

10. Инжиниринг и моделирование бизнеса. Б.М. Рапопорт, А.И. Скубченко М.: Тандем, 2001. – 55 с.;
11. Проектирование промышленных предприятий: Принципы. Методы. Практика / Клаус-Герольд Грундиг; Пер. с нем. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. – 340 с. – (Серия «Производственный менеджмент»);
12. Периодическое издание Inpharmacia. Выпуск 4-2012. Аналитика Фармрынка России от центра исследования рынка Pharmexpert, г. Москва. (<http://pharmexpert.ru/>);
13. A guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) – Fourth Edition. An American National Standard. ANSI/PMI 99-001-2008.©2008 Project Management Institute, Inc. All rights reserved.– 465 pgs.;
14. Alina Tugend, «Too Many Choices: A Problem That Can Paralyze», The New York Times (26 Февраля, 2010г.);
15. FabioPammolli et al., «The productivity crisis in pharmaceutical R&D», © Macmillan Publishers Limited. All rights reserved, 2011;
16. Управление проектом. Основы проектного управления: учебник/ коллектив авторов: под ред. проф. М.Л.Разу. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2011. – 768 с.;
17. PHARMACEUTICAL ENGINEERING. The Official Magazine of ISPE. January/ February 2012, Vol. 32 No. 1 ©Copyright ISPE 2012. A. Brindle, S. Davy, D. Tiffany, C. Watts.

УДК 69.009

Т.Ю. Шемякина
О.А. Герасимов

МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: рассматриваются методические аспекты проведения надзора инвестиционно-строительным проектом со стороны государственных органов регулирования и возможности их решения в рамках проведения строительного контроля; рассматриваются преимущества технического надзора за строительством, что позволяет обеспечить соблюдение технологии, предотвратить хищения, добиться экономии финансовых средств, гарантировать безаварийную эксплуатацию объекта; рассматриваются нормы нового градостроительного кодекса РФ, которые должны существенно снизить административные барьеры в ходе проектирования и строительства и сделать инвестиции в строительство более привлекательным; рассматривается предмет государственной экспертизы - 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, описан порядок, сроки и ограничения государственной экспертизы проектной документации; также рассмотрены функции дирекции службы заказчика по проведению контроля на различных этапах реализации строительного проекта – обеспечения проектной документацией, организации строительного производства, выполнения СМР и ввода в эксплуатацию законченных строительных объектов; даются предложения по развитию методологии проведения технического контроля в строительной компании.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный проект, технический надзор, строительный надзор, государственная экспертиза, контрольно-ревизионная проверка, финансовый мониторинг, Функции Дирекции Службы Заказчика по реализации строительного проекта, обеспечение проектной документации на стадии «Проект», организация строи-

Tatyana
Shemyakina
Oleg Gerasimov

METHODICAL ASPECTS OF CARRYING OUT CONSTRUCTION SUPERVISION AND CONTROL IN MODERN CONDITIONS OF CONSTRUCTION

Abstract: methodical aspects of carrying out a supervision of the investment and construction projects by government bodies of regulation and possibility of decisions within carrying out a construction control are considered; advantages of technical supervision of construction that allows to provide technology observance, to prevent plunders, to achieve economy of finance, to guarantee accident-free operation of object are considered; standards of the new town-planning Code of the Russian Federation which have to lower significantly administrative barriers during design and construction and to make investments into construction more attractive are considered; the subject of state supervision - an assessment of compliance of design documentation to requirements of technical regulations, including sanitary and epidemiologic, ecological requirements, requirements of the state protection of objects of the cultural heritage, requirements of fire, industrial, nuclear, radiation and other safety, and also results of engineering researches are considered; the order, terms and restrictions of state supervision of the project documentation are described; functions of the Customer Management on monitoring procedure at the various stages of the construction project implementation – providing object with design documentation, the organizations of construction, performance of construction works and completing the construction project are also considered; offers of the methodology development of carrying out technical control in construction company are given.

Keywords: investment and construction project, technical supervision, construction supervision, state examination, control and auditing check, financial monitoring, providing project documentation at a stage "Project", the construction organization.

