

## **Модуль №6. Организация строительства**

### **6.1 Методология организации строительства, реконструкции, капитального ремонта**

Организация строительного производства – система взаимоувязанных организационно-технологических решений, мероприятий и работ по обеспечению эффективного выполнения строительно-монтажных работ по возведению (реконструкции) объекта запроектированными темпами и в установленные сроки.

Организация строительного производства включает:

- планирование строительного производства;
- выбор методов организации строительства;
- проектирование организации строительства и производства работ;
- подготовку строительного производства;
- организацию труда;
- оперативно-диспетчерское управление;
- организацию материально-технического обеспечения;
- механизацию работ и организацию работы транспорта;
- управление качеством в строительных организациях.

Организационно-технологические решения, мероприятия и требования к работам должны быть установлены в документации по организации строительства и производству работ, включающей проекты организации строительства новых, реконструкции действующих объектов, проекты организации работ по сносу (демонтажу) зданий и сооружений, проекты производства работ, проекты организации работ на годовую программу строительной организации.

Проекты организации строительства новых и реконструкции действующих объектов утверждаются заказчиком, входят в состав проектной документации и являются основой для распределения капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ по годам строительства, обоснования стоимости строительства, проведения подготовки строительного производства.

Проекты организации работ по сносу (демонтажу) зданий и сооружений утверждаются заказчиком, входят в состав проектной документации и являются основой для проведения подготовки строительного производства.

Проекты производства работ разрабатываются по рабочей документации, утверждаются подрядной организацией и служат основой для определения эффективных методов выполнения строительно-монтажных работ.

Проекты организации работ, предусмотренных производственной программой строительной организации, разрабатываются на основе увязки деятельности общестроительных и специализированных подразделений и бригад и утверждаются руководством строительной организации.

До начала строительства объекта выполняются мероприятия и работы по подготовке строительного производства в объеме, обеспечивающем планомерное развертывание строительно-монтажных работ и взаимоувязанную деятельность всех участников строительства объекта.

### **Методы организации строительства**

Методы организации строительного производства – это совокупность приемов и операций по обеспечению эффективного выполнения строительно-монтажных работ по возведению (реконструкции) объекта.

Поточный метод – это метод организации строительства, обеспечивающий ритмичность производства, высокую производительность труда и равномерный выпуск готовой строительной продукции.

Строительство предприятий, зданий и сооружений следует организовывать с применением поточных методов.

Организация строительства поточными методами включает определение:

- очередности и сроков строительства объектов;
- состава и объемов работ, последовательности и продолжительности их выполнения с

увязкой по временным интервалам;

- потребности в трудовых и материально-технических ресурсах по объектам и видам работ;
- распределения во времени и пространстве трудовых и материально-технических ресурсов;
- комплектов материалов, изделий, конструкций, технологического оборудования по

временным периодам строительства;

- мощности привлекаемых к строительству подрядных общестроительных и специализированных организаций, предприятий и органов материально-технического обеспечения.

Основными этапами разработки и принятия организационно-технологических решений являются: определение пространственных параметров комплекса (объекта); формирование структуры потоков; расчет и построение циклограмм (графиков); выбор комплексов машин.

В составе промышленных предприятий устанавливаются очереди строительства и пусковые комплексы со сроками ввода в действие производственных мощностей.

В пусковом комплексе выделяются узлы, каждый из которых при необходимости подразделяются на участки и захватки.

К участкам относятся части зданий, сооружений (или территорий), в пределах которых существуют одинаковые условия и применимы одинаковые методы производства работ. В качестве участков принимаются температурные блоки или пролеты одноэтажных зданий, один-два этажа в пределах температурных блоков многоэтажных зданий, ярусы или пространственные блоки специальных сооружений, зоны территории промплощадки, технологические участки оборудования (группы основного и вспомогательного оборудования, опробование которых должно выполняться комплексно вследствие общности устройства контрольно-измерительных приборов и автоматики, привода и т.п., а также фундаменты, машинные залы, подвалы, тоннели и другие строительные конструкции и элементы производственных сооружений, непосредственно связанные с оборудованием).

