (п. 6 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ). ЖК РФ в ч. 2 ст. 40 требует согласия всех *собственников* на переустройство и (или) перепланировку помещений, помимо реконструкции, если таковые невозможны без присоединения к ним части общего имущества. То есть, с одной стороны, ЖК РФ расширяет перечень работ, на которые это согласие необходимо, с другой — ограничивает круг лиц, которые его должны давать. В понятие «правообладатель», указанное выше, попадают не только собственники, но и лица, живущие на основании договоров социального найма, или лица, в том числе юридические, которые арендуют помещения. Может получиться парадоксальная ситуация, когда собственник выражает согласие, а арендатор возражает. Решить данную коллизию представляется возможным *только* в судебном порядке.

Вывод напрашивается сам собой: понятия *реконструкции* в ЖК РФ и в ГрК РФ неидентичны.

Кроме того, неясен сам термин *переустройство*, который используется в ЖК РФ. Это становится особенно заметным, если толковать этот термин вместе с термином *реконструкция*. Понятие реконструкции, данное в п. 14 ст. 1 ГрК РФ, не является исчерпывающим: «изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее — этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения».

Если, например, правообладатель здания захочет получить дополнительные мощности электроэнергии, то это квалифицируется как «изменение качества инженерно-технического обеспечения», то есть, с точки зрения ГрК РФ, реконструкция. Следовательно, при этом в соответствии с ГрК необходимо получить градостроительный план, разработать проектную документацию, направить ее на государственную экспертизу, затем получить разрешение на строительство и (после окончания работ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Еще один пример: централизованное оборудование системы газоснабжения зданий. При этом меняется качество инженерно-технического обеспечения. По логике законодателя один собственник индивидуального жилого дома должен получать градостроительный план земельного участка на весь квартал, предварительно разработав временный регламент застройки и проведя его общественные

обсуждения? Это дорого, долго, неэффективно и противоречит принципу социальной направленности внутренней политики государства.

Законодатель не дает также ответа в ситуации, когда формально этаж «появляется», а фактически нет. Речь идет о переоборудовании чердачного пространства в мансарду без изменения формы крыши, надстройки стен и прочих работ, визуально изменяющих здание или влияющих на несущую способность здания, а также на иные характеристики надежности и безопасности. Такая ситуация возникает исключительно вследствие различий в терминологии: чердак этажом не считается, а мансарда считается. Парадоксально, но чердак, который априори является техническим помещением, может быть назван техническим этажом, тогда он становится этажом наравне с мансардой. Нет параметров, как именно должна измениться, например, площадь. А если изменение площади произошло за счет того, что помещение обшито гипсокартоном, или, наоборот, его демонтировали? Если речь идет о небольшом помещении, то разница в площадях будет незначительной, а если речь идет о здании, насчитывающем несколько тысяч квадратных метров и несколько этажей? А если просто изменилась методика обмера помещений? К сожалению, на данные вопросы законодатель не дает ответ.

При этом ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ содержит ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Строителям приходится сталкиваться и с такой проблемой, как отсутствие понятия *капитальный ремонт*. Можно говорить о том, что существуют ведомственные строительные нормы:

«Ремонт здания капитальный — ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей» («ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования») Однако данное определение носит *рекомендательный характер*, в связи с чем возникает вопрос: на соответствие каким именно нормам необходимо проверять проектную документацию на стадии экспертизы и на соответствие чему проверять строящийся объект органам государственного строительного надзора? Ранее существовал норматив замены конструкций, который выражался в процентном соотношении: например, если 80% перекрытий меняются — это капитальный ремонт, а если 85% — реконструкция. В настоящее время данный критерий не действует. Кодекс об административных правонарушениях РФ (далее — КоАП РФ) содержит ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод в эксплуатацию (см. ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ). Если мы исходим из того, что ГрК РФ применяется и к эксплуатируемым зданиям, то любое здание с момента начала строительных работ автоматически становится объектом капитального строительства, то есть не подлежит эксплуатации. Однако если это здание — больница, то возникает естественный вопрос: куда девать больных? Кроме того, ГрК РФ не определяет разницу между видами работ, которые могут проводиться в рамках капитального ремонта. А ведь капитальный ремонт может производиться в отношении отдельных систем или здания в целом. Если проводится капитальный ремонт только системы вентиляции, то по логике ГрК РФ необходимо получить градостроительный план, разработать всю проектную документацию в полном объеме, провести полностью экспертизу и т. д. Однако это невозможно по тем же причинам, которые анализировались в отношении реконструкции.

Значительную проблему представляет собой вопрос, возможен ли капитальный ремонт в эксплуатируемых зданиях, с точки зрения ГрК РФ. Строго говоря, нет, так как КоАП РФ содержит ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод в эксплуатацию (см. ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ). Таким образом, по логике ГрК РФ, необходимо сначала вывести объект из эксплуатации, а только потом начинать капитальный ремонт либо здания в целом, либо отдельных его частей или систем. Это далеко не всегда целесообразно, так как технологически возможно сменить всю систему теплоснаб-

жения летом, когда она не эксплуатируется, или ограничить доступ в ту часть здания, где меняются лестницы, не прекращая эксплуатацию всего здания в целом.

Статья 51 ГрК РФ, равно как и ст. 55 ГрК РФ, требует предоставить градостроительный план земельного участка и правоустанавливающие документы на землю вне зависимости от вида объекта капитального строительства. Однако предоставление данных документов для линейных объектов, особенно при реконструкции или капитальном ремонте, затруднительно, а в ряде случаев и просто невозможно. Например, при строительстве, реконструкции или капитальном ремонте дорог общего пользования невозможность предоставления земельного участка в аренду обусловлена статусом самой земли: это земли общего пользования, то есть пользоваться ими может неопределенный круг лиц; следовательно, их изъятие, пусть и временное, интересы этого круга лиц нарушает, что невозможно в силу прямого указания гражданского законодательства. По кабельным линиям или трубопроводам сложность оформления земли обусловлена протяженностью: ведь иногда кабель или труба проходят по территории нескольких субъектов РФ, через земли различных собственников, доли которых могут быть не выделены в натуре, что особенно свойственно бывшим совхозным полям, или под зданиями, принадлежащими кому-либо. В ряде субъектов РФ данную проблему пытаются решить посредством заключения «соглашений о порядке использования земельных участков», однако правовая природа данных соглашений вызывает сомнения, и они точно не являются правоустанавливающими документами. Отсутствие хотя бы одного из документов, указанных в ст. 51 или 55 ГрК РФ, при получении разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должно повлечь отказ в выдаче разрешений. Однако не всегда органы, выдающие разрешения, отказывают в их выдаче, что приводит к последующим отменам в судебном порядке данных разрешений по формальным основаниям. Это в свою очередь приводит к появлению крупных и важных объектов-самостроев.

Следующая проблема, о которой необходимо упомянуть: перечень документов, указанных ст. 51 и 55 ГрК РФ, не дифференцирован, то есть практически не учитывает, новое это строительство, капитальный ремонт или реконструкция (указано лишь, что на реконструкцию требуется согласие всех правообладателей объекта капитального строительства). Однако законодатель упустил из виду, что при реконструкции необходимо предоставлять отчет об обследовании объекта капитального строительства. Это необходимо, так как в соответствии с действующим законодательством аварийные здания можно не только сносить, но и реконструировать. Необходимо также обследование уже эксплуатируемого здания, на котором, например, планируется возвести мансарду, чтобы ответить на вопрос: выдержат ли несущие конструкции возросшую нагрузку. Это особенно актуально в таких городах, как Санкт-Петербург и Москва, где очевиден острый дефицит земель, которые можно застроить. Нужно подчеркнуть, что в соответствии со **СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»**, принятыми и введенными в действие **Постановлением Минстроя РФ от 29.10.1996 г. № 18-77**, в состав инженерных изысканий не входит обследование зданий и сооружений, которые подлежат реконструкции. Аналогичную норму необходимо предусмотреть и для капитального ремонта, ведь то, как будет производиться капитальный ремонт, зависит от состояния, в котором здание сооружение находится.

Законодатель не предусмотрел необходимость предоставления *правоустанавливающих документов* на здания/сооружения, подлежащие реконструкции, капитальному ремонту. Это также является недостатком, а кроме того, противоречит действующему гражданскому и земельному законодательству, согласно которому здание/сооружение является принадлежностью земельного участка, на котором находится, и следует судьбе земельного участка. Практика показывает, что не все права на здания оформлены в надлежащем порядке. В ряде случаев это содействует рейдерским захватам. Более того, если речь идет о капитальном ремонте или реконструкции части здания, целесообразно требовать правоу-

танавливающие документы только на эту часть здания, а не на весь земельный участок, так как далеко не всегда у собственника части помещений в здании оформлена в собственность соответствующая часть земельного участка. Если речь идет о нежилом здании, целесообразно оформить договор, который бы определил режим несущих и ограждающих конструкций: если в отношении жилья действует правило, что несущие конструкции, равно как и оборудование, обслуживающее весь дом, находятся в общей долевой собственности собственников помещений в этом доме, то в отношении нежилых зданий законодатель подобной нормы не предусмотрел. В результате уже возникла соответствующая судебная практика (см. дело № А56-2693/2008), которая не предусматривает режим общей долевой собственности, например, на ограждающие конструкции. Данная ситуация также способствует рейдерским захватам: в частности, можно разобрать наружные стены в помещении, которое примыкает к помещению другого сособственника, и таким образом выжить его из собственных помещений.

Итак, необходимо установить *дифференцированный перечень документов* для получения разрешения на строительство/ разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в зависимости от категории объекта.

Статья 52 ГрК РФ указывает перечень лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию и капитальный ремонт. При этом законодатель не разграничивает ответственность застройщика, заказчика и иных лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию или капитальный ремонт на основании договора. Кроме того, введение допусков на виды работ, оказывающих влияние на безопасность, еще больше усугубляет ситуацию. Исходя из норм о саморегулировании работать на строительном рынке смогут лица, которые имеют указанный допуск, следовательно, они и будут нести ответственность за не-достатки строительных работ. Однако физическое лицо, у которого находится в собственности земельный участок, но которое не имеет «допуска», формально является застройщиком (исходя из определения, данного в ст. 1 ГрК РФ), но не может нести ответственность, так как не имеет «допуска». Такая ситуация позволяет застройщикам-частникам фактически вести незаконное строительство многоэтажных домов на территориях, предусмотренных под ИЖС. Далее, эта ситуация позволяет оформлять земельные участки, предназначенные под строительство многоквартирных домов, промышленных объектов, на частных лиц, также уходя от ответственности. Таким образом, необходимо разделить ответственность между различными лицами, осуществляющими строительство, в том числе и при отсутствии «допуска».

Существует ряд противоречий в процедуре привлечения к административной ответственности, предусмотренных в рамках КоАП РФ и ГрК. По логике привлечение к административной ответственности должно проводиться по результатам проверки государственными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора. Однако по результатам проверки в рамках государственного строительного надзора достаточно лишь записи в общем журнале работ, а по КоАП необходимо составлять акт. Времени для привлечения к административной ответственности отведено слишком мало (до двух суток), поэтому не всегда возможно в течение указанного периода собрать данные о правонарушителе и установить его вину.

Следует отметить, что, несмотря на отмеченные недостатки КоАП РФ, законодатель совершенствует соответствующие статьи. В частности, в предыдущей редакции ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ устанавливала ответственность лишь за строительство без разрешения, во всяком случае, буквальное толкование текста ч.1 ст. 9.5. КоАП РФ, действовавшей до 01.01.2007 г., приводило именно к этому выводу. Федеральным законом № 232-ФЗ от 18.12.2006 г. законодатель устранил этот недостаток, установив ответственность и за реконструкцию, и за капитальный ремонт без разрешения на строительство.

4.14. Государственный контроль на объектах строительства.

Главный инженер объекта, технический директор или иное должностное лицо, в своей повседневной деятельности сталкивается с различными надзорными согласующими и контролирующими органами. Большинство элементов инфраструктуры объекта попадает в сферу внимания этих органов.

Объектом контроля (надзора) является деятельность юридических и должностных лиц и выполнение ими обязательных требований, предъявляемых к данному виду деятельности, в том числе на их имущественном комплексе, включающем:

- территорию (земельный участок);
- здания;
- сооружения;
- транспортные средства;
- технологические установки;
- оборудование, агрегаты;
- изделия и иное имущество.

Для непосредственного осуществления надзорных функций проводятся **мероприятия по контролю**. Это совокупность действий должностных лиц государственных надзорных органов по проверке выполнения обязательных требований, осуществлению необходимых исследований (обследований, испытаний, экспертиз) и оформлению результатов проверки в виде акта и (или) предписания с принятием мер по результатам проверки.

Мероприятия по контролю проводятся государственными инспекторами с участием руководителей проверяемых организаций или уполномоченных ими представителей. Их деятельность регламентируется административными регламентами (правилами, положениями, инструкциями и пр.), утверждаемыми постановлениями федеральных органов надзора. Права юридических лиц и индивиду-альных предпринимателей (и их представителей) защищает Федеральный закон от 08.08.2001 г. № 134-ФЗ.

Акт проверки — документ установленной формы, составленный по результатам проверки и вручаемый в оригинальном экземпляре каждому должностному лицу, отмеченному в акте.

Предписание надзорного органа — это документ установленной формы, составляемый надзорным органом по результатам проверки и обязательный для исполнения юридическими и должностными лицами.

Предписание содержит законные требования:

- по устранению выявленных нарушений;
- по приостановлению полностью или частично работы предприятия (участка, агрегатов, эксплуатации зданий, сооружений, помещений);
- по проведению отдельных видов работ и т. п.

В некоторых случаях акт проверки и предписание могут быть объединены в одном документе установленной формы.

По результатам проверки юридические и должностные лица могут быть привлечены к административной ответственности (предупреждению, административному штрафу) за административные правонарушения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Необходимо понимать, что независимо от формы собственности, смены собственников, юридических и должностных лиц, отвечающих за объект контроля, данный объект продолжает подлежать надзору. Надзор прекращается с момента снятия объекта с регистрации в надзорном органе.

Проверки могут быть плановыми и внеплановыми.

- плановые проверки производятся с целью контроля над выполнением обязательных требований на объектах надзора;

- внеплановые проверки проводятся с целью контроля над исполнением выданных ранее предписаний об устранении нарушений, выявленных в результате плановой проверки.

Внеплановые проверки могут происходить в случаях возникновения аварийных или внештатных ситуаций на объектах контроля, изменения или нарушения технологических процессов, выходе из строя сооружений, оборудования, которые могут составлять угрозу жизни и здоровью, имуществу граждан и юридических лиц, окружающей среде.

Все проверки проводятся на основании **распоряжения (приказа) руководителя надзорного органа**, которое предъявляется инспектором, осуществляющим проверку, руководителю или ответственному (уполномоченному) лицу одновременно с **удостоверением участников проверки**.

Лица, не указанные в распоряжении, не имеют права осуществления проверки. Кроме того, должен быть установлен максимальный срок продолжительности проверки.

Важным документом при проведении проверок является журнал учета мероприятий по контролю субъекта предпринимательской деятельности. Типовая форма журнала разрабатывается и утверждается органами исполнительной власти субъектов Федерации для применения единой формы учета и сохранения информации о проверках, осуществляемых органами государственного контроля.

Журнал является специальным документом для регистрации всех проверок, осуществляемых органами контроля (надзора), и ведется юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в течение всего времени осуществления предпринимательской деятельности.

Такой журнал может храниться у руководителей структурных подразделений предприятия, в том числе и главного инженера.

Журнал должен быть **прошит, пронумерован и удостоверен печатью** организации.

Изъятие журнала органами государственного контроля (надзора) не допускается.

Должностные лица каждого контролирующего органа при осуществлении проверки субъекта малого предпринимательства **обязаны сделать отметку** в журнале о проведении данного мероприятия с указанием:

наименования органа государственного контроля (надзора), осуществляющего проверку;

даты и времени проведения проверки;

правовых оснований для проведения проверки (название, дата и номер документа);

целей, задач и предмета проверки;

результатов проверки (выявленные нарушения, составленные протоколы, административные правонарушения, выданные предписания);

фамилии, имени, отчества, должности, подписи лица (лиц), осуществившего проверку.

В случае отказа должностных лиц, осуществляющих мероприятие по контролю, сделать необходимую отметку в журнале, рекомендуется сделать запись об этом и сообщить об этом в вышестоящую организацию (в письменном виде через канцелярию соответствующего органа).

Надзирающие органы и составные элементы объекта недвижимости, попадающие в сферу их ответственности.

Типовые действия главного инженера (ответственного представителя) при проведении проверки на объекте.

Встретить сотрудников надзорного органа, проверить служебные удостоверения, убедиться в наличии распоряжения (приказа) о проверке и соответствия указанных в нем должностных лиц прибывшим. При отсутствии или несоответствии указанных документов подтвердить факт проверки по телефону надзорного органа.

Формально при обнаружении нарушений в документах вы можете **отказать в доступе прибывшим на объект**, однако на практике это может **вызвать конфликтную ситуацию** и повлечь в дальнейшем предвзятое отношение со стороны инспектора. Подтверждающий же

звонок в надзорный орган покажет прибывшим вашу правовую компетенцию и предостережет комиссию от возможных некорректных действий.

Встречаются случаи, когда должностные лица пытаются проводить проверку на не подведомственной им территории, такие проверки не являются правомочными. Обнаружив данное нарушение, сообщите в учтливой форме о нем прибывшему инспектору, возможно, этого будет достаточно для прекращения мероприятия.

Примером данного нарушения может быть случаи, когда ваш инспектор находится в отпуске или болеет, и его замещает инспектор другого района, но соответствующие полномочия документально не оформлены.

Убедитесь в том, что распоряжение (приказ) содержит **дату и время начала инспекции**, а также ее **продолжительность**.

Организовать телефонизированное рабочее место для инспектора, на котором он будет иметь возможность работать с документацией.

Предъявить прибывшим документацию, требуемую для проведения проверки. Обеспечить доступ к объекту проверки.

При этом целесообразно вежливо попросить инспектора огласить **перечень требуемой документации**, это может помочь избежать замечаний, не касающихся сути проверки, а также сэкономить время.

Ваша основная задача — обеспечить доступ инспектора исключительно к объекту проверки и той документации, которая связана с целями и предметом проводимой проверки.

Указанные сведения должны быть отражены в распоряжении (приказе) о проверке. Если таковые отсутствуют, проверка не является законной, ее результаты могут быть оспорены.

Отвечать только на те вопросы, которыми владеете, старайтесь избегать вовлечения в работу инспектора третьих лиц.

Любая информация, полученная на объекте, может быть использована инспекционной комиссией не в вашу пользу.

При ответах на вопросы следует занимать уверенную позицию, воздерживаться от предположительных высказываний и самооценок. В случае отсутствия очевидного ответа на поставленный вопрос сошлитесь на необходимость уточнения. *Недопустимо неформальное общение сотрудников предприятия с инспекционной комиссией.*

На протяжении всего периода проверки интересоваться ходом работы комиссии. Если вам необходимо отлучиться, обеспечьте присутствие с комиссией уполномоченного лица. Следить за регламентом работы.

В случае наличия претензий у сотрудников инспектирующих органов вежливо попросите их сформулировать. Выслушав, уточните, правильно ли вы поняли суть претензии. Допускается устно соглашаться с незначительными замечаниями, касающимися организации работы комиссии.

В случае, если нарушены сроки работы комиссии, ее результаты могут быть опротестованы, при этом следует воздержаться от открытых заявлений об истечении времени работы комиссии инспектору — это может негативно сказаться на результатах.

Результаты проверки должны быть отражены инспектором в соответствующем акте.

Если в результате работы комиссии не было составлено отчетного документа — **Акта о проверке**, надзорное мероприятие нельзя считать состоявшимся.

Отчетный документ выдается руководителю предприятия (ответственному представителю) для ознакомления и подписания. При этом он должен содержать достоверную информацию о представителях надзорного органа, участвовавших в проверке, суть проверки, выявленные замечания и выводы комиссии.

Важно! Наличие на документе подлинных подписей членов комиссии — обязательно.

В случае, если выводы комиссии, изложенные в акте, по вашему мнению, не соответствуют действительности, намеренно искажены или упущены важные сведения, вы имеете право отказаться от подписания данного акта либо внести в примечания свои возражения.

Нелишним будет также подготовить и зарегистрировать в установленном порядке письмо в адрес инспектирующего органа, где подробно и мотивированно изложить причины несогласия с выводами по результатам проверки. Такое письмо не может быть проигнорировано и предполагает обязательный ответ.

Объекты надзора и контролирующие органы

Надзорная деятельность в Российской Федерации подчинена общим правилам, которые представляют собой законодательно закрепленные или вытекающие положения, определяющие правовые предпосылки и обеспечивающие ее эффективность.

К таким правилам относятся:

исключительно правовая основа формирования надзорных и контролирующих органов;

четкое разграничение специализации и компетенции надзорных организаций для осуществления контрольных функций в конкретных сферах;

точное определение способов и механизмов контроля, полномочий и обязанностей контролирующих организаций, в том числе способов и пределов реагирования на выявленные нарушения;

обязательства в законодательном порядке граждан и организации по содействию контрольным органам (ведение учетов, предоставление отчетов и разного рода сведений, проведение внешнего аудита и т. п.);

вертикальная подчиненность и строгая поднадзорность всех видов контрольной деятельности, дающая возможность обжалования неправомερных действий отдельных органов. Юридическая ответственность надзорных органов и организаций, а также отдельных должностных лиц за неправомερные действия, повлекшие причинение вреда объекту контроля.