Технический надзор за строительством представляет собой комплекс мероприятий, цель которых заключается в том, чтобы сделать процесс проектных, сметных, инженерных и строительных работ более управляемым, более прозрачным, понятным и предсказуемым, чтобы заказчик мог проконтролировать процесс проведения работ от начала до конца строительного проекта. При проведении строительных и ремонтных работ очень важно осуществлять постоянный строительный технадзор со стороны представителя заказчика над всеми технологическими и производственными процессами. Технадзор строительства позволяет обеспечить соблюдение технологии, предотвратить злоупотребления, добиться весомой экономии финансовых средств, гарантировать безаварийную эксплуатацию объекта.

Технический надзор за строительством отслеживает:

- соблюдение нормативных требований в строительстве (СНиП, ГОСТ, ВСН, ТУ и пр.);
- следование проектной документации;
- соблюдение сроков строительства;
- своевременность поставок стройматериалов и оборудования;
- уровень качества применяемых материалов, наличие соответствующих сертификатов, свидетельств, паспортов, применимость тех или иных материалов для конкретных условий строительства.
- адекватное отражение выполняемых работ в соответствующей документации (журнал работ), правильное ведение рабочих чертежей и схем, актов скрытых работ и пр.;
- выполнение требований государственных и ведомственных надзорных органов, в частности Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора, органов противопожарного, санитарно-эпидемиологического и экологического контроля.
- поэтапную приемку выполняемых работ с проверкой соблюдения требований по технологии и качеству;

- непрерывную обратную связь с заказчиком, информирование его о ходе работ и обо всех значимых событиях в рамках производственного процесса
- налаживание претензионной работы, т.е. четкую постановку и формулирование перед подрядчиком замечаний и претензий по качеству, срокам работ, объемам и типам используемых материалов и пр.;
- контроль за правильностью подготовки текущей документации осуществляемых работ.

Новый градостроительный кодекс РФ, который призван по замыслу разработчиков, существенно снизить административные барьеры в ходе проектирования и строительства и сделать инвестиции в строительство более привлекательным, был принят Государственной Думой РФ 22 декабря 2004 года, уже через два дня одобрен Советом Федерации РФ, подписан Президентом РФ 29 декабря 2004 и вступил в силу 01 января 2005 года (за исключением ряда положений, предусмотренных Федеральным законом № 191-ФЗ от 29.12.04 «О введении в действие градостроительного кодекса РФ»).

Рассмотрим основные положения нового кодифицированного нормативного акта, касающиеся необходимых процедур в ходе проектирования и строительства. По общему правилу, проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за указанными ниже исключениями. Предметом государственной экспертизы является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Порядок организации и проведения государственной экспертизы, а также размер платы за ее проведение устанавливаются Правительством РФ. Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца. В проведении государственной экспертизы проектной документации может быть отказано только в следующих случаях:

- отсутствия в проектной документации обязательных разделов, предусмотренных Градостроительным кодексом;
- несоответствия установленным Правительством РФ требованиям к составу и содержанию разделов проектной документации.

Результатом государственной экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий. Отрицательное заключение может быть оспорено как застройщиком, так и заказчиком в судебном порядке. При подготовке к судебному заседанию любой из них, в частности, может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая на основании договора проводится аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством РФ. Застройщик или заказчик вправе также после внесения необходимых изменений и исправлений может направить проектную документацию повторно на государственную экспертизу. Не требуется государственная экспертиза в отношении проектной документации следующих объектов:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок - секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) 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;

5) 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 установление санитарно - защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Государственная экспертиза также не проводится в следующих случаях:

-если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство (см. следующий раздел «разрешение на строительство»);

-если применяется типовая проектная документация (то есть положительное заключение государственной экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства уже было получено и применяется повторно),

-если осуществляется изменение (модификации) проектной документации, не затрагивающее конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

В процессе строительства строительной организацией (застройщиком, заказчиком) должна осуществляться проверка соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка (иными словами должен осуществляться строительный контроль). Застройщик (заказчик) по своей инициативе может привлекать проектировщиков для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. Замечания застройщика (или заказчика, или привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц) о недостатках выполнения работ при строительстве должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания, и лицом, осуществляющим строительство.