Основными требованиями при членении узлов на участки являются: однородность выделяемых частей объектов и сооружений по конструктивным и технологическим признакам; общность технологического цикла строительного производства по выделяемым частям объектов и сооружений; объемно-планировочная и конструктивная завершенность выделяемой части (пространственная жесткость и устойчивость, а также возможность временного прекращения и последующего возобновления работ).

Захватки представляют собой части объектов, в пределах которых повторяются одинаковые объемы по ведущему виду работ. В качестве захваток целесообразно принимать встроенные помещения и их части, один или несколько фундаментов под несущие конструкции или технологическое оборудование, пролеты или части пролетов основных несущих конструкций и соответствующие элементы покрытия, стеновые ограждающие конструкции в пределах нескольких шагов колонн, полы в пределах определенных помещений или их части и т.п.

К основным требованиям членения участков на захватку относятся: общность выделяемых частей объекта; равнотрудоемкость строительной продукции (по ведущему технологическому процессу); кратность размеров захваток, при которых продолжительность отдельных процессов на захватке должна составлять принятую единицу времени (смену, сутки или кратное им время), определяющую ритм потока.

Структурно потоки подразделяют на следующие виды: специализированный, объектный, комплексный, территориальный, отраслевой.

Специализированный поток представляет собой непрерывное выполнение определенного вида (видов) строительных, монтажных или специальных работ с заданной (расчетной) интенсивностью постоянным составом исполнителей.

Объектный поток включает в себя совокупность специализированных потоков, совместной продукцией которых являются полностью законченные здания (сооружения) или их части.

Комплексный поток устанавливается из совокупности объектных и сквозных специализированных потоков, продукцией которых являются полностью законченные комплексы зданий (сооружений) или однородные по своему отраслевому назначению объекты строительства.

Территориальный поток представляет собой непрерывный процесс возведения предприятий, зданий и сооружений в масштабе определенного региона на основе сбалансированной работы генподрядных строительных организаций и многочисленных субподрядных организаций.

Отраслевой поток представляет собой непрерывный процесс возведения однородных предприятий, объединенных единой программой их создания в определенной отрасли промышленности с учетом рассредоточенности районов строительства по всей территории страны.

Параметры строительных потоков подразделяют на три группы, выражающие их временные, организационные и пространственные характеристики.

Временными параметрами строительных потоков являются:

- ритм (шаг) специализированного потока – продолжительность выполнения работ отдельной бригадой на одной захватке;
- продолжительность выполнения работ каждого специализированного потока на отдельных объектах;
- отрезки времени между работами смежных бригад на одной и той же захватке.

К организационным параметрам относятся:

- структура потоков;
- количество параллельных потоков (специализированных, объектных, комплексных), действующих в пределах объекта, узла, пускового комплекса;
- интенсивность строительного потока.

Основным пространственным параметром является фронт работ.

Построение циклограмм по заданному сроку строительства производят в два этапа:

- разрабатывают расчетную схему увязки потоков между собой (специализированных – в объектном, а объектных – в комплексном), на основе требований ввода отдельных объектов в эксплуатацию в соответствии с установленной схемой последовательности ввода узлов и с учетом межузловых ограничений во времени;
- строят циклограмму потока.

При проектировании строительных потоков определяют количественный и качественный состав средств механизации для выполнения планируемых объемов работ.

Выбор комплексов машин производится в следующей очередности:

- определяют номенклатуру машин по типоразмерам;
- рассчитывают эксплуатационную производительность головных (ведущих) и комплектующих машин;
- устанавливают количество вспомогательных машин для выполнения подготовительных и складских операций;
- определяют количество технологически необходимых комплексов машин по вариантам механизации на основе установленного директивного срока производства работ, проектируемой интенсивности потока и производительности одного комплекса.

Эксплуатационная производительность вспомогательных машин должна соответствовать производительности основной машины.

Для сравнительной оценки вариантов механизации и выбора из них наилучшего следует применять следующие основные показатели: себестоимость и трудоемкость механизированных работ, продолжительность выполнения механизированных работ (приложение Б СТО НОСТРОЙ 2.33.14-2011 «Организация строительного производства. Общие положения»).