В соответствии со ст. 4 Указа Президента Российской Федерации от 09.03.2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» установлено, что для осуществления функций по контролю и надзору в установленной сфере деятельности создаются соответствующие федеральные службы. Наименования надзорных органов внесены в структуру федеральных органов исполнительной власти Указом Президента РФ № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» от 09.03.2004 г. и Указом Президента РФ № 649 «Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти» от 20.05.2004 г.

На местах (в городах и областях) надзорные функции осуществляются местными (региональными, территориальными) структурами федеральных служб, а также созданными на основании действующего законодательства и постановлений территориальных органов исполнительной власти комитетами, инспекциями и отделами, названия и структура которых могут существенно различаться.

Объект недвижимости, находящийся в ведении главного инженера, можно условно представить в виде совокупности отдельных элементов, подлежащих контролю и надзору.

К таким элементам относятся:

земельный участок;

здания и их комплексы;

внутренние инженерные системы зданий;

внешние инженерные сети в границах балансовой принадлежности;

окружающая среда.

Взаимодействие главного инженера объекта с надзорным органом возникает в случаях осуществления на объекте деятельности, затрагивающей элементы, находящиеся в ведении соответствующих отделов.

Земельный участок является структурным элементом планировки территории. Городской массив представляет собой установленную ячеистую структуру, каждая ячейка которой является имуществом, обособленным границами земельного участка. В основе использования земельного участка лежит распоряжение главы территориальной администрации, передающей в пользование земельный участок.

Российским законодательством предусмотрен порядок установления границ земельного участка посредством проекта межевания, разрабатываемого на территории в границах квартала (ст. 59 п. 7 Градостроительного кодекса РФ; Постановление Правительства РФ от 02.02.1996 г. № 105).

На земельном участке могут располагаться:

- здания и сооружения;
- элементы благоустройства;
- дороги;
- подъездные пути;
- парковки;
- рекламные носители;
- транзитные инженерные сети.

В настоящее время Постановлением Правительства РФ № 689 от 15.11.2006 г. утверждено новое **Положение о государственном земельном контроле**. Согласно документу государственный земельный контроль осуществляет **Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости** совместно с Минприроды и Минсельхозом (в пределах их компетенции) во взаимодействии с другими органами исполнительной власти, местного самоуправления, общественными объединениями, а также гражданами.

Правительство установило, что осуществляющие госконтроль должностные лица и специалисты Федеральной службы земельного кадастра Российской Федерации и ее территориальных подразделений одновременно по должности являются государственными инспекторами по использованию и охране земель.

Основные нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы землепользования: Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

Постановление Правительства РФ «О государственном земельном контроле» от 15.11.2006 г. № 689;

Федеральный закон РФ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ;

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» от 19.08.2004 г. № 418;

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства» от 26.04.2002 г. № 273.

Государственные инспекторы контролируют соблюдение земельного законодательства, требований по охране и использованию земель, а также порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без документов, удостоверяющих право на землю.

Кроме того, в их обязанности входит контроль:

- использования земель по целевому назначению;
- своевременного и качественного выполнения обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от процессов, ухудшающих их качество.

Плановые проверки каждого земельного участка в соответствии с законодательством проводятся **не чаще одного раза в два года**.

В случае обнаружения нарушений земельного законодательства и для проверки исполнения предписаний об их устранении проводятся внеплановые проверки.

При осуществлении контроля за исполнением земельного законодательства государственные инспекторы имеют право:

налагать штрафы на лиц, виновных в нарушении земельного законодательства;

выдавать предписания о приостановлении строительства и иных работ, которые ведутся с нарушением права юридических лиц и граждан на землю или создающих угрозу их нарушения.

Контроль сохранности охраняемых ландшафтов осуществляется Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры территориальной администрации.

Если ландшафт или его отдельные элементы, имеющиеся на земельном участке, находятся в перечне охраняемых памятников истории и экспертиза комитета установит факт нарушения или повреждения последнего, юридическое лицо, распоряжающееся этим участком, будет обязано восстановить его в первоначальном виде

Контроль над размещением рекламы осуществляется на основании Региональных Правил размещения и эксплуатации объектов наружной рекламы и информации.

Правила регулируют порядок распространения, установки, размещения и эксплуатации объектов наружной рекламы и информации любыми предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, в том числе иностранными, в регионе и на подчиненных ему территориях.

Для осуществления практической деятельности и контроля создается территориальный орган регулирования и контроля за размещением объектов наружной рекламы и распространения наружной рекламы. Например в Санкт-Петербурге таким органом является **Городской центр размещения рекламы (ГЦРР)**. Его полномочия в ближайшее время будут расширены в связи с введением значительных поправок к правилам размещения рекламы.

Контроль благоустройства территории является функцией Территориального **Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству**, в состав которого входят управления, отделы и подведомственные организации. Комитет обеспечивает проведение государственной политики и осуществление государственного управления в сфере благоустройства:

дорожного хозяйства;

мостового хозяйства;

садово-паркового и лесопаркового хозяйства;

объектов придорожного сервиса;

других объектов комплексного благоустройства, а также координирует деятельность в этой сфере исполнительных региональных органов государственной власти.

Главному инженеру объекта приходится непосредственно взаимодействовать с **Отделом садово-паркового хозяйства**, а так же с **Отделом благоустройства и санитарного состояния** в процессе повседневной деятельности.

Садово-парковое хозяйство — важная составная часть комплекса городского хозяйства и обустройства территорий природного характера, включает широкий круг различных по степени сложности вопросов строительного, агротехнического и организационно-производственного характера.

Например, чтобы сохранить зеленые насаждения в Санкт-Петербурге, было решено с 2006 г. проводить их регулярную инвентаризацию. Учитываются все насаждения вдоль дорог, в парках и внутри кварталов.

Отдел благоустройства и санитарного состояния контролирует исполнение законодательства, регулирующего порядок уборки проезжих частей, тротуаров, дворовых территорий и внутриквартальных проездов.

Для организации контроля санитарного состояния проезжих частей, тротуаров, дворовых территорий и внутриквартальных проездов, работ по очистке придомовой территории в административных районах города функционируют штабы **по благоустройству**.

Еженедельно членами штабов производится объезд территорий районов с целью выявления фактов нарушенного благоустройства, при выявлении фактов нарушений возбуждаются производства по административным делам.

Контроль соблюдения правил производства земляных, дорожных и строительных работ — основная задача Территориальной **Государственной административно-технической инспекции**, которая является функциональным органом местной исполнительной власти. С разрешительной и надзорной деятельностью этой организации главный инженер сталкивается при проведении работ по ремонту или строительству инженерных сетей на объекте или других земляных работ.

В настоящее время основными задачами инспекции являются:

координация земляных, дорожных и строительных работ с целью исключения повторных разрытий на улицах города, сокращения сроков работ и снижения финансовых затрат;

выдача ордеров на производство плановых и аварийных работ по строительству и ремонту подземных инженерных сетей и сооружений, дорожных покрытий, зданий и других работ, связанных с нарушением благоустройства;

контроль соблюдения **«Правил производства земляных, дорожных и строительных работ»** и **«Правил благоустройства, содержания в чистоте и порядке городских территорий»**;

решение вопросов о привлечении нарушителей указанных выше правил к административной ответственности.

В случае, если работы, связанные с разрытием проезжих частей, тротуаров или газонов, проводятся без разрешения ГАТИ, производители работ подвергаются административной ответственности в виде штрафа, если инспектор при очередном объезде обнаружит нарушение.

Здания и их комплексы

Несмотря на существенные различия между зданиями разного назначения, как во внешнем виде, так и во внутреннем устройстве, все они состоят из определенного ограниченного числа основных взаимосвязанных архитектурно-конструктивных элементов, выполняющих вполне определенные функции. К этим элементам относятся:

фундамент;

несущие элементы;

ограждающие конструкции (фасады);

элементы и конструкции кровли;

внутренние конструкции, элементы отделки;

специальные конструктивные элементы.

Кроме вышеперечисленных существует ряд конструктивных элементов (как, например, балконы, входные площадки, прямки у окон подвала и др.), которые нельзя отнести ни к одной из указанных групп.

При этом контролю подлежат соблюдение предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры, а также выполнение мероприятий по обеспечению сохранности памятников при производстве строительных и других работ. Объектами контроля являются фасады, элементы внутренней планировки и отделки, признанные памятниками истории и культуры в соответствии с действующим законодательством. Непосредственным надзорным органом является Территориальный **Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры**, созданный для проведения

государственной политики и осуществления государственного управления в сфере охраны и использования памятников истории и культуры, а также для координации деятельности в этой сфере территориальных и иных отраслевых органов территориальной администрации.

Регламенты и другие нормативные документы по осуществлению государственного контроля в сфере внешнего благоустройства разрабатываются и принимаются в соответствии с постановлениями органов территориальной исполнительной власти.

Другим элементом, подлежащим надзору, являются объекты, подведомственные **Территориальному управлению ГО и ЧС**. Среди таких объектов часто встречаются различные защитные сооружения и убежища, расположенные, как правило, в подвальных помещениях зданий.

Целью работы комиссии зачастую является комплексная проверка технического состояния и содержания убежища. Под контроль попадают объекты и имущество гражданской обороны, приватизация которых запрещена в соответствии с п. 2.1.37 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации (Указ Президента РФ 24.12.1993 г. № 2284).

Контроль пожарной безопасности осуществляется **территориальными управлениями Государственного пожарного надзора**. Основной задачей государственного пожарного надзора является защита жизни и здоровья граждан, их имущества, государственного и муниципального имущества, а также имущества организаций от пожаров и ограничение их последствий.

Вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора за обеспечением пожарной безопасности на объектах градостроительной деятельности регулируются следующими нормативными актами:

Федеральный закон РФ «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ;

Приказ МВД России «Об утверждении нормативных актов, регламентирующих деятельность Главного управления Государственной противопожарной службы Министерства внутренних дел Российской Федерации» от 23.12.1993 г. № 555;

Указ Президента РФ «О совершенствовании государственного управления в области пожарной безопасности» от 09.11.2001 г. № 1309;

а также актами субъектов Российской Федерации.

В отношении территории и элементов объекта осуществляется контроль:

соответствия планировок и застроек территорий городских и сельских поселений Требованиям пожарной безопасности;

наличия и состояния средств противопожарной безопасности на конкретных территориях;

соблюдения противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;

наличия противопожарных проездов и подъездов к зданиям, организации парковок транспорта и т. п.

В целях обеспечения пожарной безопасности назначаются должностные лица органов государственного пожарного надзора федеральной противопожарной службы, являющиеся государственными инспекторами по пожарному надзору, которые осуществляют деятельность по проверке соблюдения требований пожарной безопасности.

Функции, полномочия и обязанности государственных инспекторов изложены в Постановлении от 21.12.2004 г. № 820 «О государственном пожарном надзоре Правительства Российской Федерации».

Внутренние инженерные системы и оборудование зданий. Внешние инженерные сети

К внутренним инженерным системам можно отнести:

внутреннюю систему электроснабжения;

систему отопления;

систему вентиляции;

противопожарные системы;

слаботочные системы и устройства, включая системы безопасности.

К оборудованию относятся:

грузоподъемное оборудование;

лифтовое оборудование;

котельное и газовое оборудование.

К внешним сетям относятся:

электрические сети;

тепловые сети;

сети водоснабжения и водоотведения;

газовые сети.

Перечисленные выше системы подлежат обязательному государственному контролю.

Функции контроля принадлежат **Межрегиональному территориальному управлению технологического и экологического надзора Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).**

Подробно регламент работы управления см. в Постановлении Правительства РФ «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору» от 30.07.2004 г. № 401.

Ростехнадзор организует и проводит проверки (инспекции) и иные мероприятия по надзору и контролю соблюдения юридическими и физическими лицами требований законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов, норм и правил в установленной сфере деятельности, в том числе по надзору и контролю:

соблюдения требований промышленной безопасности при проектировании, строительстве, эксплуатации, консервации и ликвидации опасных производственных объектов;

соблюдения требований промышленной безопасности при изготовлении, монтаже, наладке, обслуживании и ремонте технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах, транспортировании опасных веществ на опасных производственных объектах;

соблюдения (в пределах компетенции Ростехнадзора) требований безопасности в электроэнергетике (технический контроль и надзор в электроэнергетике), а также требований безопасности электрических и тепловых установок и сетей;

соблюдения собственниками гидротехнических сооружений и эксплуатирующими организациями норм и правил безопасности гидротехнических сооружений на объектах промышленности и энергетики;

соблюдения (в пределах компетенции Ростехнадзора) требований законодательства Российской Федерации в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль);

соблюдения (в пределах компетенции Ростехнадзора) требований законодательства Российской Федерации в области охраны атмосферного воздуха;

соблюдения (в пределах компетенции Ростехнадзора) требований законодательства Российской Федерации в области обращения с отходами;

выполнения поднадзорными организациями установленных правил осуществления производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасных производственных объектах.

Указанные функции распределены внутри Ростехнадзора между структурными отделами.

Электрические сети и системы контролирует **Отдел по государственному энергетическому надзору за электроустановками потребителей.**

Системы теплоснабжения и котельные установки контролируются **Отделом по государственному надзору за оборудованием, работающим под давлением, тепловыми**

установками и сетями. Системы газораспределения и газопотребления поднадзорны **Отделу по государственному газовому надзору.**

Контроль подъемных сооружений осуществляет **Отдел по государственному надзору за грузоподъемными сооружениями.**

Отдел по государственному контролю за лифтами и эскалаторами ведет инспекцию лифтового оборудования на объектах, включая эскалаторы и подъемные площадки для инвалидов.

Системы пожарной безопасности, включая элементы систем водоснабжения (в части пожарного водопровода) и систем вентиляции (в части оборудования дымоудаления), контролируются **Территориальным управлением государственного пожарного надзора МЧС России.**

Государственный пожарный надзор следит за соблюдением требований пожарной безопасности:

- федеральными органами исполнительной власти;
- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- органами местного самоуправления, организациями;
- должностными лицами и гражданами.

Осуществляет надзор за соблюдением требований пожарной безопасности при:

- проектировании;

- строительстве;

- капитальном ремонте;

- реконструкции зданий и сооружений;

- расширении и техническом перевооружении и модернизации предприятий и организаций;

приемке в эксплуатацию завершенных объектов строительства — зданий, сооружений, а также безопасности при эксплуатации объектов контроля (надзора). Существенной функцией является применение законодательства по уголовным делам, связанным с нарушением правил пожарной безопасности, уничтожением или повреждением имущества путем поджога либо в результате неосторожного обращения с огнем.

Осуществляет рассмотрение материалов по привлечению к ответственности за нарушения требований законодательства в области технического регулирования, пожарной безопасности и защиты прав потребителей.

Окружающая среда

Любой объект недвижимости (особенно промышленного назначения) оказывает комплекс различных негативных воздействий на окружающую среду. Эти воздействия подвергаются нормированию и контролю.

Основные нормативно-правовые документы, регулирующие законодательство в области охраны окружающей среды:

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере природопользования и внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2004 г. № 370» от 30.07.2004 г. № 400;

Постановление Правительства РФ «О Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации» от 29.05.2008 № 404;

Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ;

Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23.11.1995 г. № 174-ФЗ;

Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ;

Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ;

Федеральный закон «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.1999 г. № 96-ФЗ. Надзор, контроль и нормирование в сфере охраны окружающей среды осуществляют следующие отделы Рос-технадзора:

- государственного экологического контроля;
- государственной экологической экспертизы;
- экологического нормирования.

В их функции входят:

ведение государственного учета объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и вредное воздействие на атмосферный воздух (в установленном порядке и в пределах установленного разграничения соответствующих полномочий между Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору и ее территориальными органами);

участие в ведении государственного реестра объектов размещения отходов при формировании государственного кадастра отходов, а также в ведении государственного учета в области обращения с отходами;

- организация и проведение работ по паспортизации опасных отходов;
- согласование расчета платы за негативное воздействие на окружающую среду;
- рассмотрение и утверждение в установленном порядке заключения экспертизы промышленной безопасности;

организация и проведение в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, государственной экологической экспертизы, а также осуществление контроля за выполнением требований, содержащихся в заключениях экологической экспертизы;

осуществление технического расследования обстоятельств и причин аварий, случаев производственного травматизма в поднадзорных организациях. Также контроль в сфере экологии и охраны окружающей среды осуществляет **Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и экологической безопасности территориальной администрации.**

Функцией комитета является осуществление государственного контроля в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль) за объектами хозяйственной и другой деятельности независимо от форм собственности, находящимися на подконтрольных территориях, за исключением объектов хозяйственной и иной деятельности, подлежащих федеральному государственному экологическому контролю, а именно:

контроль выполнения экологических требований в области обращения с отходами на объектах, расположенных на территории региона;

контроль охраны атмосферного воздуха на объектах хозяйственной и иной деятельности, расположенных на территории региона;

контроль использования и охраны водных объектов (государственный региональный контроль) на территории региона в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Территориальным органом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее — Федеральная служба) является **Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор)**, выполняющее функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка.

Нормативные документы:

Федеральный закон РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ; Постановление Правительства РФ «О Положении об осуществлении государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Российской Федерации» от 15.09.2005 г. № 569;

Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия» человека от 30.06.2004 г. № 322.

Роспотребнадзор осуществляет деятельность по предупреждению, обнаружению, пресечению нарушений законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей и обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения в целях охраны здоровья населения и среды обитания.

Применяет меры административного, ограничительного и профилактического характера, направленные на ликвидацию последствий нарушений гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами обязательных требований в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

Непосредственно на объектах недвижимости (предприятиях) **Роспотребнадзор проверяет наличие и соответствие проекту санитарных защитных зон.**

Санитарно-защитная зона определяется как территория, отделяющая предприятия, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от районов жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, курортов и т. п.

Проект санитарных защитных зон создается с целью защиты населения от влияния вредных производственных факторов и является обязательным элементом любого объекта.

Другим объектом проверки Роспотребнадзора является организация рабочих мест персонала и сотрудников предприятия, а именно соблюдение норм, установленных в СанПиН.

В этих санитарных нормах и правилах установлены:

требования к организации рабочего места;

требования к уровню шума и вибраций на рабочем месте, показателям освещенности рабочего места;

требования к микроклимату и т. п.

По указанным параметрам предъявлены требования к помещению и рабочему месту, а также требования к техническим средствам на рабочем месте (мониторам и персональным компьютерам).

Также Роспотребнадзор контролирует загрязнение воды в зоне водопотребления, ухудшающее экологическое состояние за счет сброса части неочищенных стоков предприятий, расположенных выше зоны водозабора, а также поверхностных стоков с территорий объектов в водные бассейны.

Все стоки, принимаемые водоснабжающей организацией в соответствии с договорами водоснабжения и водоотведения, подлежат собственному контролю монополистом и не относятся к зоне ответственности Роспотребнадзора.

Влияние контролирующих органов на деятельность объекта недвижимости, производственного предприятия, эксплуатационной службы

Различные контролирующие органы влияют на деятельность объекта в различной степени в зависимости от стадии жизненного цикла, в которой объект находится в данный момент времени.

Например, при проектировании, строительстве или реконструкции объекта практически все надзорные органы наделены равными полномочиями по согласованию проектной и исполнительной документации и приемке выполненных работ. С некоторыми из них заключаются обязательные договоры на осуществление технического надзора при строительстве.

Так, на стадии проектирования зданий, инженерных систем и оборудования готовые проекты подвергаются согласованию в надзорных органах в соответствии с их сферой контроля. При вводе в эксплуатацию здания инженерные системы и оборудование проходят

процедуру приемки объектов готового строительства с участием представителей соответствующих надзорных органов.

В то же время, когда объект передан в эксплуатацию и состоялся в своем окончательном виде, функции надзорных органов по отношению к объектам контроля изменяются и соответствуют перечисленным в предыдущем подразделе в адресных пунктах.

При смене собственника объекта также возникает ряд мероприятий, затрагивающих деятельность надзорных органов, происходит перерегистрация поднадзорных элементов объекта.

В частности, новый собственник опасного производственного объекта, вступив в права собственности, обязан обратиться с Письмом в Ростехнадзор о регистрации данного объекта в связи со сменой собственника, вновь заключить **Договор страхования объекта**, назначить лицо, ответственное за безопасную эксплуатацию, обеспечить его техническое обслуживание квалифицированным аттестованным персоналом или заключить соответствующий сервисный договор с лицензированной организацией.

Работа надзорных органов на функционирующем объекте, имеющем очевидные нарушения правил и норм устройства и эксплуатации зданий, систем и оборудования, а также законодательных актов в других областях своей деятельности, может привести к следующим основным последствиям:

- выдаче предписаний об устранении выявленных замечаний в установленные сроки;
- применению мер административного воздействия на организации и должностных лиц, виновных в нарушениях (предупреждения, штрафы);
- ограничению или полному запрету работы предприятия (объекта) или его элементов (отдельного оборудования и систем).

Наиболее серьезные последствия влечет за собой последний пункт — остановка является крайней мерой и подразумевает наличие грубых нарушений норм и правил. Отключение систем электроснабжения, запрет работы котельных установок, грузоподъемного и лифтового оборудования может привести к остановке работы всего предприятия.

Другие перечисленные последствия не являются настолько критичными, однако их выполнение также подлежит контролю надзорными органами.