В процессе строительства строительная компания и застройщик (заказчик) должны проводить контроль за:

-выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ

-безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения

-соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации.

По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. При выявлении недостатков акты освидетельствования составляются только после устранения выявленных недостатков. После устранения недостатков застройщик (или заказчик) может потребовать проведения мероприятий повторного контроля. В случаях, если выполнение работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, должны быть проведены повторные контрольные мероприятия с составлением соответствующих актов.

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 государствен-

ной экспертизе, либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

В ходе государственного строительного надзора подлежит проверке соответствие выполняемых работ требованиям технических регламентов и проектной документации.

По общему правилу, государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ. Исключения могут быть предусмотрены положениями действующего законодательства (так, например, устанавливается особый порядок надзора при строительстве объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов).

Порядок осуществления государственного строительного надзора, а также критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством РФ. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие надзора. Строительная компания обязана обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, и предоставлять им необходимую документацию.

Порядок осуществления проверки и проведения иных мероприятий по контролю регулируется, в частности, положениями Федерального закона РФ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)», который содержит достаточно подробный перечень требований к проверяющим, процедурам проведения проверки, содержанию распоряжения о ее проведении и порядку оформления результатов, а также указывает ограничения в ходе осуществления контрольных мероприятий и действия, которые могут предпринимать юридические лица и индивидуальные предприниматели в целях защиты своих прав.

Градостроительный кодекс РФ дополнительно указывает, что по результатам проведенной проверки обязательно составляется акт, который может являться основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании обязательно должны быть указаны: вид нарушения; ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены; срок устранения выявленных нарушений.

На указанный срок строительство, реконструкции либо капитальный ремонт могут быть приостановлены только с соблюдением установленного законодательством порядка.

Важным аспектом проведения контроля реализации строительного проекта является распределение функций в службе единого заказчика по реализации строительного проекта. К таким функциям относятся:

1. На этапе обеспечения проектной документацией на стадии «Проект»

- участие при проведении тендера на выполнение проектных работ стадии «Проект», передача проектной организации (ПО), победившей при проведении тендера, задания на проектирование, ИРД (вместе с полученными согласованиями) и др. материалы для разработки проекта;

- обеспечение получения технических условий на присоединение к городским инженерным коммуникациям;

- согласование (при участии Инвестора) с ПО технического задания и календарного плана выполнения работ по разработке проекта;

- осуществление приемки от ПО материалов проекта, контроль уровня качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной документации и хода выполнения работ по рассмотрению и согласованию архитектурно-градостроительных решений проектируемого объекта в согласующих организациях;

- обеспечение своевременного и соответствующего требованиям нормативных правовых документов рассмотрения, согласования, экспертизы и утверждения проекта (с оформлением договоров, получением счетов и актов согласующих служб);

- обеспечение согласования проекта с ГУОП г.Москвы; ЭКОС при Мэре Москвы; ЦВЛА иГР; планировочной мастерской МП-2, М-4 или НИиПИ Генплана; АПО округа; Главным архитектором округа; Префектом (или заместителем префекта) округа; Районной Управой; Отделом оперативной карты ГлавАПУ МКА; МГЦ Госсанэпиднадзора; Отделом выдачи порубочных билетов Москомприроды; Москомприродой; УГПС г.Москвы; УПСП МКА; Мосгосэкспертизой; ИГАСН.

- заказ проектов (с оформлением договоров, получением счетов и актов) на вынос инженерных сетей из пятна застройки, вырубку деревьев с оформлением порубочного билета, организации движения по временной и постоянной схемам, снос (при необходимости) существующих строений, обеспечивает (с оформлением договоров, получением счетов и актов) заказ проекта стройгенплана и его последующее согласование, контролирует выполнение заключенных договоров, обеспечивает получение временных технических условий (ТУ) на присоединение к городским инженерным коммуникациям (по заданию организации-генподрядчика) и передает подготовленную строительную площадку по акту организации - генподрядчику.