Эффективность подобранного комплекса машин в целом определяется путем установления разницы затрат по применяемому и расчетному вариантам.

Узловой метод организации и управления строительством промышленных комплексов – это возведение зданий и сооружений в виде конструктивно и технологически обособленных узлов, связанных между собой общей технологической схемой заводского производства.

Сложные объекты и крупные промышленные комплексы следует возводить с применением узлового метода, обеспечивающего одновременное возведение технологически связанных между собой частей (узлов).

По функциональному назначению узлы подразделяются на технологические, строительные и общеплощадочные.

Состав узлов промышленного предприятия включает: технологические узлы, строительные узлы, общеплощадочные узлы.

С целью сокращения продолжительности возведения узлов за счет максимально возможного совмещения строительных, монтажных и специальных работ во времени из состава наиболее трудоемких и сложных узлов выделяются подузлы.

При реконструкции действующих предприятий дополнительно необходимо выполнять следующие требования:

- обеспечение минимальной продолжительности остановки действующих предприятий;
- освоение максимального объема работ, выполняемого без остановки производства;
- достижение независимости транспортных коммуникаций строительства и технологических путей предприятия;
- согласование последовательности подготовки, а также включения в эксплуатацию законченных монтажом технологических линий и агрегатов.

Комплектно-блочный метод представляет систему мероприятий по агрегированию оборудования, технологических, несущих и ограждающих конструкций в блоки высокой заводской готовности и максимальному переносу строительных и монтажных работ со строительной площадки в сферу промышленного производства.

По типам блоки подразделяют на блоки агрегированного оборудования, строительные, строительно-технологические и блоки коммуникации.

По назначению блоки подразделяют на основные производственные, подсобно-вспомогательные, обслуживающие и административно-бытовые.

Группы блоков по типам и назначению приведены в таблице 1 СТО НОСТРОЙ 2.33.14-2011 «Организация строительного производства. Общие положения».

Объекты в комплектно-блочном исполнении подразделяются на пять основных групп:

- первая группа – масса блоков до 600 т;
- вторая группа – масса блоков до 500 т;
- третья группа – открытые этажерки с расположением блоков на этажах, масса блоков не превышает 120 т;
- четвертая группа – здание одноэтажное с этажеркой с расположением блоков на этажах, масса блоков не превышает 100 т;
- пятая группа – здание многоэтажное с расположением блоков на этажах, масса блоков не более 70 т.

Установку блоков в проектное положение осуществляют кранами, а при способе «надвижки» – с использованием домкратов, монтажных лебедок и полиспастов соответствующей грузоподъемности.

Производство работ в различных сочетаниях для каждой группы выполняют с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объектов, в следующей последовательности: работы нулевого цикла, монтаж технического коридора, строительных конструкций, блоков, соединительный монтаж и пусконаладочные работы.

При отсутствии в организации, ведущей монтаж блоков, кранов необходимой грузоподъемности, транспортировку и установку проводят в виде поставочных узлов (блочно-комплектных устройств) с последующим соединительным монтажом.

Схемы основных решений по организации изготовления, доставки и укрупнения блоков приведены в таблице 2 СТО НОСТРОЙ 2.33.14-2011 «Организация строительного производства. Общие положения».

## **Подготовка строительной организации к выполнению производственной программы работ**

Подготовка строительной организации включает:

- разработку документации по организации работ на годовую программу;

- разработку оперативных планов на квартал и месяц;
- разработку системы оперативно-диспетчерского управления строительным производством.

Документация по организации работ должна содержать:

- календарный план строительства объектов годовой производственной программы строительно-монтажной организации;
- график распределения объемов работ по исполнителям и объектам производственной программы;
- график движения строительных бригад по объектам производственной программы;
- график движения строительных машин и механизмов по объектам производственной программы;
- ведомость поставки технологических комплектов строительных материалов, деталей, конструкций и инженерного оборудования на объекты.

Календарный план работ является основным документом, обеспечивающим согласование организационно-технологических решений по строительству всех объектов производственной программы строительной организации путем увязки работ, выполняемых различными подразделениями на объектах, с учетом соблюдения установленных сроков ввода объектов в действие.