Особое внимание на объекте следует уделять элементам, подконтрольным Ростехнадзору и Государственному пожарному надзору, — проверка этими органами может вызвать запрет деятельности.

Существенные штрафные санкции, как правило, связаны с нарушениями, выявленными при проверке объекта Комитетом по природопользованию и Роспотребнадзором.

Так, например, размер штрафа, налагаемого за незаконное строительство (ст. 9.5 КоАП РФ), может составить:

- для граждан в размере от 2 тысяч до 5 тысяч рублей;
- для должностных лиц — от 20 тысяч до 50 тысяч рублей;
- для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от 20 тысяч до 50 тысяч рублей или административное приостановление их деятельности на срок до 90 суток;
- для юридических лиц — от 500 тысяч до 1 млн рублей или административное приостановление их деятельности на срок до 90 суток.

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях должностные лица могут привлекаться к ответственности одновременно с юридическими.

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 граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч

рублей; на должностных лиц — от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от двадцати тысяч до ста тысяч рублей (ст. 8.1 КоАП РФ).

По результатам проверки и в соответствии с предписанием ответственными лицами на предприятии разрабатывается план-график устранения замечаний, который зачастую требует **согласования в надзорном органе**. При согласовании необходимо представить обоснование указанных в плане сроков, убедительно доказать их реалистичность.

При взаимодействии с надзорными органами всегда следует стараться найти общее решение с непосредственными исполнителями проверок и предписаний — инспекторами. Именно они лучше всего знают технические и юридические аспекты надзорных мероприятий и могут посоветовать наиболее оптимальный путь по устранению выявленных нарушений. Для наиболее эффективной работы с надзорными органами следует регулярно обновлять информацию об их составе, структуре, функциях и полномочиях, используя для этого официальные сайты данных органов как наиболее полный и удобный источник достоверной информации. Это связано с возникающими изменениями в законодательстве, нормативных актах как федерального, так и территориального значения.

Функции Ростехнадзора

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее — Ростехнадзор) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере безопасного ведения работ, связанных с пользованием недрами, промышленной безопасности, безопасности при использовании атомной энергии (за исключением деятельности по разработке, изготовлению, испытанию, эксплуатации и утилизации ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения), безопасности электрических и тепловых установок и сетей (кроме бытовых установок и сетей), безопасности гидротехнических сооружений (за исключением судоходных гидротехнических сооружений, а также гидротехнических сооружений, полномочия по осуществлению надзора за которыми переданы органам местного самоуправления), безопасности производства, хранения и применения взрывчатых материалов промышленного назначения, а также специальные функции в области государственной безопасности в указанной сфере, в сфере охраны окружающей среды в части, касающейся ограничения негативного техногенного воздействия, а также функции по организации и проведению государственной экологической экспертизы федерального уровня (см. на компакт-диске Положение о Федеральной службе по ^{на} Q экологическому, технологическому и атомному надзору; далее в этом разделе — Положение).

Ростехнадзор находится в ведении Минприроды и осуществляет в части, касающейся функций по контролю и надзору в установленной сфере деятельности, полномочия органов, которые в международных договорах РФ выступают в качестве органов, осуществляющих необходимые меры, направленные на выполнение вытекающих из этих договоров обязательств РФ.

В своей деятельности Ростехнадзор руководствуется Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента РФ и Правительства РФ, международными договорами РФ, *нормативными правовыми актами Минприроды*, а также Положением. На основании этих документов Ростехнадзор осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности.

1. Осуществляет контроль и надзор:

за соблюдением норм и правил в области использования атомной энергии, за условиями действия разрешений (лицензий) на право ведения работ в области использования атомной энергии;

за ядерной, радиационной, технической и пожарной безопасностью (на объектах использования атомной энергии);

за физической защитой ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, за системами единого государственного учета и контроля ядерных материалов, радиоактивных веществ, радиоактивных отходов;

за выполнением международных обязательств РФ в области обеспечения безопасности при использовании атомной энергии;

за соблюдением требований промышленной безопасности при проектировании, строительстве, эксплуатации, консервации и ликвидации опасных производственных объектов, изготовлении, монтаже, наладке, обслуживании и ремонте технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах, транспортировании опасных веществ на опасных производственных объектах;

за соблюдением в пределах своей компетенции требований безопасности в электроэнергетике (технический контроль и надзор в электроэнергетике);

за безопасным ведением работ, связанных с использованием недр;

за соблюдением требований пожарной безопасности на подземных объектах и при ведении взрывных работ;

за соблюдением собственниками гидротехнических

сооружений и эксплуатирующими организациями норм и правил безопасности гидротехнических сооружений (за исключением судоходных гидротехнических сооружений, а также гидротехнических сооружений, полномочия по осуществлению надзора

за которыми переданы органам местного самоуправления);

за соблюдением в пределах своей компетенции требований законодательства РФ в области обращения с радиоактивными отходами;

за своевременным возвратом облученных тепловыделяющих сборок ядерных реакторов и продуктов их переработки в государство поставщика, с которым РФ заключила международный договор, предусматривающий ввоз в РФ облученных тепловыделяющих сборок ядерных реакторов с целью временного технологического хранения и переработки на условиях возврата продуктов переработки (в пределах своей компетенции);

за горно-спасательными работами в части, касающейся состояния и готовности подразделений военизированных горно-спасательных частей к ликвидации аварий на обслуживаемых предприятиях;

за полнотой и качеством осуществления органами государственной власти субъектов РФ переданных полномочий в области государственной экологической экспертизы с правом направления предписаний об устранении выявленных нарушений, а также о привлечении к ответственности должностных лиц, исполняющих обязанности по осуществлению переданных полномочий;

осуществляет в соответствии с законодательством РФ лицензирование деятельности в области использования атомной энергии, а также лицензирование других видов деятельности, отнесенных к компетенции Ростехнадзора;

2.Выдает разрешения:

на право ведения работ в области использования атомной энергии работникам объектов использования атомной энергии;

на применение конкретных видов (типов) технических устройств на опасных производственных объектах;

на эксплуатацию поднадзорных гидротехнических сооружений;

на выбросы и сбросы загрязняющих веществ в окружающую среду и на вредные физические воздействия;

на трансграничное перемещение отходов, озоноразрушающих веществ и содержащей их продукции;

на ввоз в РФ, вывоз из РФ и транзит через территорию РФ ядовитых веществ;
на применение взрывчатых материалов промышленного назначения и на ведение работ с указанными материалами;

Утверждает нормативы образования отходов и лимиты на их размещение.

Регистрирует ОПО и ведет государственный реестр таких объектов.

Ведет государственный учет объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и вредное воздействие на атмосферный воздух.

Ведет государственный кадастр отходов и государственный учет в области обращения с отходами, а также проводит работу по паспортизации опасных отходов.

Проводит проверки (инспекции) соблюдения юридическими и физическими лицами требований законодательства РФ, нормативных правовых актов, норм и правил в установленной сфере деятельности. Организует и проводит в порядке, установленном законодательством РФ, государственную экологическую экспертизу федерального уровня.

Организует и обеспечивает функционирование системы контроля за объектами использования атомной энергии при возникновении чрезвычайных ситуаций (аварийное реагирование).

Создает, развивает и поддерживает функционирование автоматизированной системы информационно-аналитической службы, в том числе для целей единой государственной автоматизированной системы контроля радиационной обстановки на территории РФ.

Руководит в составе единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций деятельностью функциональных подсистем контроля за химически опасными и взрывоопасными объектами, а также за ядерно и радиационноопасными объектами.

Организует прием граждан, обеспечивает своевременное и полное рассмотрение устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление ответов заявителям в установленный за конодательством РФ срок (ФЗ от 02.05.2006 г. № 59-

ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Приказ Ростехнадзора от 27.06.2006 г. № 625 «О порядке рассмотрения обращений граждан в центральном аппарате, территориальных органах Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и находящихся в ее ведении организациях». Распоряжение Ростехнадзора от 26.06.2006 г. № РП-34 «О дальнейшем совершенствовании работы Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и находящихся в ее ведении организаций с обращениями граждан в соответствии с требованиями, изложенными в поручении Президента Российской Федерации от 3 марта 2006 г. № Пр-331»).

Структура Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору представлена на компакт-диске.

В структуру Федеральной службы входят **центральный аппарат**, включающий 15 управлений (9 отраслевых и 6 функциональных), а также система территориальных органов. (Регламент Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, утв. Приказом Ростехнадзора от 24.07.2006 г. № 724).

Территориальные органы Ростехнадзора образуются приказом Ростехнадзора для осуществления полномочий Ростехнадзора на определенной территории в соответствии с утвержденной в установленном порядке схемой размещения территориальных органов.

Структура территориальных органов Ростехнадзора (далее —территориальные органы) включает:
межрегиональные территориальные управления по надзору за ядерной и радиационной безопасностью;

межрегиональные территориальные управления по технологическому и экологическому надзору в федеральных округах;

территориальные управления по технологическому и экологическому надзору по субъектам РФ (включая межрегиональные управления по технологическому и экологическому надзору).

В приказе Ростехнадзора об образовании территориального органа определяются полное и сокращенное наименования территориального органа.

Координацию и контроль деятельности территориальных органов осуществляют управления центрального аппарата Ростехнадзора в рамках возложенных на них функций.

Единая система оценки соответствия на объектах, подконтрольных Ростехнадзору

Одним из инструментов обеспечения промышленной, экологической, ядерной и радиационной безопасности, безопасности в энергетике и строительстве является **Единая система оценки соответствия на объектах, подконтрольных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору (ЕС ОС Ростехнадзора)**.

ЕС ОС Ростехнадзора состоит из следующих подсистем:

- подсистемы промышленной безопасности;
- подсистемы экологической безопасности;
- подсистемы безопасности в энергетике;
- подсистемы безопасности в строительстве;
- подсистемы ядерной и радиационной безопасности.

Состав участников ЕС ОС Ростехнадзора:

а) органы управления:

Наблюдательный совет;

Комиссия по аккредитации;

Апелляционная комиссия;

Комиссия по правилам;

технические комиссии;

Центральный орган (координирующий орган, орган аккредитации);

территориальные уполномоченные органы;

б) исполнительные органы:

органы по аттестации (сертификации) персонала, в том числе: независимые органы по аттестации персонала, независимые органы по аттестации экспертов, независимые аттестационно-методические центры;

испытательные лаборатории, в том числе: лаборатории неразрушающего контроля, лаборатории разрушающих и других видов испытаний, экоаналитические лаборатории, электролаборатории;

инспекционные органы, в том числе: экспертные организации, инспекционные организации;

органы по сертификации, в том числе: органы по сертификации продукции, органы по сертификации систем управления (за исключением обязательной сертификации оборудования, изделий и технологий для ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения);

органы по аттестации в области оценки соответствия, в том числе: независимые органы по аттестации лабораторий неразрушающего контроля, независимые органы по аттестации технических средств, независимые органы по аттестации методических документов.

В процессе развития возможна корректировка структуры и состава органов ЕС ОС Ростехнадзора.

Контроль и надзор в сфере охраны труда

Федеральная инспекция труда (Рострудинспекция) Министерства труда и социального развития РФ обеспечивает государственный надзор и контроль соблюдения трудового законодательства.

Порядок проведения проверок должностными лицами федеральной инспекции труда определяется ратифицированными Россией конвенциями по вопросам инспекции труда Международной организации труда. Трудовым кодексом РФ (ст. 360).

В целях осуществления государственного надзора и контроля за соблюдением трудового законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права, государственные инспекторы труда инспектируют на всей территории РФ любых работодателей (организации, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, а также работодателей — физических лиц).

При проверке государственный инспектор труда может уведомлять о своем присутствии работодателя или его представителя, если он не считает, что такое уведомление может нанести ущерб эффективности контроля. **Подготовка организаций к проверке государственной инспекцией труда должна заключаться прежде всего в представлении нормативно-правовой документации,** действующей в организации. В частности, должны быть представлены:

- планы и отчеты по работе отдела охраны труда (инженера по охране труда) на предприятии;

- приказы (распорядительные документы) руководителей подконтрольных предприятий по охране труда;

- локальные нормативные акты, т. е. правила, инструкции и положения по охране труда;

- журналы учета инструктажей: вводного, повторного, целевого;

- планы улучшения условий охраны труда (планы соглашения по охране труда), коллективные договоры и материалы о ходе их выполнения;

- материалы расследования несчастных случаев, выполнение мероприятий и приказов по ним руководителей предприятий и подразделений;

- журналы учета несчастных случаев;

- материалы предыдущих проверок государственными надзорными органами и техническими инспекторами труда профсоюзов и отметки о выполнении предписаний (представлений);

- списки вводимых в эксплуатацию и реконструируемых объектов производственного назначения, материалы предупредительного надзора по вопросам охраны труда.

Государственный инспектор труда обязан:

- проверить соблюдение администрацией предприятия требований Трудового кодекса РФ при расследовании и учете несчастных случаев на производстве (ст.227-231 ТК РФ).

- проверить качество составления актов формы Н-1 (образец их приведен на компакт-диске);

- обратить внимание, обвиняются ли сами пострадавшие в наступлении страхового случая, и оценить, как формулируются замечания в адрес работодателя;

- убедиться в объективности квалификации несчастных случаев, не связанных с производством;

- проверить выполнение мероприятий, намеченных в ходе расследования несчастных случаев;

- выявить происшедшие на производстве несчастные случаи (в том числе тяжелые), скрытые от расследования и учета (по документам лечащих учреждений, травматологических пунктов).

Государственный инспектор труда также может проверить: организацию аттестации рабочих мест по условиям труда;

- техническое состояние цехов, участков, отступления от санитарных норм по уровням шума, вибрации, освещенности, загазованности и запыленности;

- обеспеченность работающих санитарно-бытовыми помещениями, помещениями личной гигиены женщин;

выполнение мероприятий по механизации и автоматизации тяжелых ручных и опасных работ (а также оценить уровень механизации основного и вспомогательного производства);

организацию работы производственного контроля за состоянием охраны труда;

обеспеченность работающих спецодеждой, спецобувью, средствами индивидуальной защиты в соответствии с отраслевыми нормативами, своевременность их выдачи, а также организацию их ремонта, чистки, стирки и хранения;

привлечение работающих к сверхурочным работам, к работам в выходные дни;

наличие должностных инструкций для руководящих работников, организацию обучения последних охране труда с последующей проверкой знаний в специальной квалификационной комиссии, наличие протоколов, графиков аттестации рабочих и инженерно-технических работников.

Кроме того, государственный инспектор труда имеет право:

устанавливать число работающих, занятых на тяжелых и ручных работах, в том числе женщин;

изучать вопросы организации обучения и инструктажа рабочих по видам работ и по профессиям;

отслеживать наличие программ, утвержденных руководством предприятия, и их соответствие требованиям вышестоящих федеральных органов. Отдельно проверяется работа службы по охране труда (менеджера по охране труда).

выдача предписаний после таких обследований и организация контроля за их выполнением;

анализ производственного травматизма (ведется ли таковой вообще и разрабатываются ли на его основе мероприятия по предупреждению несчастных случаев);

наличие перечня работе повышенной опасностью, на которые выдаются наряды-допуски;

назначение ответственных за эксплуатацию электрохозяйства, вентиляционных систем, за эксплуатацию и надзор за своевременным освидетельствованием грузоподъемных кранов и механизмов, аппаратов и сосудов, работающих под давлением, внутризаводского транспорта.

Службы (отделы) главного энергетика, механика, технолога, металлурга, капитального строительства представляют государственному инспектору труда по его требованию:

Документы, представляемые по требованию инспектора

протоколы аттестации рабочих мест по условиям труда;

документы, подтверждающие организацию работы по эксплуатации вентиляционных систем, их укомплектованность кадрами, выполнение графиков чистки, периодических осмотров вентиляционных систем, графики плановых предупредительных ремонтов и осмотров, технические паспорта на основные фонды;

графики чистки канализационных колодцев, приемков, отстойных и очистных сооружений;

Приказы о назначении лиц, ответственных за проведение мероприятий по подготовке предприятий к работе в осенне-зимний период;

документы, подтверждающие исправное техническое состояние зданий, сооружений;

документы, подтверждающие ремонт и содержание территории предприятия, пешеходных трасс и проездов;

документы, подтверждающие исправное техническое состояние технологического оборудования.

Государственный инспектор труда может проверить также:

полноту изложения в конструкторско-технологической документации требований безопасности технологических процессов;

исправность оборудования, инструмента и подручных средств, их соответствие требованиям правил охраны труда и характеристикам технической документации (срокам эксплуатации, правилам применения и пр.);

наличие и правильность использования средств индивидуальной защиты;

наличие знаков по безопасности дорожного движения на территории предприятия.

Государственному инспектору труда необходимо предъявить и продемонстрировать техническое состояние и соблюдение правил безопасности при эксплуатации грузоподъемных машин и механизмов, сосудов, работающих под давлением, воздухопроводов, компрессорных установок, трубопроводов, транспортных средств, внутризаводского транспорта, состояние такелажных, чалочных приспособлений и технологической тары, а также ведение журналов испытаний предохранительных поясов, ремней, приспособлений, абразивных камней, противогазов.

При проверке как инспектором энергонадзора, так и государственным инспектором труда важная роль отводится вопросам безопасного состояния электрохозяйства. Проверяются:

Наличие приказов о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию энергетических сетей и электрооборудования;

наличие протоколов испытаний электрооборудования: актов замеров защитного заземления и сопротивления изоляции, исполнительных схем энергоснабжения, контура защитного заземления;

аттестация лиц электротехнического персонала;

обеспечение работников средствами индивидуальной защиты и наличие протоколов испытаний СИЗ.

Правила ведения инструкций по охране труда

Разрабатываются для работников исходя из их профессии или вида выполняемой работы на основе межотраслевой или отраслевой типовой инструкции по охране труда, а при ее отсутствии — межотраслевых или отраслевых правил по охране труда, требований безопасности, изложенных в эксплуатационной и ремонтной документации организации, — изготовителя оборудования, а также в технической документации организации с учетом конкретных условий производства. Эти требования должны быть изложены применительно к профессии работника или виду выполняемой работы.

Согласно методическим рекомендациям по разработке государственных нормативных требований охраны труда (утверждены постановлением Минтруда России от 06.04.2001 г. № 30) в инструкцию по охране труда включены следующие разделы:

общие требования безопасности;

требования безопасности перед началом работы;

требования безопасности во время работы;

требования безопасности в аварийных ситуациях;

требования безопасности по окончании работы.

Проверка и пересмотр инструкции должны производиться не реже одного раза в 5 лет. Инструкции по охране труда для работников досрочно пересматриваются:

при пересмотре межотраслевых и отраслевых правил и типовых инструкций по охране труда;

при изменении условий труда работников;

при внедрении новой техники и технологии;

по результатам анализа материалов расследования аварий, несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

по требованию представителей органов по труду субъектов Российской Федерации или иных федеральных органов.

Если в течение срока действия инструкции по охране труда для работников условия их труда не изменились, то приказом (распоряжением) работодателя ее действие продлевается на

следующий срок, о чем делается запись на первой странице инструкции (ставятся текущая дата, штамп «Пересмотрено» и подпись лица, ответственного за пересмотр инструкции, приводятся наименование его должности и расшифровка его подписи, указывается срок продления инструкции).

У руководителя службы эксплуатации должен храниться комплект действующих в подразделении инструкций по охране труда для работников данного подразделения, по проводимым видам работ, а также перечень этих инструкций.

Местонахождение инструкций по охране труда для работников определяет руководитель службы с учетом обеспечения доступности и удобства ознакомления с ними.

Инструкции по охране труда для работников могут быть выданы им на руки (под расписку в личной карточке инструктажа) для изучения при первичном инструктаже, либо вывешены на рабочих местах или участках, либо должны храниться в ином месте, доступном для работников. Учет инструкций по охране труда для работников осуществляется службой охраны труда (специалистом по охране труда) организации.

Государственный строительный надзор

Ход ведения работ и соблюдение экологических норм и требований в первую очередь контролирует лицо, осуществляющее строительство. Порядок осуществления Государственного строительного надзора регулируется **Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 г.**

№ 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Градостроительный кодекс предусматривает (введено Федеральным законом от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ), что в случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, то государственный экологический контроль осуществляется в рамках государственного строительного надзора органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, в рамках которого производится и экологический контроль, является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), а при строительстве реконструкции, капитальном ремонте объектов военной инфраструктуры — Министерство обороны РФ.

Ростехнадзор определяет порядок формирования и ведения дел при осуществлении государственного строительного надзора, а также требования, предъявляемые к включаемым в такие дела документам. Руководитель Ростехнадзора и его заместители имеют полномочия соответственно начальника и его заместителей.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

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

наличия разрешения на строительство;

выполнения требований Градостроительного кодекса.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, а также выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком (далее — подрядчик), нарушений соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов (далее — иные нормативные правовые акты) и проектной документации.

Строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на ведение государственного строительного надзора, и органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными на ведение государственного строительного надзора. Федеральные органы исполнительной власти осуществляют такой надзор в отношении объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи объектов обороны (в том числе объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации) и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов. В отношении других объектов надзор осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ.