2. На этапе организации строительства

- заказ в Мосгоргеотресте разбивочного плана осей объекта и закрепление его в натуре;

- получение разрешения соответствующих эксплуатирующих организаций на производство работ в зоне прохождения городских магистральных сетей, расположенных вблизи (на) строительной площадки;

- назначение лиц, осуществляющих технический надзор за строительством объекта, и получение разрешения на производство строительно-монтажных работ в ИГАСН Москвы;

- обеспечение контроля за техническими решениями при разработке рабочей проектно-сметной документации, осуществляет ее приемку, хранение и передачу генеральному подрядчику;

- согласование (совместно с Инвестором) календарного плана выполнения строительно-монтажных работ, осуществление контроля за его исполнением, обеспечение контроля взаимодействия участников строительства объекта, в том числе предъявление претензий к подрядчикам;

- обеспечение (совместно с подрядчиками) своевременное предъявление претензий к заводам-изготовителям или поставщикам оборудования и материалов для строительства объекта.

3. На этапе реализации строительного проекта

- осуществление контроля и технического надзора за строительством объектов, в т.ч. за объемами, качеством, стоимостью и сроками выполнения земляных и строительно-монтажных, отделочных работ, работ по благоустройству, в соответствии с проектной документацией, условиями заключенного с Инвестором договора и требованиями действующих нормативных документов, с привлечением при необходимости независимой экспертизы.

В ходе технического надзора осуществляет (при необходимости – с оформлением договоров, получением счетов и актов):

- контроль соответствия выполняемых строительно-монтажных работ, применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям;

- контроль за устранением выявленных дефектов в проектной документации, обеспечивает ее пересмотр (в случае необходимости) и недопущение необоснованного увеличения стоимости строительства;

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

- контроль за своевременным выполнением геодезических работ в процессе строительства;

- освидетельствование и оценку (совместно с подрядчиками) выполненных работ и конструктивных элементов, скрываемых при производстве последующих работ;

- с участием представителей генподрядной и специализированной (монтажной) организации, а также ПО – промежуточную приемку ответственных конструкций зданий и сооружений;
- контроль за соответствием рабочей документации объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате СМР;
- контроль исполнения подрядными организациями указаний и предписаний авторского надзора и органов городского архитектурно-строительного надзора, относящихся к качеству выполняемых СМР, применяемых конструкций, изделий, материалов и оборудования;
- обеспечивает своевременное устранение дефектов и недоделок, выявленных при приемке отдельных видов работ, конструктивных элементов объекта;
- извещение органов городского архитектурно-строительного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте и объемах работ по ликвидации аварий.

4. На этапе приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов

- обеспечивает проведение в установленные сроки и в установленном порядке рабочей и приемочной комиссий по приемке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации объекта;
- принимает от организации-генподрядчика законченный строительством объект (вместе с комплектом требуемой документации) в соответствии с требованиями действующих нормативных документов и заключенного договора;
- обеспечивает регистрацию ввода объекта в эксплуатацию в установленном порядке;
- передает инвестору собранный комплект документации по приемке объекта в эксплуатацию, если иное не установлено нормативными документами городских органов власти;
- обеспечивает своевременную передачу в Московский земельный комитет необходимых документов для переоформления имущественно-земельных отношений;
- определяет режим эксплуатации объекта в период опробования и приемки;
- обращается в органы городского надзора для получения заключения о соответствии предъявляемого к приемке объекта утвержденному проекту, действующим нормам и стандартам;
- передает после приемки приемочной комиссией совместно с подрядной организацией своевременно завершенные строительством объекты (вместе с комплектом требуемой документации) эксплуатирующей организации, указанной инвестором.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации ст. 54,60,61
2. Гражданский кодекс Российской Федерации ст. 715, 716, 720, 724
3. Правила установления федеральными органами исполнительной власти причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности (Проект постановления внесен Ростехнадзором в Правительство Российской Федерации)
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006г. N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации"
5. Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации.
6. Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 года N 145 О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
7. Дзиковский Г.И. Строительный контроль заказчика-застройщика (краткое справочное пособие). – М.: ИРЦ ГПНТБ России, 2007. – 48с.