Разработка календарного плана работ строительной организации осуществляется в следующем порядке:

- строительная организация составляет проект производственной программы на планируемый год и план распределения объектов и объемов работ по подведомственным организациям с учетом их территориального расположения, специализации и мощности;
- в подведомственных организациях на основе проекта производственной программы разрабатываются календарные планы подрядных работ;
- строительная организация, получив календарные планы подрядных работ, анализирует их обеспечение ресурсами, а также равномерности и ритмичности их использования в течение планируемого года в целом по строительной организации.

Расчетные потребности в ресурсах сопоставляются с наличными ресурсами бригад в части номенклатуры строительных материалов и конструкций, типов (марок) строительных машин и механизмов. В случае превышения потребностей по отдельным видам трудовых, материальных и технических ресурсов разрабатываются мероприятия (рекомендации) по обеспечению строительных подразделений недостающими видами ресурсов, либо производится корректировка календарных планов работ.

С учетом корректировки формируется календарный план работ строительной организации как совокупность взаимоувязанных календарных планов подведомственных организаций.

Разработка календарного плана подрядных работ подведомственных организаций осуществляется в следующем порядке:

- выделение и расчет специализированных (комплексных) потоков;
- определение достигнутых бригадами технико-экономических показателей;
- обработка проектной документации по всем объектам, включенным в производственную программу;
- разработка организационно-технологических моделей объектов;
- построение организационно-технологической модели годового плана подрядных работ (календарного плана работ).

Организационно-технологическая модель годового плана разрабатывается в виде сетевого или линейного графика строительства объекта, в котором предусматривается рациональная разбивка на технологические законченные конструктивные элементы. В модели отображаются перечень основных работ, последовательность их выполнения и характер взаимосвязи между ними.

Разработка организационно-технологической модели годового плана подрядных работ производится на основе разработанных моделей строительства отдельных объектов в следующем порядке:

- устанавливается среднее число исполнителей по определяющему (ведущему) строительному процессу – монтажу строительных конструкций и определяется продолжительность выполнения работ на каждом объекте как отношение трудоемкости к числу исполнителей;

- строится график выполнения ведущего процесса;

- строятся графики суммарной потребности в трудовых ресурсах по каждому виду работ на объектах.

На основе организационно-технологической модели годового плана формируют календарный план работ строительной организации, распределяют материально-технические и трудовые ресурсы, определяют объем поставки технологического оборудования, разрабатывают проекты производства работ, графики работ субподрядных организаций и другие документы по организации работ производственной программы.

На основе сформированного календарного плана работ строительной организации составляют график распределения объемов работ по исполнителям и объектам производственной программы с указанием их сметной стоимости.

График движения основных строительных машин и механизмов по объектам производственной программы строительной организации разрабатывается на основе календарного плана. Закрепление машин и механизмов за объектами и бригадами осуществляется на основе анализа архитектурно-планировочных и конструктивных характеристик возводимых зданий и сооружений.

График поставки материально-технических ресурсов на объекты с распределением их по исполнителям, поставщикам, объектам и срокам составляется на основе календарного плана работ строительной организации.

### **Организация труда**

Основной формой организации труда рабочих является бригадная форма с разбивкой бригады, при необходимости, на специализированные звенья рабочих.

Бригады, в зависимости от характера работы, следует формировать комплексными или специализированными.

Комплексные бригады создаются укрупненными для производства законченной строительной продукции, укрупненного этапа работ или конструктивного узла.

Специализированные бригады создаются для выполнения отдельных видов работ (процессов).

Количественный и профессионально-квалификационный состав бригад и звеньев рабочих устанавливается в зависимости от планируемых объемов, трудоемкости и сроков выполнения работ.

При расчете состава бригады определяют:

- комплекс работ, поручаемых бригаде;
- трудоемкость работ, входящих в комплекс;
- калькуляцию затрат труда по профессиям и разрядам рабочих;
- рациональное совмещение профессий;
- продолжительность выполнения работ, выполняемых ведущей машиной;
- численный состав звеньев и бригады;
- профессионально-квалификационный состав бригады.