К особо опасным и технически сложным объектам при этом относятся:

объекты использования атомной энергии (в том числе ядерные установки, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ);

гидротехнические сооружения первого и второго классов, устанавливаемые в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений;

линейно-кабельные сооружения связи и сооружения связи, определяемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

линии электропередачи и иные объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 кВ и более;

объекты космической инфраструктуры;

аэропорты и иные объекты авиационной инфраструктуры;

объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

метрополитены;

морские порты, за исключением морских специализированных портов, предназначенных для обслуживания спортивных и прогулочных судов;

опасные производственные объекты, на которых:

Получается, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества в количествах, превышающих предельные. Такие объекты и предельные количества опасных веществ соответственно указаны в Приложениях 1 и 2 к Федеральному закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ (далее — Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»);

б) используется оборудование, работающее под давлением или при температуре нагрева воды, которые указаны в Приложении 1 к Федеральному закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

в) получают расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих расплавов;

г) ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях;

д) используются стационарно установленные канатные дороги и фуникулеры.

К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых

предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

высота более чем 100 м;

пролеты более чем 100 м;

наличие консоли более чем 20 м;

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

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, а также Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ № 54 от 01.02.2006 г.) надзор осуществляется с даты получения контролирующим органом извещения о начале работ и до момента выдачи «Заключения о соответствии» данного объекта.

Формой осуществления государственного строительного надзора являются проверки соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации. Проверке подлежит соблюдение:

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;

при реконструкции — требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения;

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 в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Должностные лица органов государственного строительного надзора при проведении проверок имеют полномочия:

беспрепятственно посещать объекты капитального строительства во время исполнения служебных обязанностей;

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

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

составлять по результатам проведенных проверок акты, на основании которых даются предписания об устранении выявленных нарушений;

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

составлять протоколы об административных правонарушениях и (или) рассматривать дела об административных правонарушениях, применять меры, предусмотренные законодательством;

осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством РФ.

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

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений составляется *акт*, являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об

устранении таких нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения нарушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства.

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

По завершении строительства заказчик или застройщик обращается в орган государственного строительного надзора для получения «Заключения о соответствии» объекта. Заключение или решение об отказе в его выдаче принимается в течение 10 рабочих дней с даты обращения. Решение об отказе в выдаче заключения должно содержать обоснование причин такого отказа со ссылками на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию. Решение об отказе в выдаче заключения может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке.

Государственный контроль и надзор

Государственный контроль и надзор за качеством строительства осуществляется в целях защиты прав и интересов потребителей посредством обеспечения соблюдения участниками строительства нормативного уровня качества, строительной безопасности и эксплуатационной надежности объектов.

Государственный строительный надзор в Санкт-Петербурге осуществляет Управление Госархстройнадзора Санкт-Петербурга (ГАСН) в части:

- выдачи разрешений на производство строительно-монтажных работ;
- соответствия возводимых зданий и сооружений, производимых строительных материалов, изделий, конструкций требованиям утвержденной документации и ограничениям по лицензии;
- ведения застройщиком и строительным подрядчиком необходимой исполнительной документации, реализации утвержденных проектов и соблюдения технических требований в архитектурно-градостроительных решений; надзора за работой технических комиссий по расследованию причин аварий. ГАСН имеет право:
- беспрепятственного доступа на все подконтрольные объекты строительства и предприятия по выпуску строительных материалов, изделий и конструкций;
- получать от участников строительства всю необходимую для выполнения возложенных на них функций нормативную, проектную и исполнительную документацию;
- требовать выборочного вскрытия отдельных конструктивных элементов, проведения дополнительных испытаний, съемок, замеров;
- давать предписания об устранении допущенных нарушений утвержденных проектов, СНиП и других нормативных документов;
- приостанавливать выпуск, реализацию потребителям и применение строительных материалов, конструкций при выявлении нарушений ГОСТ и т.п., дальнейшее производство СМР при грубых нарушениях нормативных требований и проектных решений;
- приостанавливать действие лицензии на осуществление строительной деятельности сроком до 3 месяцев за повторное совершение в течение года аналогичного правонарушения;
- направлять в установленном порядке в соответствующие лицензионные центры представления об аннулировании или приостановлении действия лицензий организаций и предприятий, систематически допускающих грубые нарушения требований проектов и нормативных документов;

применять установленные законодательством меры административного воздействия (штрафные санкции) за нарушения нормативных актов и стандартов в области строительства;

сообщать в соответствующие органы о фактах нарушения установленного организационно-правового порядка строительства;

участвовать в работе государственных комиссий по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов.

Предписания ГАСН являются обязательным для исполнения строительными организациями и финансирующими банками.

Кроме ГАСН государственный контроль и надзор за выполнением строительно-монтажных работ в соответствии с их компетенцией выполняют:

Управление государственной противопожарной службы (УГПС);

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП);

Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге (ЦГСЭН, межрайонные и районные центры);

Ленкомэкология;

Госэнергонадзор;

Госгортехнадзор;

Государственная административно-техническая инспекция (ГАТИ).

Вопросы экологической безопасности

Федеральным законом Российской Федерации «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 18.12.2006 № 232-ФЗ внесены изменения в некоторые законодательные акты РФ в области охраны окружающей среды, а именно:

Абзац четвертый п. 1 ст. 66 («Права, обязанности и ответственность государственных инспекторов в области охраны окружающей среды») Федерального закона Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ изложен в следующей редакции:

Государственные инспектора в области охраны окружающей среды при исполнении своих должностных обязанностей в пределах своих полномочий имеют право в установленном порядке: проверять соблюдение требований, норм и правил в области охраны окружающей среды при размещении, эксплуатации и выводе из эксплуатации производственных и других объектов.

Таким образом, законодатель исключает из компетенции государственных инспекторов в области охраны окружающей среды осуществление государственного экологического контроля (надзора) на стадии строительства (реконструкции), а также вводе в эксплуатацию зданий (сооружений). Помимо этого, он также вносит изменения в п. 1 ст. 65 Федерального закона Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ, дополняя его абзацем следующего содержания:

В случае если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственный контроль в области охраны окружающей среды (государственный экологический контроль) осуществляется в рамках государственного строительного надзора органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его

проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 настоящего Кодекса. Предметом же государственного строительного надзора является проверка соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется *федеральным органом исполнительной власти* (на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области — МТУ Ростехнадзора по СЗФО), уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, 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.

Настоящий перечень распространения полномочий федеральных органов исполнительной власти в части осуществления государственного экологического контроля в составе государственного строительного надзора носит исключительный и исчерпывающий характер.

Постановление Правительства РФ «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» от 01.02.2006 № 54 определяет федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора. В частности, к ним относится Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

В п. 3 ст. 38 Федерального закона Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ также внесены изменения в части исключения из положений настоящей статьи формулировки «в соответствии с актами комиссий по приемке в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, в состав которых включаются представители федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственное управление в области охраны окружающей среды».

Важно! Таким образом, участие федеральных органов исполнительной власти в области охраны окружающей среды при вводе объектов в эксплуатацию, не подпадающих под категорию особо опасных, технически сложных и уникальных, является законодательно не обоснованным.

Экологические требования определены законодательством РФ в области охраны окружающей среды. Требования, возложенные при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе (ликвидации) зданий и сооружений на юридических лиц, осуществляющих данную деятельность, представлены на диске.

Исполнение настоящих требований является обязательным и, естественно, требует определенных временных затрат (в части разработки проектной документации, согласования в соответствующих органах исполнительной власти). Однако отсутствие настоящих документов при вводе объектов в эксплуатацию является грубым нарушением законодательства, что, в свою очередь, влечет за собой проведение административного делопроизводства и привлечения виновных лиц к административной ответственности, а следовательно, дополнительные временные потери.

Важным моментом является разработка настоящей разрешительной документации еще в *период проектирования объекта*. Указанная документация является именно проектной, равно как Проект организации строительства, Рабочий проект, том Охрана окружающей среды и др. Приступая к реализации проекта строительства (реконструкции, капитального

ремонта), организация-строитель в обязательном порядке должны *разработать и в установленном порядке утвердить* настоящую документацию.

Ввиду значимости соблюдения сроков сдачи объектов строительства (реконструкции и капитального ремонта) в эксплуатацию, а также недопустимости создания новых административных барьеров для организаций-застройщиков на этапе ввода объектов в эксплуатацию, строителям и иным заинтересованным лицам не следует откладывать в «долгий ящик» исполнение настоящих требований законодательства и делать все своевременно (на стадии проектирования) и в полном объеме.

Нарушения законодательства РФ в области охраны окружающей среды при строительстве и вводе объектов в эксплуатацию

Наиболее распространенными нарушениями законодательства РФ в области охраны окружающей среды при строительстве и вводе объектов в эксплуатацию являются:

- отсутствие проекта нормативов образования отходов и лимитов на размещение отходов на период строительства, реконструкции, капитального ремонта;

- отсутствие лимитов на размещение отходов, образующихся при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте;

- отсутствие обоснования отнесения отходов, образующихся в результате строительства, реконструкции, капитального ремонта к конкретному классу опасности для окружающей природной среды;

- отсутствие паспортов опасных отходов, образующихся в результате строительства, реконструкции, капитального ремонта и свидетельств о классе опасности отходов для окружающей природной среды;

- невнесение платы за негативное воздействие на окружающую среду в части размещения отходов, образовавшихся в результате строительства, реконструкции, капитального ремонта;

- осуществление незаконных операций со строительными отходами (в том числе грунтом, образовавшимся при проведении землеройных работ) при размещении, использовании и транспортировке.

В последнее время, как показывает практика осуществления государственного экологического контроля на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, участились случаи предоставления природопользователями поддельных лицензий на право деятельности в области обращения с отходами. Систематически встречаются фальсифицированные лицензии на право обращения с опасными отходами, якобы выданные в период с 2001 по 2002 гг. Департаментом природных ресурсов по Северо-Западному региону (СЗ ДПР), в меньшей степени — выданные в 2004 году Главным управлением природных ресурса и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Наиболее распространены случаи подделки, переделки и т. п. не самой лицензии, а именно Приложения к ней — Выписки из реестра лицензий на деятельность по обращению с опасными отходами (далее по тексту — «Выписка из реестра») с целью расширения перечня видов отходов и классов их опасности для окружающей среды.

В случае заключения договорных отношений с организацией, имеющей фальсифицированную лицензию и/или выписку из реестра, наступает *уголовная ответственность* в соответствии с ч. 3 ст. 327 УК РФ «Использование заведомо подложного документа».

Во избежание вовлечения в преступную деятельность при заключении договоров по сбору, транспортировке, использованию, обезвреживанию и размещению отходов не следует удовлетворяться копией лицензии, а необходимо настаивать на предъявлении *оригинала*, а вместе с оригиналом — *выписки из реестра*. В случае возникновения сомнений рекомендуется обратиться в адрес МТУ Ростехнадзора по СЗФО с целью получения полной и достоверной информации.

Помимо поддельных лицензий и соответствующих выписок из реестров наблюдаются случаи фальсификации справок сдачи-приемки строительных отходов. Данные справки должны быть составлены по форме и содержанию, которые определены **«Правилами обращения со строительными отходами в Санкт-Петербурге»** (Распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 15.05.2003 г. № 1112-ра). Весьма сомнительным также является наличие в указанных справках сведений об «использовании строительных отходов III-IV класса опасности для окружающей природной среды, образовавшихся в результате сноса (демонтажа) зданий (сооружений), для технологических нужд». Нужно подчеркнуть, что на такую деятельность, как «использование отходов», у предприятия, принимающего ваши отходы, должна быть лицензия, которая как раз и определяет «нужды» предприятия.

Следует также помнить, что такая распространенная на сегодняшний день процедура, как «Передача отходов в собственность иным лицам», должна обязательно сопровождаться наличием оформленных в установленном законодательством РФ порядке Технических условий, Сертификатов соответствия продукции и соответствующих лицензий.

Обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ в Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ (далее — Закон) внесены следующие изменения:

Пункт 2 ст. 44 Закона дополнен абзацем следующего содержания:

«Если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственный санитарно-эпидемиологический надзор осуществляется в рамках государственного строительного надзора, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Российской Федерации».

В соответствии с требованиями, которые изложены в п. 8 Постановления Правительства Российской Федерации «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» от 01.02.2006 № 54, государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с ч. 5 ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструируемого, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, а также выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, нарушений соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов (санитарных правил и норм) и проектной документации.

В городе Санкт-Петербурге в Управлении строительного надзора Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга создан отдел надзора за специальными видами работ, в который входят специалисты, осуществляющие надзор за соблюдением требований технических регламентов и проектной документации при вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию, проведении строительных работ в части обеспечения санитарно-эпидемиологического

благополучия населения; При проведении государственного строительного надзора выявленные нарушения в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения делятся на:

нарушения требований **СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03** «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», **СанПиН 42-128-4690-80** «Санитарные правила содержания населенных мест» — в части размещения элементов благоустройства (детских и спортивных площадок, площадок отдыха, контейнерных площадок, открытых автостоянок);

нарушения требований **СанПиН 2.1.2.1002-00** «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», **СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01** «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», **СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03** «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» — в части изменения высотных отметок и архитектурно-планировочных решений зданий;

нарушения требований **СанПиН 2.3.6.1079-01** «Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов продовольственного сырья», **СП 2.3.6.1066-01** «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов» — в части отступления от проектных решений и монтажа внутренних сетей канализации и вентиляции;

нарушения **СанПиН 2.2.3.1384-03** «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» — при проведении строительных работ в части отступлений от «ПОС» («Проекта организации строительства»).

Пожарный надзор

В соответствии с положениями **Федерального закона внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации** от 18.12.2006 № 232-ФЗ в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (СГСНиЭ СПб) был создан отдел надзора за специальными видами работ.

До принятия указанных изменений в градостроительном законодательстве Российской Федерации пожарный надзор на всех этапах строительства, начиная с момента рассмотрения и согласования проектной документации и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию, был сосредоточен в одной структуре — государственном пожарном надзоре МЧС России. Такая монополизация контрольных функций, по мнению многих специалистов, допускала случаи укрытия нарушений противопожарных требований норм.

В настоящее время проектную документацию рассматривает *государственная экспертиза проектов*; контроль за строительством и приемкой (подтверждением соответствия завершенным строительством объектов капитального строительства) осуществляет *государственный строительный надзор*. Контроль за соблюдением установленных требований пожарной безопасности организациями, должностными лицами и гражданами на существующих объектах надзора (зданиях и сооружениях) осуществляет *государственный пожарный надзор МЧС России*.

Эта схема взаимодействия надзорных ведомств исключает преследование корпоративных интересов, повышает персональную ответственность должностных лиц за принятые решения.

Государственный пожарный надзор при возведении объектов капитального строительства осуществляется в форме проверок соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

В соответствии с п. 4 **Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации** (утв. Постановлением Правительства РФ

от 01.02.2006 г. № 54) в случае отсутствия технических регламентов в предмет государственного строительного надзора (и осуществляемого в его рамках пожарного надзора) входит проверка соответствия выполняемых работ требованиям строительных норм и правил, федеральных норм и правил в области использования атомной энергии, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

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

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

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений должностным лицом органа государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении таких нарушений. В предписании указываются:

- вид нарушения;
- ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт и проектную документацию, требования которых нарушены;
- срок устранения нарушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства.

В порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях, осуществляются действия, направленные на привлечение к административной ответственности лиц, совершивших административные правонарушения (ст. 9.4 КоАП РФ).

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

Итоговая проверка проводится органом государственного строительного надзора в случае получения извещения застройщика или заказчика об окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

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

Орган государственного строительного надзора отказывает в выдаче заключения о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта

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

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

Принятие органом государственного строительного надзора решения об отказе в выдаче заключения о соответствии не препятствует повторному обращению застройщика или заказчика за выдачей заключения о соответствии после устранения причин, послуживших основанием для принятия органом государственного строительного надзора решения об отказе.

После получения заключения о соответствии и разрешения на ввод в эксплуатацию государственный пожарный надзор на построенном объекте начинают осуществлять органы государственного пожарного надзора МЧС России. Имеют место случаи, когда представителями МЧС России предъявляются требования к организациям, осуществляющим эксплуатацию объекта, в части нарушений норм и правил, подлежащих выполнению на этапе проектирования и строительства. Выявленные «нарушения» должны вменяться в вину организациям, осуществляющим эксплуатацию объектов, а не лицам, непосредственно допустившим «нарушения» (строительные и проектные организации). Кроме того, мероприятия по контролю на таких объектах должны проводиться должностными лицами государственного пожарного надзора МЧС России в строгом соответствии с требованиями ст. 8 **Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)» от 08.08.2001 г. № 134-ФЗ**, а также с учетом **Административного регламента, утв. Приказом МЧС России от 01.10.2007 г. № 517 (зарегистрирован в Минюсте РФ 31.10.2007 г. № 10424)** и не выходить за пределы предоставленной законодательством компетенции.

Характеристика «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»

Путем к решению проблемы, с которой сталкиваются различные организации, указанные выше, можно назвать принятие **«Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» 123-ФЗ**. Работа по созданию этого концептуального законопроекта длилась более четырех лет и завершилась подписанием в июле текущего года Президентом Российской Федерации **Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»**.

Практическая реализация положений закона позволит обеспечить соответствующий современному состоянию развития общества и экономики уровень защиты от пожаров, создаст необходимые условия для реализации конституционного права собственника по выбору вариантов противопожарной защиты объекта.

Технический регламент решает ряд задач, основными из которых являются:

комплексное обеспечение пожарной безопасности объектов защиты, включая территорию, здания, сооружения, транспортные средства, технологические установки, оборудование, агрегаты, изделия и иное имущество;

установление минимально необходимых требований пожарной безопасности к различным видам продукции;

внедрение системы гибкого нормирования в области пожарной безопасности в результате использования механизмов оценки пожарного риска;

добровольное противопожарное страхование, при котором страхуется имущественная ответственность перед третьими лицами.

Регламент состоит из 8 разделов, охватывающих все сферы технического регулирования в области пожарной безопасности.

В регламенте приведена классификация элементов обеспечения пожарной безопасности, позволяющая собственнику объекта защиты выбрать приемлемый для него способ обеспечения требований пожарной безопасности, который в обязательном порядке должен содержать комплекс мероприятий, направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара.

Статьей 64 предусматривается возможность проведения добровольного страхования ответственности за ущерб имуществу третьих лиц от пожара при составлении декларации пожарной безопасности в отношении объектов защиты. При этом собственнику объекта защиты необходимо будет произвести оценку возможного причиненного ущерба имуществу третьих лиц при возникновении пожара, а в случае невыполнения в полном объеме обязательных требований пожарной безопасности — еще и расчет пожарного риска.

В соответствии с положениями принятого технического регламента пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной, если:

в полном объеме выполнены обязательные требования пожарной безопасности, установленные федеральными законами о технических регламентах, а пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных указанным Федеральным законом;

пожарная безопасность объектов защиты, для которых федеральными законами о технических регламентах не установлены требования пожарной безопасности, считается обеспеченной только в случае, если обеспечивается приемлемый уровень пожарного риска.

Важно! Принципиально важно отметить, что при выполнении обязательных требований пожарной безопасности, установленных федеральными законами о технических регламентах, и требований нормативных документов по пожарной безопасности расчет пожарного риска не требуется.

В регламенте вводится новая форма оценки соответствия — Декларация пожарной безопасности. Подавая декларацию в уведомительном порядке, собственник объекта принимает на себя ответственность за выполнение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, причем ему предоставляется право самому выбирать способ обеспечения защиты. При этом, данный способ декларируется.

Статьей 144 Федерального закона предусмотрены формы оценки соответствия требованиям пожарной безопасности объектов защиты, среди которых: независимая оценка пожарного риска (аудит пожарной безопасности), государственный пожарный надзор, подтверждение соответствия объектов защиты (продукции) и др.

В соответствии с положениями ст. 144 регламента должен быть разработан порядок оценки соответствия объектов защиты (продукции) установленным требованиям пожарной безопасности путем независимой оценки пожарного риска.

Предусмотренное регламентом декларирование пожарной безопасности достаточно подробно описано в ст. 64 Федерального закона. Вместе с тем п. 8 названной статьи предусмотрено, что форму и порядок регистрации декларации пожарной безопасности утверждает федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на решение задач в области пожарной безопасности.

В национальных стандартах будут изложены общие технические требования и методы испытаний пожарной техники, пожарно-технического вооружения и снаряжения пожарных, на пожарную опасность строительных материалов и конструкций, электротехнических изделий, а также методы определения категории зданий, помещений и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности.

Все требования пожарной безопасности, изложенные в различных нормативных документах, будут трансформированы в соответствующие своды правил. Эти документы

планируется разбить на четыре направления, в которых будут изложены требования к эвакуации людей при пожаре, предотвращению возникновения пожара, ограничению распространения пожара и созданию условий для тушения пожара и проведению спасательных работ.

Специалисты считают, что в Техническом регламенте найден максимальный баланс между пожарным контролем и возможностью предприятий нормально работать без бюрократического давления. Его особенность состоит в том, что роль пожарных инспекторов снижается, **ответственность за пожарную безопасность переносится на собственника объекта**, который сам определяет технологию пожарной безопасности так, чтобы рассчитанный по специальной методике риск не превышал одну миллионную долю.

4.15. Техническое расследование аварий на опасных объектах

По каждому факту возникновения аварии, инцидента на поднадзорных объектах, осуществляется техническое расследование их причин.

Расследование осуществляется в соответствии с **«Порядком проведения технического расследования причин аварий и инцидентов на объектах, поднадзорных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору»** (РД-03-28-2008) (далее в этом разделе Справочника — Порядок), утв. Приказом Ростехнадзора от 23.04.2008 г. № 261. Организация (ее руководитель или лицо, его замещающее), эксплуатирующая объект, на котором произошла авария, незамедлительно информирует об аварии соответствующие органы. Формы извещений приведены в **Приложениях 1 и 2 к РД-03-28-2008**.

Должностные лица должны:

- принять меры по защите жизни и здоровья работников, окружающей среды, а также собственности организации и третьих лиц от воздействия негативных последствий аварии;

- сохранить обстановку на месте аварии до начала расследования ее причин либо обеспечить ее документирование до начала проведения работ по локализации и ликвидации аварии;

- осуществить мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии на объекте;

- организовать техническое расследование причин аварии;

- содействовать деятельности комиссии по техническому расследованию причин аварии.

За бездействие в случае возникновения аварии или непринятие конкретных мер по локализации и снижению негативного воздействия последствий аварии руководитель организации, эксплуатирующей поднадзорный объект, или лицо, его замещающее, несут **ответственность** в соответствии с действующим законодательством РФ.

Руководитель территориального органа Ростехнадзора, осуществляющего надзор за объектом, на котором произошла авария, в течение суток с момента получения сообщения об аварии проверяет достоверность информации и передает сообщение в оперативную диспетчерскую службу.

Комиссия по техническому расследованию причин аварии на ОПО

Аварии и инциденты, приведшие к чрезвычайным ситуациям, классификация которых определена **Постановлением Правительства РФ от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»**, расследуются как чрезвычайные ситуации (ЧС).

При наличии несчастного случая (НС) — тяжелого, группового, со смертельным исходом, происшедшего в результате аварии, установление его причин осуществляется в соответствии с Трудовым кодексом РФ (ТК РФ), **«Положением об особенностях**

расследования несчастных случаев на производстве в отдельных отраслях и организациях», утв. Постановлением Минтруда от 24.10.2002 г. № 73.

На ОПО (опасный производственный объект) расследование проводится специальной комиссией (далее — Комиссия), возглавляемой представителем Ростехнадзора или его территориального органа. Комиссия назначается приказом по территориальному органу Ростехнадзора или, в зависимости от характера и возможных последствий аварии, приказом по Ростехнадзору в срок не позднее одних суток после получения оперативного сообщения об аварии.

В соответствии со ст. 12 Закона № 116-ФЗ Президент или Правительство РФ могут принимать решение о создании государственной комиссии по техническому расследованию причин аварии, происшедшей на ОПО, и назначать председателя указанной комиссии.

Расследование причин аварии, связанной с передвижными техническими устройствами (кранами, подъемниками (вышками), передвижными котельными, цистернами, вагонами, локомотивами, автомобилями и т. п.), проводится территориальным органом Ростехнадзора, на территории деятельности которого произошла авария, а учет производится территориальным органом, в котором эти устройства зарегистрированы.

Расследование причин аварии *на объекте энергетики* (далее — энергообъект) производится специальной комиссией организации — собственника энергообъекта или вышестоящего хозяйственного органа в зависимости от конкретных обстоятельств (характера и возможных последствий аварии) с обязательным участием представителя Ростехнадзора или его территориального органа.

Возглавляет комиссию по расследованию причин аварии на энергообъекте руководитель организации-собственника (вышестоящего хозяйственного органа) или его представитель.

Расследование причин аварии *на гидросооружении, входящем в состав ОПО*, производится специальной комиссией (см. выше).

Расследование причин аварии на гидросооружении, не входящем в состав ОПО, но включенном в Российский регистр гидротехнических сооружений, производится комиссией организации — собственника гидросооружения с обязательным участием представителя Ростехнадзора или его территориального органа.

Комиссия должна незамедлительно с даты издания приказа приступить к работе и в течение 15 рабочих дней составить *акт технического расследования причин аварии* по образцам **Приложений 3 и/или 4 к Порядку** и подготовить другие установленные Порядком материалы.

При наличии НС (тяжелого, группового, со смертельным исходом), происшедшего в результате аварии на поднадзорном объекте, расследование причин такого НС проводится с составлением соответствующих актов.

Формы документов, необходимых для расследования и учета НС, приведены в Приложении № 1 к **постановлению Минтруда от 24.10.2002 г. № 73.**

Акт расследования подписывается всеми членами Комиссии. При отказе члена комиссии от подписания акта к указанному документу прилагается *особое мнение* с аргументированным обоснованием отказа.

В зависимости от характера аварии и необходимости проведения дополнительных исследований и экспертиз срок расследования может быть увеличен приказом по территориальному органу Ростехнадзора на основании служебной записки председателя Комиссии, но **не более чем на 15 календарных дней.**

Приказ о продлении срока расследования (с указанием причин продления) незамедлительно направляется (факсом, электронной почтой) в управление по соответствующему виду надзора центрального аппарата Ростехнадзора. Приказ о продлении срока расследования и обоснование причин такого продления прилагаются к акту расследования.

По результатам расследования в течение трех дней руководитель организации издает приказ, определяющий меры по устранению причин и последствий аварии, по обеспечению безаварийной и стабильной работы производства, а также по привлечению к дисциплинарной ответственности лиц, допустивших нарушения требований нормативных правовых актов РФ в области ПБ, охраны окружающей среды, энергетики и безопасности гидросооружений.

Письменная информация о выполнении мероприятий, предложенных Комиссией, в течение 10 дней после окончания сроков выполнения каждого пункта мероприятий, предложенных Комиссией, представляется руководителем организации в территориальный орган Ростехнадзора и в организации, представители которых участвовали в расследовании.

Не позднее 3 месяцев с момента получения письменной информации о выполнении мероприятий, предложенных Комиссией, руководитель территориального органа Ростехнадзора организует проведение повторной проверки полноты и качества выполнения указанных мероприятий.

Порядок оформления, учета и анализа материалов. Расследования на ОПО, объекте энергетики и гидросооружении

Материалы расследования на поднадзорном Ростехнадзору объекте (далее — Материалы) включают в себя следующие документы:

- приказ соответствующего органа о назначении комиссии по техническому расследованию причин аварии;

- акт расследования причин аварии;

- протокол осмотра места аварии с необходимыми графическими, фото- и видеоматериалами в цветном изображении;

- письменное решение председателя комиссии о назначении экспертных групп (если в этом есть необходимость) и другие решения председателя комиссии;

- заключения экспертных групп об обстоятельствах и причинах аварии с необходимыми расчетами, графическими материалами и т. п.;

- докладные записки военизированных горноспасательных частей, газоспасательных служб, противодиверсионных военизированных частей и служб организации о ходе ликвидации аварии, если они принимали в ней участие;

- протоколы опроса очевидцев и объяснения лиц, причастных к аварии, а также должностных лиц, ответственных за соблюдение требований ПБ, безопасности объектов энергетики и гидросооружений;

- заверенные копии протоколов и удостоверений об обучении и аттестации персонала, обслуживающего поднадзорный объект, и заверенные выписки из журналов инструктажей по охране труда;

- справки о размере причиненного вреда и оценке экономического ущерба (в том числе экологического) от аварии;

- акт о несчастном случае (тяжелом, групповом, со смертельным исходом) на производстве по установленному образцу (при наличии пострадавших);

- копия договора (полиса) страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации объекта;

- сведения о нарушениях требований нормативных технических документов по ПБ, безопасности объектов энергетики и гидросооружений (с указанием конкретных пунктов документов);

- справка о причинах несвоевременного сообщения об аварии в территориальный орган Ростехнадзора (при сроке задержки более суток);

- другие материалы, характеризующие аварию, обстоятельства и причины ее возникновения и дальнейшее развитие.

Конкретный перечень Материалов определяется председателем Комиссии в зависимости от характера и обстоятельств аварии. К Материалам обязательно прилагается опись всех включаемых документов.

Комиссией принимаются к рассмотрению подлинники (оригиналы) документов, с которых при необходимости снимаются копии и/или делаются выписки. Копии документов и/или выписки заверяются должностным лицом организации, в которой произошла авария.

Важно! Представляемые документы не должны содержать подчисток и ненадлежаще оформленных, не заверенных в установленном порядке поправок и дополнений. Не позднее 3 дней после окончания расследования организацией, на объекте или с техническим устройством которой произошла авария, направляется по одному комплекту Материалов в территориальный орган Ростехнадзора, проводивший расследование, в соответствующие органы (организации), представители которых принимали участие в работе Комиссии, и в другие органы (организации), определенные председателем Комиссии. Документ, подтверждающий направление Материалов в указанные органы (организации), представляется председателю Комиссии.

Не позднее 30 дней после окончания расследования Материалы и предлагаемые меры по предупреждению аварий, в зависимости от масштабов аварии, рассматриваются на совещаниях (коллегиях) Ростехнадзора или его территориальных органов либо на совещаниях управлений центрального аппарата по соответствующим видам надзора, у заместителя руководителя и руководителя Ростехнадзора.

По результатам рассмотрения Материалов могут быть приняты следующие решения:

- о согласовании выводов Комиссии;
- об изменении выводов Комиссии;
- о проведении дополнительного расследования тем же составом Комиссии;
- о проведении повторного расследования другим составом Комиссии.

Принятое решение прилагается к Материалам либо направляется в центральный аппарат Ростехнадзора после отправки Материалов, но не позднее чем через 30 календарных дней после окончания расследования.

Учет аварий ведется организацией, эксплуатирующей поднадзорный объект, в специальном журнале (см. на компакт-диске Приложение № 5 к Порядку), и один раз в полгода при наличии аварий информация об авариях и их причинах представляется в территориальный орган Ростехнадзора, на подконтрольной территории которого располагается эксплуатируемый объект.

Организация, эксплуатирующая поднадзорный объект, по мотивированным запросам федеральных органов исполнительной власти или их территориальных органов, органов власти субъектов РФ, органов местного самоуправления предоставляет информацию о причинах возникновения аварий и принимаемых мерах по их устранению (предупреждению) в течение 3 дней после получения запроса.

В территориальном органе Ростехнадзора в установленном порядке организуется учет, обобщение и анализ информации о происшедших авариях, их причинах и принятых мерах по предотвращению подобных аварий.

Порядок расследования причин инцидентов на ОПО, объектах энергетики и гидросооружениях, их учет и анализ

Расследование причин инцидентов на ОПО, объектах энергетики и гидросооружениях, их учет и анализ регламентируются **Положением (инструкцией) о порядке расследования причин инцидентов и их учета**, разработанным организацией, эксплуатирующей поднадзорный объект, утвержденным ее руководителем и согласованным с территориальным органом Ростехнадзора.

Для расследования причин инцидентов приказом руководителя организации, эксплуатирующей поднадзорный объект, создается Комиссия. Состав комиссии включает в себя нечетное число членов. Необходимость участия представителя территориального органа

Ростехнадзора, на территории деятельности которого произошел инцидент, определяется руководителем ее территориального органа.

Расследование инцидентов на поднадзорных объектах энергетики, включая электростанции и сети смежных энергосистем, проводится комиссиями, назначенными вышестоящим хозяйственным органом, ответственным за эксплуатацию смежных энергосистем, либо совместными комиссиями вышестоящих хозяйственных органов, ответственных за эксплуатацию каждой в отдельности энергосистемы, с обязательным участием представителей территориальных органов Ростехнадзора.

Результаты работы по установлению причин инцидента оформляются **актом расследования причин инцидента** по образцу, установленному эксплуатирующей организацией.

Акт хранится в организации не менее 2 лет.

Учет инцидентов на поднадзорном Ростехнадзору объекте ведется в специальном журнале. Не реже одного раза в квартал в территориальный орган Ростехнадзора, на территории деятельности которого располагается эксплуатируемый объект, направляются результаты анализа причин инцидентов, информация о числе и характере инцидентов, о причинах их возникновения и принятых мерах.

Территориальные органы Ростехнадзора в процессе проведения надзорной деятельности осуществляют контроль учета инцидентов на поднадзорных объектах, выполняют целевые проверки достаточности разработанных мер по устранению причин и предупреждению инцидентов, а также контролируют выполнение в установленные сроки запланированных мероприятий.

Порядок расследования причин аварий и инцидентов на объектах, поднадзорных Ростехнадзору, в случае аварийного сверхнормативного загрязнения окружающей среды

Положения одноименного раздела Порядка применяются при проведении расследования на поднадзорных Ростехнадзору объектах в тех случаях, когда в результате аварий и инцидентов имело место *негативное воздействие на окружающую среду*, соответствующее критериям аварийного сверхнормативного загрязнения ОС.

Указанные критерии определены следующими основными документами:

Временное Положение о порядке взаимодействия федеральных органов исполнительной власти при аварийных выбросах и сбросах загрязняющих веществ и экстремально высоком загрязнении окружающей природной среды» (утв. Минприроды России 23.06.1995 г. № 05-11/2507, МЧС России, Госкомсанэпиднадзором России, Минсельхозом России, Росгидрометом, Роскомземом, Роскомводом, Роскомнедра-ми, Роскомрыболовством, Рослесхозом);

федеральные нормы и правила НРБ-99 «Нормы радиационной безопасности»;

Санитарные правила СП 2.6.1.758-99 (утв. Минздравом России от 02.07.1999);

иные нормативные правовые акты действующего законодательства РФ в сфере охраны окружающей среды.

Оценка последствий производится **во всех случаях аварийного сверхнормативного загрязнения ОС** (далее в этом разделе Справочника — Загрязнение ОС) организациями, объектами, транспортными средствами, другими возможными источниками загрязнения независимо от форм собственности, расположенными на территории, континентальном шельфе и в экономической зоне РФ.

Содержание *информационного сообщения об аварийных передачи сверхнормативных выбросах (сбросах) загрязняющих информации* веществ, экстремально высоком загрязнении ОС и их последствиях представлено в Приложении № 7 к Порядку.

Схемой передачи информации предусматривается немедленное (не более одних суток) оповещение территориальных органов Ростехнадзора обо всех видах аварийных (залповых) выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также об аварийных ситуациях, которые могут повлечь сверхнормативное загрязнение ОС.

Передача территориальными органами Ростехнадзора информации об авариях, их последствиях и принятых мерах в его центральный аппарат осуществляется незамедлительно.

Соккрытие и/или несвоевременное оповещение об указанных фактах влечет за собой *ответственность* юридических и должностных лиц в соответствии с действующим законодательством РФ.

При этом проверка и взаимное уточнение данных о последствиях аварий и уровнях загрязнения ОС проводятся с привлечением ЦИАТИ и иных подведомственных Ростехнадзору организаций.

В случае возникновения аварийных ситуаций со сверхнормативными выбросами и сбросами загрязняющих веществ, по аналитическому определению которых отсутствует соответствующая материально-техническая база, предусматривается привлечение эколабораторий, аккредитованных в Единой системе оценки соответствия на объектах, подконтрольных Ростехнадзору.

Порядок установления причин аварий и инцидентов на объектах градостроительной деятельности

Установление причин аварий и инцидентов на объектах градостроительной деятельности при создании объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством РФ, иных особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, объектов обороны и безопасности регламентируется **«Правилами установления федеральными органами исполнительной власти причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности»**, утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2006 г. № 702.

Обо всех нарушениях законодательства о градостроительной деятельности руководители организаций незамедлительно информируют соответствующий территориальный орган Ростехнадзора.

Передаваемая информация должна включать следующие сведения:

- полное наименование объекта;
- техническая характеристика объекта;
- наименование организации застройщика или заказчика;
- указание на лицо, выполняющее инженерные изыскания;
- указание на лицо, осуществляющее подготовку проектной документации;
- указание на лицо, осуществляющее строительство;
- месторасположение объекта (почтовый или строительный адрес);
- дату выявления нарушения законодательства о ГД;
- характер и объем разрушений;
- сведения о пострадавших и погибших;
- обстоятельства, при которых были выявлены нарушения;
- сведения о вероятной причине нарушений.

ГЛАВА 5.

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ С УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Организация службы эксплуатации

Перечень документов для организации службы эксплуатации:

Технический паспорт объекта. Одна из основополагающих обязанностей эксплуатирующей организации формирование 100%-го информационного объема по эксплуатируемому объекту недвижимости. Вся имеющаяся информация об объекте фиксируется в техническом паспорте.

Технический паспорт объекта — понятие более широкое, чем одноименный документ, выдаваемый Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) для идентификации объекта недвижимости и проведения с ним организационно-правовых действий. *Технический паспорт БТИ*—это лишь малая часть технического паспорта в эксплуатации.

Технический паспорт — документ динамичный, он заполняется на протяжении всего цикла жизнедеятельности объекта и состоит из двух блоков.

Стационарный блок. В нем представлена общая техническая информация и информация о существующих лимитах энергоресурсов.

Динамичный блок. Здесь фиксируется информация о текущей деятельности строительно-монтажных организаций, сведения о текущем и капитальном ремонте, планы и отчеты по эксплуатации и изменения к документации из первого блока.

Помимо технического паспорта на каждом объекте недвижимости **необходимо иметь техническую документацию по всем инженерным системам и оборудованию**, а именно:

- технические паспорта на системы и оборудование;
- характеристики оборудования от производителя;
- инструкции по монтажу;
- рекомендации по эксплуатации.

Качественная составляющая штатного расписания службы эксплуатации зависит как от насыщенности и сложности инженерной инфраструктуры, так и площади обслуживаемого объекта недвижимости.

Правила составления данного документа регулируются Трудовым кодексом РФ.

Тем не менее характерной особенностью можно считать тот факт, что на практике руководитель принимает участие в составлении штатного расписания службы эксплуатации.

Типовые нормативные документы по эксплуатации:

Положение о службе эксплуатации. Это концептуальный документ, целью которого является описание корпоративной точки зрения на технологию и результат деятельности эксплуатационной службы.

Положение о службе эксплуатации является локальным нормативным актом компании, который:

- разрабатывается для организации работы службы эксплуатации;
- информирует о функциях службы эксплуатации;
- информирует о задачах по обслуживанию зданий;
- информирует о правах и ответственности работников службы эксплуатации.

Положение о стандарте и структуре эксплуатации. Это технический описательный документ, целью которого является детализированное структурирование процесса эксплуатации. Он включает в себя следующие пункты:

1) мониторинг технического состояния объекта недвижимости: контроль жизнедеятельности инженерной инфраструктуры и конструкций посредством проведения ежедневных, плановых, сезонных и внеплановых технических осмотров профильными специалистами;

2) техническое обслуживание:

ежедневное техническое обслуживание: комплекс работ по ежедневному поддержанию исправного состояния элементов здания, заданных параметров и режимов работы его инженерных систем;

планово-предупредительные и регламентные работы: комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров режимов работы инженерных систем, имеющих сезонную или нормативную периодичность;

текущий ремонт: восстановление исправности (уменьшение физического износа) систем инженерной инфраструктуры и поддержания заданных эксплуатационных показателей с периодичностью в один, два или пять и более лет;

разделение внештатных ситуаций: по возможной величине ущерба (единовременного, долговременного, и непредсказуемого) и по «объекту» аварии (теплоснабжение, электроснабжение, конструктивы и т. д.);

выявление причин возникновения типовых предаварийных ситуаций и выявление возможности их устранения; нормативные мероприятия: выполнение законодательных нормативных актов по эксплуатации, ведение технической документации;

клининг: обеспечение стандарта чистоты, уход за элементами отделки, санитарно-гигиенические мероприятия;

технический консалтинг: представление интересов собственника перед поставщиками коммунальных услуг, взаимодействие с профильными контрагентами;

обеспечение ресурсами: снабжение процесса эксплуатации расходными материалами и оборудованием;

планирование и бюджетирование: разработка плана мероприятий и бюджета эксплуатации.

Данный документ описывает критерии качества эксплуатации и саму концепцию эксплуатации.

Разрабатывается этот документ техническим директором либо главным инженером.

Положение о планировании и отчетности. Это документ, целью которого является прогнозирование и анализ деятельности по эксплуатации недвижимости. Он включает в себя следующие пункты:

статьи планирования и статьи затрат;

формат планов, бюджета и отчетов;

периодичность планирования, бюджетирования и отчетности;

технологии планирования;

показатели эффективности.

Инструкции по действиям во внештатных ситуациях (инциденты, аварии, чрезвычайные ситуации). Целью этих документов является организация деятельности сотрудников службы эксплуатации при возникновении внештатных ситуаций на вверенных им объектах.

Положение о документообороте. Положение устанавливает общие правила работы с документами. Вводится с целью обеспечения единообразия процессов документирования и организации работы с документами. Положение должно способствовать правильному и своевременному выполнению постановлений и

распоряжений руководства, регламентировать процедуры подготовки, регистрации, учета и хранения документов.

1. Общие требования к составу документации. Состав и содержание проектной документации на строительство, и эксплуатацию зданий и сооружений установлены действующими строительными нормами и правилами.

В состав рабочей документации на строительство и эксплуатацию здания или сооружения в общем случае включают:

- а) рабочие чертежи, предназначенные для производства строительных и монтажных работ;
- б) рабочую документацию на строительные изделия;
- в) эскизные чертежи общих видов нетиповых изделий (при необходимости);
- г) спецификации оборудования, изделий и материалов;
- д) другую прилагаемую документацию, предусмотренную соответствующими стандартами Системы проектной документации для строительства (СПДС);
- е) сметную документацию по установленным формам.

2. Общие требования к комплектованию документации. Проектную документацию, предназначенную для утверждения (стадия-проект, утверждаемая часть рабочего проекта), комплектуют в тома, как правило, по отдельным разделам, предусмотренным строительными нормами и правилами. Каждый том нумеруют арабскими цифрами. При необходимости тома делят на части.

Рабочие чертежи.