При расчете составов бригад рекомендуется соблюдать следующие положения:

- численный состав бригад, в том числе бригад субподрядных организаций, в течение всего периода выполнения соответствующего вида работ на объекте должен быть стабильным;

- бригады не должны сниматься с объекта до полного завершения соответствующих видов работ, за исключением тех случаев, когда технологические и организационные перерывы предусмотрены в согласованных графиках производства работ;

- движение бригад по объектам должно соответствовать запланированной последовательности строительства;

- нормативная продолжительность строительства объектов (или заданные сроки сдачи объектов) устанавливается в проекте организации строительства;
- выработка (с учетом роста производительности труда) рабочих каждой профессии должна быть задана и оставаться неизменной на плановый период работы бригады;
- все бригады в потоке обязаны работать непрерывно;
- распределение затрат труда между членами бригады должно соответствовать их профессии и квалификации;
- должны быть достигнуты согласованность технологической взаимосвязи работ в строительном потоке и рациональное совмещение профессий.

Для мобильных строительных организаций и их подразделений могут быть использованы следующие формы организации труда – экспедиционная, вахтовая, экспедиционно-вахтовая.

Зона вахтового строительства территориально характеризуется его ближней и дальней границами. Ближняя граница определяется расстоянием ежедневной транспортной доступности (30-50 км или 1-1,5 ч транспортировки работников), дальняя – расстоянием до наиболее удаленного объекта, но в пределах одной природно-климатической зоны или двух часовых поясов.

Условием применения вахтового режима является наличие или организация взаимоувязанной системы жилищно-производственных баз, включающей:

- жилищно-производственный комплекс базового города с развитой социальной инфраструктурой для постоянного проживания и культурно-бытового обслуживания работников и членов их семей;
- вахтовый поселок, содержащий элементы социальной инфраструктуры, рассчитанные для временного проживания работников без членов семей и удовлетворения их повседневных потребностей.

Область применения вахтового режима включает:

- малообъемность работ на объекте или его пионерное освоение;
- сложность и неустойчивость транспортных коммуникаций;
- сезонный характер производства строительно-монтажных работ;
- экстремальные условия труда.

Решение о переходе на вахтовый режим принимается руководителем строительной организации на основании технико-экономических расчетов, обосновывающих эффективность его применения.

При выборе экспедиционно-вахтовой формы необходимо учитывать:

- наличие зоны вахтового строительства;
- межрегиональное использование трудовых ресурсов;
- наличие жилищного комплекса и развитой социальной инфраструктуры в городах экономически развитых районов страны для постоянного проживания трудящихся и членов их семей;
- наличие взаимосвязанной системы жилищно-производственных баз в зоне вахтового строительства, включающей жилищно-производственный комплекс базового города с предприятиями производственной (тыловой) базы строительной организации для бесперебойного материально-технического обеспечения строительства и развитую инфраструктуру;
- вахтовые поселки;
- отсутствие постоянной транспортной связи базового города с городами постоянного проживания работников и наличие регулярной связи с вахтовыми поселками;
- проживание в базовом городе и вахтовом поселке только экспедиционно-вахтовых коллективов без членов их семей.

При экспедиционно-вахтовой форме используется комбинация экспедиционной и вахтовой формы организации работ. Пионерное подразделение должно находиться на строительной площадке в течение всего срока осуществления комплекса пионерных работ (как при экспедиционном режиме), а отдельные его звенья или группы работают по вахтовому режиму. Абсолютная продолжительность пребывания отдельных звеньев или групп работников на каждой осваиваемой площадке всегда меньше, чем время производства работ на той же площадке всем

пионерным подразделением.

Смена состава экспедиции (вахты) производится по бригадам и по звеньям.

Смена административно-управленческого и инженерно-технического персонала осуществляется в индивидуальном порядке по графику, обеспечивающему преемственность технического и организационного руководства строительным процессом.

### **Оперативно-диспетчерское управление**

Оперативно-диспетчерское управление состоит из следующих взаимосвязанных частей: структурной, функциональной, информационной и технической.