Рабочие чертежи, предназначенные для производства строительных и монтажных работ, объединяют в комплекты (далее — основные комплекты) по маркам.

Основной комплект рабочих чертежей любой марки может быть разделен на несколько основных комплектов той же марки (с добавлением к ней порядкового номера) в соответствии с процессом организации строительных и монтажных работ.

Каждому основному комплекту рабочих чертежей присваивают обозначение, в состав которого включают базовое обозначение, устанавливаемое по действующей в организации системе, и через дефис — марку основного комплекта.

В состав основных комплектов рабочих чертежей включают общие данные по рабочим чертежам, а также чертежи и схемы, предусмотренные стандартами СПДС.

3. Установление сроков хранения документации. Образующиеся в делопроизводстве организации технические документы после их исполнения сдаются в отдел эксплуатации. Здесь они помещаются в дела (папки) в соответствии с номенклатурой дел текущего делопроизводства. Сроки хранения дел устанавливаются в соответствии с типовым или ведомственными (отраслевыми) перечнями документов. Запрещается помещать в одно дело документы постоянного и временного сроков хранения

Сроки хранения технической документации:

Договоры, соглашения о приеме и сдаче зданий, помещений в аренду (субаренду); документы (технические паспорта, планы, схемы) к ним — в течение срока эксплуатации.

Договоры о купле-продаже земельных участков, зданий; документы (проектно-испытательское заключение, разрешение на строительство и др.) к ним — в течение срока эксплуатации. Акты приема и передачи зданий, помещений, земельных участков в пользование, распоряжение, аренду, собственность организации — в течение срока эксплуатации.

Паспорта зданий, сооружений и оборудования — 5 лет после ликвидации здания, сооружения, списания оборудования.

Планы размещения организации — 3 года.

Документы (доклады, обзоры, акты, справки, переписка) о состоянии зданий и помещений, занимаемых организацией, — 5 лет после ликвидации здания.

Переписка о содержании зданий, дворов и тротуаров в надлежащем техническом и санитарном состоянии, благоустройстве дворов — 3 года.

Договоры энергоснабжения — 5 лет после истечения срока действия договора.

4. Учет и хранение подлинников. Подлинники документов подлежат учету и хранению в разработавшей их организации.

Подлинники рабочей документации на строительство зданий и сооружений, законченных строительством, передаются на хранение службе эксплуатации.

Подлинники технических проектов и согласований хранятся на объекте.

При приеме подлинников документов на хранение проверяют:

комплектность документов (в соответствии с ведомостью чертежей или спецификацией изделия, содержанием альбомов, книг и другими документами, в которых перечислена вся сдаваемая документация);

наличие необходимых подписей и дат;

правильность выполнения основных надписей и титульных листов;

пригодность их для хранения, многократного снятия с них копий и микрофильмирования.

Подлинники документов, принятые на хранение, регистрируются в инвентарной книге.

Каждому принятому на хранение подлиннику документа присваивается один инвентарный номер, независимо от количества листов.

В подлиннике документа, состоящем из нескольких листов, инвентарный номер проставляют на каждом листе.

Одновременно с регистрацией подлинника документа в инвентарной книге заполняют графы учета, расположенные на поле для подшивки листа этого подлинника.

Учет подлинников документов производится на учетных карточках.

Подлинники документа, выполненные на листах формата А4 и менее, хранят в развернутом виде. Подлинники документа, выполненные на листах формата более А4, — в свернутом виде на скалках.

Допускается, при необходимости, хранить подлинники документов в сложенном виде в жестких папках сфальцованными на формат А1.

Подлинники комплексных типовых проектов, рабочей документации на типовые конструкции, изделия и узлы, независимо от формата и количества листов, следует хранить в развернутом виде в жестких папках.

Снятие копий с подлинников документов производится с разрешения главного инженера эксплуатационного отдела.

Выдачу подлинников документов производят с записью в журнале с указанием срока возврата.

Выдачу подлинников документов для внесения в них изменений производят по расписке на основании разрешения на внесение изменений.

Выдачу подлинников документов для восстановления производят по специальному распоряжению руководителя (или его заместителя) организации — держателя подлинников документов.

Перед внесением изменений или восстановлением подлинника документа с него изготавливают архивную копию, на которой ставят штамп «Архивный экземпляр». В архивную копию изменений не вносят и хранят ее отдельно от подлинников.

При аннулировании подлинника документа на всех аннулированных листах этого подлинника ставят штамп «Аннулирован, заменен... разрешение № от « » 200_ г.»

Если аннулирование производится без замены, слово «заменен» в штампе зачеркивают.

Подлинники аннулированных и замененных документов хранят отдельно от подлинников действующих документов.

Схема взаимодействия Службы эксплуатации с управляющим объекта. Под управляющим объектом может пониматься как человек, так и служба, осуществляющая функции управления.

Журнал заявок — документ, фиксирующий поступление заявок, просьб, вопросов и т. п. от сторонних организаций и лиц (представителей собственника, арендаторов, сервисных служб, контрагентов и т. п.). Журнал заявок может быть в электронном или бумажном варианте.

В Журнал заявок вносятся требования, замечания, предложения по текущему состоянию объекта и его деятельности в целом.

Форма передачи информации, периодичность, контроль получения информации и выполнения заявок определяются **Регламентом взаимодействия управляющих и эксплуатирующих служб.**

5.2. Методика организации ТСЖ

В соответствии со ст. 36. Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст. 37 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом, доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме (ст. 39 ЖК РФ).

Таким образом, каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право и возможность участвовать в управлении своим многоквартирным домом. Поскольку собственность общая, то и решение о порядке ее использования, способе управления ею должно приниматься сообща.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Выбор способа управления многоквартирным домом

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не определились сами, за них это сделает город, проведя открытый конкурс по отбору управляющей организации. С организацией, победившей на конкурсе город заключит договор на управление многоквартирным домом.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Товарищество собственников жилья

Создание товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты юридического лица.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники

помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (ст. 136 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Права ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ).

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Обязанности ТСЖ. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Алгоритм создания ТСЖ в многоквартирных домах со смешанной собственностью (государственная и частная)

На первом этапе предлагается отобрать для проведения собраний собственников помещений по выбору способа управления те объекты жилищного фонда на территории районов, в которых доля приватизированного жилья и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, превышает 50%.

В дальнейшем целесообразно провести оценку целесообразности создания объединений собственников жилья по территориальному принципу (в кварталах, где доля объектов, находящихся в управлении объединений собственников жилья превышает 2/3).

Объекты жилищного фонда, с преобладанием государственной собственности, до создания объединений собственников жилья находятся в управлении уполномоченной государством управляющей организации и могут быть рассмотрены в качестве основы для формирования ЛОТов для передачи жилищного фонда в управление на конкурсной основе. При наличии в таких домах домовых комитетов или инициативных групп граждан по созданию ТСЖ целесообразно проведение общего собрания по выбору формы управления и в таких многоквартирных домах.

Общее собрание может быть созвано по инициативе собственников помещений (как жилых, так и нежилых), включая Санкт-Петербург через своих представителей, имеющих соответствующие доверенности на представление интересов Санкт-Петербурга при осуществлении прав собственности в многоквартирных домах (в соответствии с распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 05.10.1995 г. № 1071-р или другими вновь вводимыми нормативными правовыми документами).

Общее собрание, созыв которого осуществляется без предварительной подготовки обречено на неудачу. Для того, чтобы общее собрание домовладельцев состоялось и было легитимным, необходимо создать инициативную группу по подготовке собрания.

Для выявления инициативных граждан, которые впоследствии и составят основу инициативной группы, целесообразно первоначально созвать пробное общее собрание, вывесив соответствующие объявления на входных дверях подъездов или в кабинках лифтов. Объявления целесообразно развесить не менее, чем за 10 дней до даты проведения собрания и в течение всего периода подготовки собрания следить за их сохранностью.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Каждый собственник помещения на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями ЖК РФ.

В соответствии с п.7 ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16.07.2001 №572-73 «О жилищной политике Санкт-Петербурга», в случае, когда в государственной собственности находится более 30 процентов площади помещений в доме представитель Санкт-Петербурга передает голоса, превышающие 30% для их пропорционального распределения между остальными собственниками помещений. При этом участие Санкт-Петербурга в расходах, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом дома, остается пропорциональным размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности.

В соответствии с п. 8 указанной статьи Закона «О жилищной политике Санкт-Петербурга», при выборе формы управления многоквартирным домом орган Администрации Санкт-Петербурга, уполномоченный представлять Санкт-Петербурга в данном доме, обязан:

поддержать решение о создании ТСЖ в тех случаях, когда в собственности Санкт-Петербурга находится не более пятидесяти процентов общей площади жилых и нежилых помещений;

воздержаться от голосования по данному вопросу в тех случаях, когда в собственности Санкт-Петербурга находится более пятидесяти процентов общей площади жилых и нежилых помещений.

Таким образом, город в любом случае создает благоприятные условия для того, чтобы решение собственников о создании ТСЖ могло быть реализовано.

К началу собрания целесообразно подготовить список квартир и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, по возможности с указанием данных о собственниках помещений и общей площади помещений, а также их доли в общей полезной площади многоквартирного дома. Также должна быть определена общая площадь помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга и ее доля в общей полезной площади многоквартирного дома. Данная информация имеется в органах регистрационного учета районных жилищных агентств, а также в органах регистрации прав на недвижимость (ФРС).

Для участия в голосовании собственников помещений целесообразно иметь несколько экземпляров списка: один для регистрации собственников помещений,

принявших участие в общем собрании и по одному списку для голосования по вопросам, выносимым на общее собрание. В списках, предназначенных для голосования целесообразно иметь дополнительно три графы (для голосования «За», «Против» или «Воздержавшихся».

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

Лист регистрации участников общего собрания и листы голосования по вопросам, выносимым на собрание по окончании собрания должны подшиваться к протоколу собрания и составлять с ним единое целое.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений дома.

Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих собственников помещений или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание ведет инициатор собрания.

На общем собрании принимается решение об образовании товарищества собственников жилья, утверждении его устава, а также выбираются члены правления ТСЖ и ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ.

Типовой устав товарищества собственников жилья можно получить в электронном виде в Жилищном комитете Санкт-Петербурга, а также в районном жилищном агентстве или ОАО «Жилкомсервис».

Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Если первое собрание оказалось нелегитимным (в собрании приняло участие менее 50% собственников, с учетом их доли в общей полезной площади дома), целесообразно создать инициативную группу по подготовке следующего собрания собственников помещений из числа инициативных участников первого общего собрания. Для облегчения работы целесообразно, в зависимости от типа дома и количества помещений в нем, в состав инициативной группы включать 1-3 представителей от каждого подъезда.

Инициативная группа назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

При подготовке к очередному общему собранию членам инициативной группы целесообразно провести выборочный обход приватизированных квартир для выяснения позиции собственников помещений и их возможности принять участие в общем собрании. Если собственник квартиры выражает готовность принять участие в собрании целесообразно оставить ему письменное напоминание о дате собрания и дать расписаться в соответствующей графе листа оповещения собственников помещений о созыве общего собрания домовладельцев. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений дома может быть также направлено собственникам заказным письмом.

Если собственник квартиры по каким-либо причинам не имеет возможности принять участие в общем собрании домовладельцев, но при этом высказывается за создание ТСЖ, он может выдать члену инициативной группы, своему соседу или любому другому физическому лицу доверенность, составленную в простой письменной форме, с обязательным указанием Фамилии Имени и отчества собственника квартиры, общей площади квартиры, номера и даты выдачи свидетельства о праве собственности на квартиру. Члены семьи собственника, не являющиеся участниками долевой собственности, могут принять участие в собрании также только при предъявлении соответствующей доверенности.

При проведении очередного общего собрания лица, имеющие доверенности на право голосования, голосуют от имени собственников, выдавших доверенности.

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме заочного голосования. Такой вариант голосования может быть применен для большого многоквартирного дома, когда не представляется возможным собрать большинство собственников одновременно в одном помещении, а также в случаях, когда в ходе проведения общего собрания выработаны решения, но для вступления их в законную силу не хватило кворума.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При принятии общим собранием домовладельцев решения о создании ТСЖ инициатор собрания или уполномоченное домовладельцами лицо оформляет протокол собрания, изготавливает 2-3 нотариально заверенные копии и передает документы для регистрации ТСЖ в налоговый орган по месту нахождения товарищества. Полномочия лица, уполномоченного осуществить регистрацию ТСЖ должны быть отражены в протоколе общего собрания.

Регистрация вновь создаваемого товарищества собственников жилья в Санкт-Петербурге по принципу «одного окна» может быть осуществлена Межрайонной инспекцией МНС России № 15 по Санкт-Петербургу.

При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган необходимо представить:

заявление о государственной регистрации по форме № 11001 (приложение № 1) к Постановлению Правительства Российской Федерации от 19 июня 2002 г. № 439 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. № 110);

решение о создании товарищества собственников жилья в виде протокола общего собрания (подлинник, или нотариально заверенную копию);

2 экземпляра устава товарищества собственников жилья (прошитые, пронумерованные и утвержденные общим собранием домовладельцев);

квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию товарищества (2000 рублей необходимо перечислить на расчетный счет Межрайонной инспекции МНС России № 15 по Санкт-Петербургу, реквизиты можно найти на стенде в Межрайонной инспекции МНС).

В состав органов управления ТСЖ могут быть избраны только члены ТСЖ.

Члены семьи собственника помещения в многоквартирном доме, не являющиеся собственниками могут представлять интересы собственника на общем собрании домовладельцев или интересы члена ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ при наличии соответствующей доверенности на право участия в собрании и голосования.

После регистрации товарищества необходимо открыть счет ТСЖ в банке и предоставить данные о создании товарищества прежнему балансодержателю дома (Жилищному агентству). Передача дома в управление ТСЖ осуществляется специально созданной комиссией, с участием представителей агентства и органов управления ТСЖ. Здание передается на балансовый учет ТСЖ по акту приемки-передачи (типовая межведомственная форма N ОС-1а) с приложением технической документации на здание, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003.

Передача многоквартирного дома на баланс уполномоченной собственниками управляющей организации не ведет к изменению прав собственности на жилые и нежилые помещения.

После приема дома в управление товарищества необходимо направить соответствующие письменные уведомления в районную администрацию, районное агентство Комитета по управлению городским имуществом (РА КУГИ), районное жилищное агентство (РЖА).

С момента приемки дома в управление в указанном выше порядке ТСЖ вправе заключать договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг и специализированными подрядными организациями, действуя от имени собственников многоквартирного дома, а также начислять соответствующие платежи за оказание жилищных и коммунальных услуг собственникам, арендаторам и нанимателям помещений дома, в соответствии с действующим законодательством.

Документы, обязательные для ТСЖ:

- устав ТСЖ;
- свидетельство о внесении ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- временное свидетельство о землепользовании;
- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;
- письмо Петербургкомстата о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- печать, угловой штамп;
- паспорт домовладения, технический паспорт дома;
- паспорта на лифты (при наличии в доме лифтов);
- чековая книжка;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ;
- техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
- договоры на техническое и санитарное обслуживание дома, представление коммунальных и других услуг;
- список членов ТСЖ;
- финансово-бухгалтерские документы;
- переписка ТСЖ, входящая и исходящая.

При необходимости, за разъяснениями по порядку организации деятельности ТСЖ, а также для получения нормативных документов и инструкций (в электронном виде) можно обратиться в Управление по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями, которое входит в состав Жилищного комитета.

5.3. Обслуживание объекта с момента приемки в эксплуатацию

Для построения системы безопасного, эффективного и качественного инженерно-технического обслуживания объекта от момента приемки в эксплуатацию (после строительства, реконструкции или капитального ремонта) и в процессе дальнейшего использования ответственному за эксплуатацию объекта необходимо наличие обязательной и вспомогательной технической документации (ТД).

Требования к составу и порядку оформления обязательной ТД определяются соответствующими нормативными и правовыми документами, а также зависят от выбранных проектных инженерно-технических решений.

Нормативное обеспечение технической эксплуатации недвижимости — это совокупность утвержденных в установленном порядке регламентирующих документов, определяющих требования к порядку организации и проведения различных работ и мероприятий.

На этапе ввода объекта в эксплуатацию (согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ) застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- разрешение на строительство;

- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

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

- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в форме, установленной Правительством РФ, является основанием для постановки на государственный учет объекта недвижимости.

Для городов федерального значения (Москва, Санкт-Петербург) полномочия в части выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляются органами государственной власти субъектов РФ — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Приемка и ввод в эксплуатацию объекта недвижимости после окончания реконструкции, а также выполнения планировочных и функциональных изменений объекта производится путем его предъявления приемочной комиссии (далее — комиссии) и принятия последней решения о соответствии этого объекта требованиям проектной документации и возможности его эксплуатации, составления акта приемки и утверждения его органом, назначившим комиссию.

По окончании строительных работ объект предъявляется комиссии заказчиком, получившим разрешение на реконструкцию (планировочные и функциональные изменения) данного объекта.

Комиссии назначаются в соответствии с требованиями действующих территориальных строительных норм (ТСН): «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости».

До утверждения акта приемки законченной реконструкции (планировочных и функциональных изменений) объекта в эксплуатацию запрещается их непосредственное использование по назначению, за исключением случаев пробной эксплуатации.

Примечание: необходимость, продолжительность и режим пробной эксплуатации производственных объектов определяются проектом. При отсутствии в проекте таких указаний период пробной эксплуатации устанавливается на срок не более одного месяца.

Требования к объекту приемки. Принимаемое здание и его составные части, конструкции и системы должны соответствовать требованиям действующей нормативной документации.

Действующими считаются нормативные документы (строительные, санитарные, экологические и другие), которые были введены в действие до даты передачи исполнителю проектной документации. В случае введения в действие после указанной даты новых нормативных документов или изменений к ним несоответствие объекта новым нормативным требованиям должно быть согласовано заказчиком с государственным органом, принявшим новые нормы.

Все реализованные в натуре архитектурные, конструктивные, технологические и иные проектные решения должны соответствовать проекту. Все отступления от проектной документации должны быть оформлены в установленном порядке до момента предъявления объекта к приемке в эксплуатацию.

Ниже приведена таблица с основными документами, необходимыми при сдаче объекта недвижимости в эксплуатацию.

№ п/п	Наименование документа	Примечание
1	Распорядительный документ администрации о строительстве или реконструкции	Форма согласно ТСН
2	Утвержденное архитектурно-планировочное задание	Форма согласно ТСН
3	Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ	

4	Утвержденная проектная документация на строительство (реконструкцию) с внесенными изменениями, с подписями о соответствии ей выполненных в натуре работ, сделанными ответственными производителями работ	
5	Технические условия энергоснабжающих организаций	
6	План земельного участка (землеотвод)	
7	Геодезическая съемка ГРИИИ	
8	Обобщенное заключение о правильности выполненных в натуре конструкций здания	
9	Акт приемки законченного строительства объекта приемочной комиссией	
10	Справка или копия договора на производство исполнительной топографической съемки	
11	Акт проверки качества грунтов оснований	
12	Акт приемки подземной части здания (нулевого цикла)	Форма согласно ТСН
13	Акт освидетельствования скрытых работ: • гидроизоляция фундаментов; • гидроизоляция ограждающих конструкций; • гидроизоляция санитарных узлов и балконов; • газо-, паро-, тепло- и гидроизоляция перекрытий, в том числе чердачных, над подвалами и встроенными помещениями, бойлерными и др.; • заделка балконов, прогонов, перемычек и настилов перекрытий; • крепление облицовки поверхностей естественными и искусственными материалами; • крепления, конопатка и изоляция перегородок оконных и дверных коробок; • основания под полы; • подвесные потолки и испытания подвесных приспособлений; • приемка закладных деталей и др.; • антисептирование древесины; • другие скрытые работы	По форме СНиП 3.01.01
14	Акты поэтажной приемки	
15	Акт приемки кровли	
16	Акт промежуточной приемки ответственных конструкций	
17	Акт допуска в эксплуатацию электроустановки	По форме ФГУ
18	Акт приемки в эксплуатацию системы отопления	
19	Акт допуска (во временную, постоянную) эксплуатацию узла учета тепловой энергии (теплоносителя)	
20	Акт технической готовности и приемки подъемно-транспортного оборудования	
21	Разрешение на эксплуатацию лифта	
22	Акт приемки пристенных дренажей и водовыпусков в волостоки	
23	Акт приемки водомерного узла	По форме ГУП
24	Акт приемки общесплавной канализации или фекальной, ливневой канализации	
25	Акт на проверку системы внутренней канализации	
26	Акт о выполнении грозозащиты и заземления	
27	Акт испытания противопожарного водопровода	
28	Акт приемки систем противопожарной защиты после комплексного опробования	
29	Акт приемки системы дымоудаления	

30	Акт приемки системы естественной вентиляции	Форма согласно ТСН12-316-2002 СПб
31	Акт приемки систем приточно-вытяжной вентиляции (с приложением паспортов системы)	Форма согласно ТСН 12-316-2002 СПб
32	Акт приемки системы кондиционирования воздуха (с приложением паспортов системы)	Форма согласно ТСН 12-
33	Акт о приемке работ по телефонизации и радиофикации	
34	Акт приемки объединенных диспетчерских систем (ОДС)	Акт по форме специализированной организации
35	Акт приемки дополнительных специальных устройств по слабым токам (сигнализация, местная телефонная связь и др.)	Акт по форме специализированной органи-
36	Акт приемки других специальных систем и оборудования	Акт по форме
37	Акт(ы) приемки оборудования после комплексного опробования	
38	Акт проверки акустического благоустройства и звукоизоляции от ударов и воздушных шумов, в том числе шумов инженерного и сантехнического оборудования: лифты.	Акт по форме СЭС
39	Акт радиационного обследования объекта	
40	Анализ воды	
41	Акт ПДК объекта	
42	Разрешение СЭС на пользование холодной водой	
43	Акттепловизионного контроля	
44	Справка бюро инвентаризации районов об эксплуатационных показателях объекта или его технический паспорт	
45	Справка о выполнении благоустройства и озеленения	Форма согласно ТСН12-316-2002 СПб
46	Журналы производства работ и другие спецжурналы	По форме СНиП 3.01.01; СНиП 3.03.01
47	Журналы авторского надзора	Если на объекте выполнялся ав-
48	Паспорта на оборудование и механизмы	По форме
49	Прочие документы, подтверждающие соответствие конструкций, элементов, инженерных систем предъявляемым требованиям	

В процессе текущей эксплуатации объекта недвижимости необходимо контролировать наличие пакета проектной, рабочей, исполнительной документации, соответствующей реализованным решениям для смонтированных на объекте инженерных систем и сетей.

Осуществляя деятельность по эксплуатации недвижимости, важно не только понимать устройство обслуживаемых систем, конструкций и оборудования, но и обязательно знать и соблюдать основополагающие правила и нормы обслуживания, обеспечивающие безопасное и качественное выполнение работ по каждому из направлений деятельности эксплуатационной компании. Основополагающие правила и нормы включают требования к порядку обслуживания систем, элементов и правила безопасности при выполнении работ.

Основной целью нормативного обеспечения технической эксплуатации недвижимости являются три составляющие:

- соблюдение установленных стандартов, определяющих состав и порядок технического обслуживания; проведение единой технической политики в сфере эксплуатации недвижимости;

- соблюдение требований к установленным режимам работы для тепло-, электро-, водопотребляющих и других систем, для элементов здания;

- исключение ошибочных действий со стороны обслуживающего персонала; минимизация вероятности аварийных и чрезвычайных происшествий.

Структурное деление различных видов документации по видам деятельности

Основные положения. СНиП 31-05-2003. Общественные здания административного назначения. Настоящими нормами устанавливается комплекс обязательных нормативных требований к эксплуатационным характеристикам зданий, учреждений и организаций, в том числе и в первую очередь к их безопасности и соответствию санитарно-эпидемиологическим требованиям.

ВСН 58-88(р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Инструкция по проведению обследования оборудования, зданий и сооружений, электрических и тепловых установок, электростанций, котельных, электрических и тепловых сетей энергоснабжающих организаций потребителей тепловой и электрической энергии (утв. письмом Госэнергонадзора РФ 15.11.2000 г. № 32-01-02/30).

Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 г. № 279).

Обслуживание системы электроснабжения. Правила устройства электроустановок. 7-е изд. Утв. Приказом Минэнерго России от 20.06.2003 г. № 242.

Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей. Утв. Приказом Минэнерго России от 13.01.2003 г. № 6.

Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок. ПОТ РМ-016-2001, РД 153-34.0-03.150-00. Утв. Приказом Минэнерго России от 27.12.2000 г. № 163.

Инструкция по применению и испытанию средств защиты, используемых в электроустановках (утв. Приказом Минэнерго РФ от 30.06.2003 г. № 261).

ГОСТ 2.702-75 Межгосударственный стандарт. Единая система конструкторской документации.

Правила выполнения электрических схем.

Правила пользования электрической и тепловой энергией (утв. Приказом Минэнерго СССР от 06.12.1981 г. № 310).

Правила учета электрической энергии (утв. Минтопэнерго РФ и Минстроем РФ 19, 26 сентября 1996 г.). Методические указания по допуску в эксплуатацию новых и реконструированных электрических и тепловых энергоустановок (утв. Минэнерго РФ 03.04.2002 г.).

Постановление Правительства РФ от 02.04.2002 г. «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии» № 226.

СНиП 23-05-95. Естественное и искусственное освещение.

СНиП 3.05.06-85. Электротехнические устройства.

Приказ Минтопэнерго РФ от 19.02.2000 г. «Об утверждении Правил работы с персоналом в организациях электроэнергетики Российской Федерации» № 49.

Приказ Минэнерго РФ от 27.03.2002 г. «О введении в действие Рекомендаций по организации согласованного расчетного учета электроэнергии» № 96.

Обслуживание системы водопровода и канализации. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации. Утв. Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. № 168.

Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ. Утв. Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167.

СНиП 2.04.01-85*. Внутренний водопровод и канализация зданий.

СНиП 3.05.01-85. Внутренние санитарно-технические системы.

СНиП 2.04.03-85. Канализационные сети наружные.

СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

Обслуживание системы теплоснабжения

Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок. Утв. Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 г. № 115.

Правила учета тепловой энергии и теплоносителя (утв. Минтопэнерго РФ 12.09.1995 г. № Вк-4936).

Правила пользования электрической и тепловой энергией (утв. Приказом Минэнерго СССР от 06.12.1981 г. № 310).

Постановление Госгортехнадзора РФ от 10.06.2003 г. «Об утверждении Правил устройства и безопасной эксплуатации технологических трубопроводов» № 80.

Приказ Госстроя РФ от 11.10.1999 г. «Об утверждении рекомендаций по организации учета тепловой энергии и теплоносителей на предприятиях, в учреждениях и организациях жилищно-коммунального хозяйства и бюджетной сферы» № 73.

Методические указания по допуску в эксплуатацию новых и реконструированных электрических и тепловых энергоустановок (утв. Минэнерго РФ 03.04.2002 г.).

Обслуживание системы обеспечения безопасности (охрана и пожарная безопасность). СНиП 21-01-97*. Пожарная безопасность зданий и сооружений.

Правила пожарной безопасности в РФ. ППБ 01-03. Утв. Приказом МЧС России от 18.06.2003 г. № 313.

СНиП 2.01.02.-85*. Противопожарные нормы.

0 пожарной безопасности в Санкт-Петербурге. Утв. 18.07.2005 г. № 368-52.

О внесении изменения в Закон Санкт-Петербурга «О пожарной безопасности в Санкт-Петербурге». Утв. 16.01.2006 г. № 767-1.

СНиП 2.01.02-85*. Противопожарные нормы.

СНиП 2.04.09-84. Пожарная автоматика зданий и сооружений.

НПБ 05-93. Порядок участия органов государственного пожарного надзора Российской Федерации в работе комиссий по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов.

РД 009-01-96. Установки пожарной автоматики. Правила технического содержания.

Обслуживание системы подъемных и перемещающих механизмов

ПБ 10-77-94. Правила устройства и безопасной эксплуатации эскалаторов. Утв. Постановлением Госгортехнадзора России от 02.08.1994 г. № 47.

ПБ 10-558-03. Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов. Утв. Постановлением Госгортехнадзора России 16.05.2003 г. № 31.

Положение о системе технического обслуживания и ремонта лифтов в жилищном фонде Санкт-Петербурга. Утв. Приказом Администрации СПб от 11.03.2002 г. № 47.

Положение о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации (утв. Приказом Госстроя РФ от 30.06.1999 г. № 158).

Положение об организации работы по подготовке и аттестации специалистов организаций, поднадзорных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору РД-03-19-2007.

Положение об организации обучения и проверке знаний рабочих организаций, поднадзорных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору РД-03-20-2007.

Федеральный закон о промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изм. на 18.12.2006 г.).

Типовая инструкция лифтера по обслуживанию лифтов и оператора диспетчерского пункта РД 10-360-00.

Обслуживание системы диспетчеризации. СНиП 3.05.07-85. Системы автоматизации.

Обслуживание системы вентиляции и кондиционирования. СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование.

ГОСТ 12.4.021-75 Системы вентиляционные. Общие требования.

СанПиН 2.2.2.548-96 Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений. Санитарные правила и нормы.

Представленный перечень нормативных документов можно считать основополагающим, но не окончательным, поскольку разработка и изменения документов происходят постоянно, необходимо регулярно уточнять их актуальность в конкретный временной интервал.

5.4. Надзор за техническим состоянием здания и систем.

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями осуществляет контроль и надзор (в том числе):

за соблюдением требований промышленной безопасности при проектировании, строительстве, эксплуатации, консервации и ликвидации опасных производственных объектов, изготовлении, монтаже, наладке, обслуживании и ремонте технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах, транспортировании опасных веществ на опасных производственных объектах (Постановление Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору»).

Государственные инспекторы осуществляют контроль за изготовлением, монтажом (заменой), наладкой, обслуживанием и ремонтом технических устройств (лифтов, подъемных платформ для инвалидов, эскалаторов), применяемых на опасном производственном объекте.

Обязанности владельцев по безопасной эксплуатации лифтов. Эксплуатирующая организация (Владелец лифта) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта (п. 12.1 Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ)).

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

Соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности.

Укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов.

Эксплуатирующая организация и (или) *специализированная организация* обеспечивают укомплектованность штата специалистами:

по организации эксплуатации лифтов;

по техническому обслуживанию лифтов: электромеханиками, лифтерами и диспетчерами, исходя из необходимости выполнения объема работ, предусмотренного руководством по эксплуатации, и с учетом местных условий эксплуатации. Для технического обслуживания, капитального ремонта и модернизации эксплуатирующая организация может привлекать специализированную организацию. В этом случае в договоре между ними определяются обязанности и ответственность сторон.

Для осуществления производственного контроля назначается ответственный работник, аттестованный в установленном порядке.

Допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе.

Возложение функций по организации эксплуатации и (или) технического обслуживания лифтов на специалистов осуществляется приказом (п. 12.7 ПУБЭЛ).

Допуск к самостоятельной работе электромехаников, лифтеров, диспетчеров осуществляется приказом при наличии у них удостоверения об аттестации (п. 12.8 ПУБЭЛ).

На электромехаников и лифтеров возлагается выполнение соответствующих работ на закрепленных за ними лифтах; на диспетчеров — работ по диспетчерскому контролю за работой лифтов, подключенных к определенному диспетчерскому пункту.

Наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ:

Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПБ 10-558-03).

При наличии лифтов, изготовленных до ввода новых правил (до 30.09.2006 г.), Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов 1992 г.

Положение о производственном контроле за соблюдением требований промышленной безопасности.

Должностные инструкции для специалистов.

Производственные инструкции и инструкции по технике безопасности при выполнении соответствующих работ электромеханика, лифтера, диспетчера. Федеральный закон от 21.07.1997 г. «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» № 116-ФЗ.

Федеральный закон от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании» № 184-ФЗ.

Постановление Правительства РФ от 10.03.1999 г. «Об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте» № 263.

Положение о порядке подготовки и аттестации работников организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов, подконтрольных Госгортехнадзору России (РД 03-444-02).

Постановление Правительства РФ от 24.11.1998 г. «Правила регистрации объектов в Государственном реестре опасных производственных объектов» № 1371.

ГОСТ 22011-95 «Лифты пассажирские, больничные и грузовые. Технические условия».

ГОСТ 22846-95 «Лифты электрические пассажирские и грузовые. Правила организации и производства работ».

Правила устройства электроустановок.

Правила устройства электроустановок потребителей и правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей.

Инструкция по монтажу и эксплуатации лифтов заводов-изготовителей.

Руководящие документы Ростехнадзора России в части требований безопасности по лифтам.

Действующие нормативно-технические документы по вопросам эксплуатации и ремонта лифтов.

Положение о расследовании и учете несчастных случаев на производстве Федеральный закон от 21.07.1997 г. «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» № 116-ФЗ.

Федеральный закон от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании» № 184-ФЗ.

Постановление Правительства РФ от 10.03.1999 г. «Об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте» № 263.

Положение о порядке подготовки и аттестации работников организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов, подконтрольных Госгортехнадзору России (РД 03-444-02).

Постановление Правительства РФ от 24.11.1998 г. «Правила регистрации объектов в Государственном реестре опасных производственных объектов» № 1371.

ГОСТ 22011-95 «Лифты пассажирские, больничные и грузовые. Технические условия».

ГОСТ 22846-95 «Лифты электрические пассажирские и грузовые. Правила организации и производства работ».

Правила устройства электроустановок.

Правила устройства электроустановок потребителей и правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей.

Инструкция по монтажу и эксплуатации лифтов заводов-изготовителей.

Руководящие документы Ростехнадзора России в части требований безопасности по лифтам.

Действующие нормативно-технические документы по вопросам эксплуатации и ремонта лифтов.

Положение о расследовании и учете несчастных случаев на производстве.

Производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности. В соответствии с Положением о производственном контроле соблюдения требований промышленной безопасности, утвержденным руководителем предприятия (организации) и согласованным в территориальном округе Ростехнадзора.

Проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации. Деятельность по техническому диагностированию и обследованию лифтов, а также систем диспетчерского контроля осуществляется экспертными организациями, имеющими лицензию на экспертизу промышленной безопасности, выданную Госгортехнадзором России (п. 9.2 ПУБЭЛ).

После окончания монтажа и пуско-наладочных работ лифт подвергается полному техническому освидетельствованию (п. 10.2.1 ПУБЭЛ).

В течение всего срока эксплуатации лифт подвергается периодическому техническому освидетельствованию не реже одного раза в 12 календарных месяцев (п. 11.3 ПУБЭЛ).

После капитального ремонта (замены) или установки лифтового оборудования лифт подвергается частичному техническому освидетельствованию:

замены или установки устройств безопасности;

замены или ремонта редуктора, канатоведущего шкива, тормозного устройства, тяговых канатов;

изменения принципиальной электрической схемы;

замены шкафа (устройства) управления (п. 11.4 ПУБЭЛ).

Лифт, отработавший срок службы (25 лет), установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации, стандартах, правилах безопасности,

подвергается обследованию с целью определения возможности продления срока его безопасной эксплуатации (п. 11.9 ПУБЭЛ).

Предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц.

Выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями.

Приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей.

Мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принятие мер по устранению указанных причин и их профилактике.

Анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов.

Меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов.

Своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте.

Учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте.

Представление в орган Госгортехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах.

Страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте на весь срок эксплуатации.

Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов, утвержденные Постановлением Госгортехнадзора России 11.02.92 г. № 1, продолжают действовать в части требований к гидравлическим лифтам, грузовым малым лифтам, электрическим многокабинным пассажирским подъемникам непрерывного действия, лифтам с винтовым и реечным приводом (ПБ10-558-03).

Составляющие элементы контроля. При обследовании предприятия проверяется:

1. Наличие Положения о производственном контроле (ПК).

2. Наличие приказов:

О назначении лица, ответственного за осуществление ПК.

О назначении лица, ответственного за организацию, работ по техническому обслуживанию лифтов.

О назначении лица, ответственного за организацию эксплуатации лифтов.

О назначении и закреплении за лифтами электромехаников.

О назначении и закреплении за лифтами лифтеров(операторов).

О назначении аттестационной комиссии (АК).

3. Аттестация руководителей и персонала (повторная проверка знаний) по следующим должностям:

Генеральный директор (первый руководитель).

Главный инженер (технический директор).

Ответственный за осуществление ПК.

Ответственный за организацию работ по техническому обслуживанию лифтов (группа по электробезопасности).

Ответственный за организацию эксплуатации лифтов.

Члены АК.

Электромеханики (гр. по эл. без.).

Лифтеры, операторы (гр. по эл. без.).

Наличие журнала проверки знаний у обслуживающего персонала (протокол) обязательно.

Наличие билетов для проверки знаний у обслуживающего персонала и у ИТР обязательно.

4. Наличие технической нормативной и эксплуатационной документации:

Паспорта лифтов (их содержание и соответствие лифтам).

Графики ТО.

Графики ЕРР.

Графики периодических технических освидетельствований.

Производственная инструкция электромеханика(роспись о получении).

Производственная инструкция лифтера, оператора(роспись о получении).

ПУБЭЛ.

Положение о должностных обязанностях лица ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию лифтов.

Положение о должностных обязанностях лица ответственного за организацию эксплуатации лифтов.

Протоколы проверки сопротивления изоляции и заземления.

5. Выполнение законодательных и правовых актов РФ, нормативных документов, предписаний органов Ростехнадзора и ИКЦ по лифтам:

Предписаний по предыдущей проверке (информационных писем).

Положения о ПК.

Количество проверок и проверенное оборудования.

Принятые меры.

Федерального закона от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ в части страхования риска.

Постановления Правительства от 24.11.1999 г.

№ 1371 о регистрации объектов в Государственном реестре опасных производственных объектов.

Графиков:

замены лифтов, отработавших нормативный срок службы

экспертизы лифтов, отработавших нормативный срок службы

оборудования лифтов устройством контроля за проникновением в шахту

оборудования лифтов устройством контроля за подтягиванием противовеса.

6. Техническое состояние лифтов.

Ввод лифта (вновь смонтированного или после реконструкции) в эксплуатацию осуществляется в следующем порядке (п. 10.2 ПУБЭЛ).

После окончания монтажа и пусконаладочных работ лифт подвергается полному техническому освидетельствованию.

Полное техническое освидетельствование проводит экспертная организация на основании заявки организации, смонтировавшей лифт (далее — монтажная организация) в присутствии ее представителя и представителя генподрядной строительной организации.

Результаты освидетельствования отражаются в **акте полного технического освидетельствования лифта** и паспорте лифта, заверяются подписью и штампом специалиста экспертной организации (п. 10.2.1 ПУБЭЛ).

Эксплуатирующая организация осуществляет мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации

лифта в соответствии с разделом 12 ПУБЭЛ и организует комиссию по приемке лифта в следующем составе:

председатель комиссии — уполномоченный представитель эксплуатирующей организации;

члены комиссии:

представитель монтажной организации;

специалист, ответственный за техническое обслуживание лифта;

представитель генподрядной строительной организации;

инспектор Ростехнадзора;

представитель заказчика (при наличии) (п. 10.2.2 ПУБЭЛ).

Эксплуатирующая организация не менее чем за пять дней уведомляет организации, представители которых включены в состав комиссии по приемке лифта, о дате работы комиссии (п. 10.2.3 ПУБЭЛ).

Комиссии по приемке лифта предъявляется акт полного технического освидетельствования лифта и документы по организации безопасной эксплуатации лифта:

Положение об организации и осуществлении производственного контроля;

Договор о страховании ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц и окружающей природной среде в случае аварии на лифте;

приказы о назначении специалистов и допуске обслуживающего персонала в соответствии с разделом 12 ПУБЭЛ;

документы, подтверждающие аттестацию специалистов и обслуживающего персонала (п. 10.2.4 ПУБЭЛ).

Комиссия проверяет представленные документы, проводит контрольный осмотр лифта (п. 10.2.5 ПУБЭЛ).

Результаты работы комиссии отражаются в **акте приемки лифта в эксплуатацию** (п. 10.2.6 ПУБЭЛ). На основании акта технического освидетельствования и положительных результатов работы комиссии по приемке лифта инспектор Ростехнадзора делает запись о разрешении на ввод лифта в эксплуатацию в паспорте лифта с указанием срока следующего освидетельствования (п. 10.2.7 ПУБЭЛ).

Ввод лифта в эксплуатацию не допускается, если при приемке будет выявлено (п. 10.3 ПУБЭЛ):

наличие нарушений настоящих Правил, влияющих на безопасную эксплуатацию лифта, которые не могут быть устранены при проведении приемки лифта;

отсутствие аттестованных специалистов и обслуживающего персонала.

Эксплуатирующая организация обеспечивает устранение нарушений, после чего проводится приемка лифта (п. 10.3 ПУБЭЛ).

Передача лифта другому владельцу и снятие с регистрации. При передаче лифта другому владельцу или арендатору производится перерегистрация лифта в соответствии с «Правилами регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов».

Снятие с регистрации производится при демонтаже лифта (п. 10.4 ПУБЭЛ).

Санитарно-эпидемиологический надзор, сопровождающий эксплуатацию инженерных систем. Процессы эксплуатации инженерных систем могут значительно влиять на гигиенические показатели, попадающие в сферу санитарно-эпидемиологического надзора.

Работы, связанные с эксплуатацией инженерных систем, относятся к категории работ с повышенной опасностью — на работников воздействуют опасные и вредные производственные факторы. Поэтому целью надзора со стороны государственных санитарных врачей будет выявление случаев нарушения правил гигиены труда персонала, обслуживающего инженерные системы предприятия, контроль за исполнением предписаний, наложение взысканий в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения.

Руководители предприятий и ответственные должностные лица обязаны контролировать соблюдение действующих нормативов по гигиене труда как на стадии проектирования, так и на стадии эксплуатации промышленных помещений.

Гигиенические требования распространяются как на материалы или продукцию, так и на инструменты, оборудование, спецодежду, производственные и подсобные помещения.

В соответствии с санитарными правилами СП 1.1.1058-01 юридические лица и индивидуальные предприниматели в соответствующей ими деятельностью обязаны, в том числе: разрабатывать и проводить санитарно-противоэпидемические (профилактические) мероприятия;

обеспечивать безопасность для здоровья человека выполняемых работ и оказываемых услуг;

осуществлять производственный контроль, в том числе посредством проведения лабораторных исследований и испытаний, за соблюдением санитарных правил и проведением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.

Объектами производственного контроля являются:

производственные, общественные помещения;

здания, сооружения;

санитарно-защитные зоны,

зоны санитарной охраны;

оборудование;

транспорт;

технологическое оборудование, технологические процессы;

рабочие места, используемые для выполнения работ, оказания услуг;

сырье, полуфабрикаты, готовая продукция, отходы производства и потребления.

Производственный контроль

Производственный контроль включает (в том числе):

наличие на объекте официально изданных санитарных правил, методов и методик контроля факторов среды обитания в соответствии с осуществляемой деятельностью;

осуществление (организацию) лабораторных исследований и испытаний:

на границе санитарно-защитной зоны и в зоне влияния предприятия, на территории (производственной площадке), на рабочих местах с целью

оценки влияния производства на среду обитания человека и его здоровье;

обоснование критериев безопасности процесса выполнения работ, оказания услуг;

ведение учета и отчетности, установленной действующим законодательством по вопросам, связанным с осуществлением производственного контроля;

визуальный контроль специально уполномоченными должностными лицами (работниками) организации за выполнением санитарных мероприятий, соблюдением санитарных правил, разработку и реализацию мер, направленных на устранение выявленных нарушений.

Требования к рабочей зоне. Весьма важными являются требования органов надзора к рабочей зоне. Основными контролируемыми параметрами являются состояние **воздуха, воды, микроклимата, освещения, шума, уровня электромагнитных полей, вибрации.**

В зависимости от специфики производства к основным контролируемым параметрам нормальной жизнедеятельности работника могут добавляться такие как величина ионизирующего излучения или требования радиационной безопасности и др.

Требования к организации технологических процессов. Нормативно-правовым документом, определяющим гигиенические требования по предотвращению воздействия на работающих вредных производственных факторов и охрану окружающей среды с целью улучшения условий труда и состояния здоровья работающих, являются Санитарно-эпидемиологические правила «Гигиенические требования к организации технологических процессов, производственному оборудованию и рабочему инструменту» (СП 2.2.2.1327-03).

В этом документе предусмотрены требования к технологическим процессам и оборудованию:

генерирующим вибрацию, шум, ультразвук и инфразвук;

обуславливающим неблагоприятные микроклиматические параметры на рабочих местах;

характеризующимся применением и выделением вредных веществ;

характеризующимся выделением пыли;

характеризующимся возникновением неионизирующего излучения.

Все перечисленные факторы должны быть под контролем должностных лиц предприятия, отвечающих за гигиену труда в службе эксплуатации.

Санитарно-профилактические мероприятия. Обязательным является проведение санитарно-профилактических мероприятий по обеспечению безопасных условий труда и выполнению требований санитарных правил и иных нормативных правовых актов РФ, предъявляемых к:

технологическим процессам и оборудованию;
строительным машинам;
организации рабочих мест;

режимам труда, отдыха и санитарно-бытовому обслуживанию работников в целях предупреждения воздействия на здоровье работников вредных факторов, сопровождающих строительные работы, и профессиональных заболеваний. При невозможности соблюдения предельно допустимых уровней и концентраций (ПДУ и ПДК) вредных производственных факторов на рабочих местах (в рабочих зонах) законодательство предписывает обеспечивать работников средствами индивидуальной защиты и руководствоваться принципом «защиты временем» при организации работ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул А.Н. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе / А.Н. Асаул, А.В. Батрак – СПб: СПбГАСУ, 2001.
2. Асаул А.Н. Интегративное управление в инвестиционно-строительной сфере / А.Н. Асаул, В. П. Грахов; под ред. А. Н. Асаула – СПб.: Гуманистика, 2007. - 248 с.
3. Асаул А.Н. [и др.] Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова; под ред. А.Н. Асаула – СПб.: Гуманистика, 2005. – 563с.
4. Асаул А.Н. Снижение транзакционных затрат в строительстве за счет оптимизации информационного пространства: научное и учебно-методическое справочное пособие / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов; под ред. А.Н. Асаула – СПб., 2008.
5. Асаул А.Н. Строительный кластер – новая региональная производственная система / А.Н. Асаул // Экономика строительства. – 2004. – № 6. – С. 16-25.
6. Асаул А.Н. Государственное предпринимательство в строительстве (государственный строительный заказ) / А.Н. Асаул, В.А. Кощеев; под ред. А. Н. Асаула – СПб.: АНО ИПЭВ. 2009. – 300с.
7. Асаул А.Н. Управление затратами в строительстве: учебное пособие 2-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. А.Н. Асаула – СПб.: ИПЭВ, 2009. – 392с.
8. Асаул А.Н. Предпринимательские сети в строительстве: науч. и учеб.-метод. справ. пособие / А.Н. Асаул, Е.Г. Скуматов, Г.Е. Локтеева; под ред. А.Н. Асаула – СПб.: 2005.
9. Асаул А.Н. Инвестиционно-строительный комплекс: рамки и границы термина / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов // Вестник гражданских инженеров. – 2009. – № 4 (21). – С. 91-96.
10. Асаул А.Н. Маркетинг – менеджмент в строительстве: учебное пособие / А.Н. Асаул, В.П. Грахов. – СПб.: Гуманистика, 2006. – 248 с.
11. Асаул А.Н. Региональный инвестиционно-строительный комплекс существует / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Экономика строительства. – 2002. – № 1.
12. Асаул А.Н., Реконструкция и реставрация объектов недвижимости / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, В.И. Ипанов; под ред. А.Н. Асаула – СПб.: Гуманистика, 2005. – 288с.

13. Асаул М.А., Рыбнов Е.И. Функции и инструментарий саморегулирования в отраслях и отдельных видах экономической деятельности // Экономическое возрождение России. 2011. № 3 (29). С. 43-49.
14. Асаул А.Н. Функционирование инвестиционно-строительного комплекса с позиций теории маркетинга / А.Н. Асаул, В.П. Грахов // Экономика строительства. – 2005. – № 1. – С. 2-17.
15. Асаул А.Н. Институциональные единицы в региональном инвестиционно-строительном комплексе: критерии и методы выделения / А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Экономика Украины. – 2010. – № 11. – С. 47.
16. Асаул А.Н., Асаул М.А. Лизинговый бизнес в строительстве // Экономика строительства. 1997. № 2. С. 2.
17. Зейниев Г.Я. К вопросу эффективности новых технологий реконструкции зданий и сооружений / Г.Я. Зейниев, С.М. Агеев, А.Н. Асаул, Б.В. Лабудин // Промышленное и гражданское строительство. – 2009. – № 5. – С. 55-56.
18. Асаул А.Н. [и др.] Теория и практика организации и проведения подрядных торгов в регионе / А.Н. Асаул, В.П. Грахов, В. А. Кощев, В. Е. Чибисов; под ред. А.Н. Асаула – СПб.: Гуманистика, 2005. – 240с.
19. Асаул А.Н. Перспективная модель развития региональных инвестиционно-строительных комплексов // А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Экономика Украины. – 2011. – № 7. – С. 72.
20. Асаул А.Н. Теория и практика управления и развития имущественных комплексов /А.Н. Асаул, Х.С. Абаев, Ю.А. Молчанов – СПб.: Гуманистика, 2006.
21. Асаул А.Н [и др.] Теория и практика использования быстровозводимых зданий в обычных условиях и чрезвычайных ситуациях в России и за рубежом / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, В.Л. Быков, И.П. Князь, П.Ю. Ерофеев; под ред. Ю.Н. Казакова – СПб.: Гуманистика, 2004. – 472 с.
22. Асаул А.Н. [и др.] Стратегическое планирование развития строительной организации / А.Н. Асаул, И.Е. Морозов, Н.И. Пасяда, В.И. Фролов. – СПб.: ГАСУ, 2009. – 163с.
23. Асаул М.А. Проблемы стандартизации и нормирования в строительстве // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2011. № 9. С. 74-76.
24. Асаул А.Н. Маркетинговые аспекты деятельности строительной организации / А.Н. Асаул // Маркетинг. – 2002. – № 1. – С. 65.
25. Асаул А.Н., Асаул М.А. Лизинговый бизнес в строительстве. Окончание // Экономика строительства. 1997. № 3 (459). С. 12.
26. Асаул А.Н. Направление развития региональных инвестиционно-строительных комплексов в РФ / А.Н. Асаул // Успехи современного естествознания. – 2011. – № 2. – С. 124-127.
27. Асаул А.Н. Состояние и перспективы инвестиционно-строительной деятельности в российской федерации / А.Н. Асаул // Экономическое возрождение России. – 2008. – № 2 (16). – С. 3-9.
28. Асаул А.Н. [и др.] Организация и проведение подрядных торгов в строительстве / А.Н. Асаул, В.П. Грахов, В.А. Кощев, И.Е. Чибисов; под ред. А.Н. Асаула – СПб.: Гуманистика, 2004.
29. Асаул А.Н. Управление затратами в строительстве: учебное пособие / А.Н. Асаул, Е.Г. Никольская – М.: АСВ, 2007.
30. Асаул А.Н. Формирование мезоэкономических объединений в инвестиционно-строительном комплексе региона / А.Н. Асаул // Известия высших учебных заведений. Строительство. – 2004. – № 1 (541). – С. 38-44.

31. Асаул А.Н. Структурный анализ институциональных субъектов инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2010. – Т. 6. – № 2. – С. 59-70.
32. Асаул А.Н. Интеграция строительных фирм в форме сетевых индустриальных организаций / А.Н. Асаул, И.В. Денисова // Регион: Политика. Экономика. Социология. – 2001. – № 1. – С. 61.
33. Асаул А.Н. Региональный аспект строительного комплекса на территории России // А.Н. Асаул, А.В. Батрак // Экономика строительства. – 1999. – № 4.
34. Асаул А.Н. Природа и структура трансакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Экономика строительства. – 2008. – № 3. – С. 20-30.
35. Асаул А.Н. Финансирование жилищного строительства в условиях появления рынков жилья / А.Н. Асаул // Проблемы теории и практики управления. – 2005. – № 6. – С. 55-64.
36. Асаул М.А. Обеспечение устойчивости предпринимательских структур инвестиционно-строительной сферы // диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук / ГОУВПО "Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет". Санкт-Петербург, 2009
37. Асаул А.Н. [и др.] Экономика строительства: учебник / А.Н. Асаул, Н.И. Барановская, Ю.Н. Казанский, В.В. Ключева, Л.А. Косолапов, Ю.П. Панибратов, А.С. Роботов, Е.В. Секо; под ред. Ю.Н. Казанского, Ю.П. Панибратова. – М.: АСВ, 2004. – 405 с.
38. Асаул А.Н. Концептуальный подход к решению проблемы финансирования жилищного строительства в условиях развития глобальных рынков жилья / А.Н. Асаул // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2005. – Т. 55. – С. 305-321.
39. Асаул А.Н. [и др.] К вопросу о дефиниции инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2009. – Т. 5. – № 3. – С. 131-139.
40. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник 2-е изд., испр. / А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2004. – 382с.
41. Асаул А.Н. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов: научное и учебно-методическое справочное пособие / А.Н. Асаул, Х.С. Абаев, Ю.А. – СПб.: Гуманистика, 2007. – 250с.
42. Асаул А.Н. Проблемы перехода от государственного регулирования к общественному (саморегулированию) инвестиционно-строительной сфере / А.Н. Асаул // Вестник РАЕН. – 2008. – Т. 8. – № 2. – С. 117-122.
43. Асаул А.Н. Современные проблемы и тенденции формирования системы управления региональным инвестиционно-строительным комплексом / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2002. – № 3.
44. Асаул А.Н. Критерии эффективности деятельности корпоративной структуры / А.Н. Асаул, А.В. Батрак // Экономика строительства. – 2001. – № 2.
45. Асаул А.Н. Управление затратами в строительстве: учебное пособие / А.Н. Асаул, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский // Успехи современного естествознания. – 2010. – № 10. – С. 105.
46. Асаул А.Н. Идентификация региональных инвестиционно-строительных комплексов // А.Н. Асаул, Л.Ф. Манаков // Экономическое возрождение России. – 2012. – № 1 (31). – С. 81-93.
47. Асаул А.Н. Проблемы формирования институциональной системы инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул А.Н. // Экономика строительства. – 2004. – № 10. – С. 9.

48. Асаул А.Н. Снижение транзакционных затрат в строительстве за счёт оптимизации информационного пространства / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Современные проблемы науки и образования. – 2009. – №1. – С. 22-23.
49. Асаул А.Н. Кризисы в развитии строительной организации и их диагностика / А.Н. Асаул, Ю.В. Коротаева // В сборнике: Дорожно-транспортный комплекс, экономика, экология, строительство и архитектура Материалы Международной научно-практической конференции. – 2003. – С. 30-31.
50. Асаул А.Н. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул – СПб.: Гуманистика, 2004. – 280с.
51. Асаул А.Н. Государственное предпринимательство в строительстве (государственный строительный заказ) / А.Н. Асаул, В.А. Кошечев // Современные наукоемкие технологии. – 2010. – № 2. – С. 140.
52. Асаул А.Н. Финансово-строительные группы – основа региональных строительных комплексов / А.Н. Асаул, А.В. Батрак // Экономика строительства. – 1999. – № 3. – С. 5.
53. Асаул А.Н. Основные приоритеты стратегии развития Санкт-Петербурга в инвестиционной сфере / А.Н. Асаул // Экономическое возрождение России. – 2005. – № 2 (4). – С. 3-8.
54. Асаул М.А. Обеспечение устойчивости предпринимательских структур инвестиционно-строительной сферы /автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. Санкт-Петербург, 2008
55. Асаул А.Н. Маркетинго-ориентированный подход государственного строительного заказа / А.Н. Асаул, В.А. Кошечев // Вестник Тихоокеанского государственного университета. – 2009. – №3 (14). – С. 107-114.
56. Асаул А.Н. кластерный характер развития регионального инвестиционно-строительного комплекса // А.Н. Асаул // Экономика развития региона: проблемы, поиски, перспективы. – 2004. – № 4.
57. Асаул А.Н. Совершенствование методов управления затратами на малых предприятиях в условиях рыночных отношений / А.Н. Асаул // автореферат дис. ... кандидата экономических наук / СПб.: гос. инж.-экон. акад., 1993. – 17с.
58. Асаул А.Н. Строительный кластер – новая региональная система / А.Н. Асаул // Экономика строительства. – 2004. – № 6. – С. 6.
59. Асаул А.Н. [и др.] Организация и проведение подрядных торгов в регионе / А.Н. Асаул, В.П. Грахов, В.А. Кошечев, И.Е. Чибисов – СПб.: Гуманистика, 2005. – 240 с.
60. Асаул А.Н. Строительный кластер новая региональная производственная система / А.Н. Асаул // Проблемы современной экономики. – 2005. – № 7. – С. 16.
61. Асаул А.Н. Региональный строительный комплекс существует / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Экономика строительства. – 2004. – № 2. – С. 3.
62. Асаул А.Н. Теория и практика принятия решений по выходу организаций из кризиса / А.Н. Асаул, И.П. Князь, Ю.В. Коротаева // Современные наукоемкие технологии. – 2010. – № 2. – С. 141.
63. Асаул А.Н. Налог на недвижимость и система формирования объекта недвижимости / А.Н. Асаул, М.К. Соян // Вестник гражданских инженеров. – 2011. – № 2 (27). – С. 154-160.
64. Асаул А.Н. Оценка собственности: учебное пособие / А.Н. Асаул – СПб.: СПбГАСУ, 2008. – 248с.
65. Асаул А.Н. Кластерная концепция развития мезоэкономических объединений в строительстве / А.Н. Асаул // Коммунальное хозяйство городов. – 2004. – № 54. – С. 100.

66. Асаул М.А. Проблемы анализа устойчивости организации // Проблемы современной экономики. 2008. № 4 (28). С. 279-282
67. Асаул А.Н. Государственное предпринимательство в строительстве (государственный строительный заказ) / А.Н. Асаул, В.А. Кошечев; под ред. д.э.н. А.Н. Асаула – СПб.: АНО ИПЭВ. 2009. – 300с.
68. Асаул А.Н. Формирование мезоэкономических объединений в инвестиционно-экономическом комплексе региона / А.Н. Асаул // Известия высших учебных заведений. Строительство. – 2004. – № 1. – С. 34.
69. Асаул А.Н. Маркетинг-менеджмент в строительстве / А.Н. Асаул, В.П. Грахов // Санкт-Петербургский политологический журнал. – 2007. – С. 248.
70. Асаул А.Н. Экономическая позиция технического заказчика в инвестиционно-строительном комплексе / А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 2. – С. 158.
71. Асаул А.Н. Финансово-строительные группы – основа региональных строительных комплексов / А.Н. Асаул // Экономика строительства. – 2001. – № 3. – С. 31.
72. Асаул А.Н. Контроль и анализ затрат на предприятии / А.Н. Асаул, Г.И. Шишанев // Экономика строительства. – 2003. – № 7. – С. 18.
73. Асаул А.Н. Экономическая позиция технического заказчика в инвестиционно-строительном комплексе / А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Сибирская финансовая школа. – 2010. – № 2. – С. 158.
74. Асаул А.Н. Современные проблемы и тенденции формирования системы управления региональным инвестиционно-строительным комплексом / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Сборник научных трудов Всероссийского научно-исследовательского института овцеводства и козоводства. – 2002. – № 3. – С. 37.
75. Асаул М.А., Рыбнов Е.И. Формирование интегрированных структур для реализации инвестиционно-строительных проектов // Вестник гражданских инженеров. 2008. № 3 (16). С. 97-101.
76. Горбунов А.А. Проблема становления строительных метакорпораций в регионе / А.А. Горбунов, А.Н. Асаул, В.Ю. Кротов // Регион: Политика. Экономика. Социология. – 1999. – № 3. – С. 95.
77. Асаул А.Н. Маркетинг-менеджмент в строительстве: учебное пособие / А.Н. Асаул, В.П. Грахов; под ред. А.Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2006. – 248 с.
78. Асаул А.Н. Управление организационной эффективностью строительной компании / А. Н. Асаул, Г. И. Шишлов – СПб.: ГАСУ, 2008. – 152 с.
79. Зыков А.А. Инновационное развитие строительства / А.А. Зыков, В.М. Серов, А.Н. Асаул – Владимир: Собор. 2008. – 320с.
80. Асаул А.Н. Определение субъектов регионального инвестиционно-строительного комплекса методом критериального анализа / А.Н. Асаул // В сборнике: Экономика и управление в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве. Материалы круглого стола МНПК "Актуальные проблемы архитектуры и строительства". – 2011. – С. 14-19.
81. Асаул А.Н. Основные приоритеты стратегии развития Санкт-Петербурга в инвестиционной сфере / А.Н. Асаул // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2005. – Т. 55. – С. 429-435.
82. Асаул М.А. Сохранение устойчивости строительной организации // Экономическое возрождение России. 2008. № 4 (18). С. 53-59.
83. Асаул А. Н., Денисова И. В. Основные направления повышения уровня инвестиционного климата региона в ретроспективном и перспективном развитии // Регион: Политика. Экономика. Социология, 2003, № 1-2. С. 31–34.
84. Асаул А. Н. Формування Інвестиційного клімату // Экономика Украины, 2002, № 4. С. 83–88.

85. Асаул А. Н. Совершенствование экономического процесса оценки инвестиционной привлекательности регионов // Вестник гражданских инженеров, 2004, № 1. С. 169–173.
86. Асаул А. М. Систематизация факторов, характеризующих инвестиционную привлекательность регионов // Регіональна економіка, 2004 год. № 2. С. 53–62.
87. Асаул А. Н., Пасяда Н. И. Инвестиционная привлекательность региона / под ред. зам. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула, СПб.: СПбГАСУ, 2008. 120 с.
88. Асаул А. Н., Чекалин Г. П. Экономическая эффективность инвестиционных проектов // Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности: сб. науч. тр. СПб.:СПбГАСУ, 2004. Т. 2. С. 136–140.
89. Асаул А. Н. Риски в деятельности строительной организации // Экономические проблемы и организационные решения по совершенствованию инвестиционно-строительной деятельности: сб. науч. тр. СПб.: СПбГАСУ. 2004. Вып. 2. Т. 1. С. 8–12.
90. Беляев М.К. Переемственность научного знания // Экономическое возрождение России. №4 (18), 2008 – С. 82-87
91. Капаров Б.М. Актуальность сотрудничества журнала «Экономическое возрождение России» и научной строительной школы // Экономическое возрождение России. №4 (18), 2008 – С.3-11
92. Платонов А.М. Деятельность научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» // Экономическое возрождение России. №4 (18), 2008 – С.73-80

В научной школе «Методологические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» в соответствии с планом научной деятельности А.В. Аобановым выполнено исследование: «Организационно-экономический механизм реализации функций технического заказчика ИСК». (научный руководитель, Н.А. Асаул) по результатам которых в 2010 году защищена кандидатская диссертация: Новация: Дано описание участника инвестиционно-строительного процесса – «технический защитник».

ISBN 978-5-91460-011-9



Асаул Анатолий Николаевич
Асаул Максим Анатольевич
Сычев Сергей Анатольевич

ВЗАИМООТНОШЕНИЯ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Научно-методическое справочное пособие

Ответственный за выпуск *М.А. Асаул*
Компьютерная верстка *М. А. Асаула*

Подписано к печати 21.09.2011. Формат 30х42/2. Бумага офсетная.

Печ. л. 23,5. Усл. печ. л. 30,5. Тираж 800 экз. Заказ 0861

АНО «Институт проблем экономического возрождения».

194292, Санкт-Петербург, ул. Домостроительная, дом. 16

Электронная почта asaul@yandex.ru