Структурная часть включает в себя сеть диспетчерских пунктов и диспетчерский персонал.

Функциональная часть состоит из перечня функций, выполняемых диспетчерской службой.

Информационная часть должна содержать оперативную информацию, состав контролируемых показателей в режиме час, смена, сутки, неделя.

Техническую часть формируют из средств автоматизации управления.

Система оперативно-диспетчерского управления оценивается следующими группами параметров:

- организационно-технический уровень – степень недельно-суточного планирования, соответствие сети диспетчерских пунктов структуре строительной организации, укомплектованность кадрами диспетчерской службы, оснащенность диспетчерских пунктов техническими средствами, полнота состава оперативной информации, освоение диспетчерской службой функций оперативного управления;
- надежность функционирования – уровень непрерывности работы бригад и строительной техники, уровень ритмичности выполнения строительно-монтажных работ;
- технико-экономические результаты – уровень роста производительности труда за счет функционирования системы, экономическая эффективность.

Организация системы оперативно-диспетчерского управления включает в себя следующие мероприятия:

- разработку ведомственной инструкции (положения) о порядке функционирования системы оперативно-диспетчерского управления в строительной организации;
- издание приказа о создании системы оперативно-диспетчерского управления;
- разработку оперативного месячного плана строительства объекта;
- создание сети диспетчерских пунктов, укомплектование их кадрами и оснащение техническими средствами;
- разработку форм оперативной документации;
- проведение семинара с работниками диспетчерской службы о ее задачах, порядке и правилах работы.

Основными функциями диспетчерской службы являются:

- участие в подготовке недельно-суточных графиков производства строительно-монтажных работ и их материально-технического обеспечения;
- анализ и обобщение оперативной информации о ходе строительства, поступающей от подведомственных и субподрядных подразделений;
- контроль и регулирование (в пределах недельно-суточных графиков) строительно-монтажных работ и обеспечения их материальными ресурсами, средствами механизации и автотранспортом;
- обеспечение постоянного взаимодействия общестроительных, монтажных специализированных и других подразделений, участвующих в строительстве, путем совместного решения возникающих оперативных вопросов;
- информация руководства (по подчиненности) о ходе работ в течение суток (смены);
- передача информации в диспетчерский пункт вышестоящей организации о ходе строительства важнейших объектов и о выполнении оперативных планов работ за сутки и за неделю;
- подготовка сводного рапорта и других материалов к оперативно-диспетчерским



совещаниям по итогам выполнения работ за сутки;

- передача подразделениям или непосредственно исполнителям на строительные площадки оперативных распоряжений руководства, а также решений оперативно-диспетчерских совещаний и контроль за их исполнением;

- контроль за работой диспетчерских пунктов подведомственных подразделений и подготовка предложений по совершенствованию управления строительным производством.

Оперативная информация должна отражать ход строительства объектов и позволять своевременно принимать решения, обеспечивающие ритмичность выполнения строительно-монтажных работ в установленные графиком сроки.

Оперативная информация включает плановые задания по строительству, распоряжения по их корректировке и сведения о ходе выполнения строительно-монтажных работ в течение суток, итоговые данные за сутки и за неделю.

Оперативная информация подразделяется на периодическую и текущую.

Периодическая информация регламентируется по содержанию и срокам ее представления (сутки, неделя). Показатели периодической информации в системе оперативно-диспетчерского управления определяются недельно-суточными графиками производства строительно-монтажных работ и графиками обеспечения объектов строительства материальными ресурсами, средствами механизации и автотранспортом, а также распоряжениями руководства строительной организации.

Текущая информация должна содержать сообщения о недостатках в работе, возникающих в течение суток (смены), и решения по регулированию работ с целью полного выполнения недельно-суточных графиков.

Текущая информация должна содержать данные о нарушениях установленного ритма производства работ по различным причинам: неподготовленность фронта работ, нарушение сроков доставки на объекты строительства раствора, бетона, изделий, оборудования и других материально-технических ресурсов; некомплектность поставляемых конструкций, изделий, оборудования; отсутствие, недостаточность или неисправность строительных машин, механизмов и автотранспорта, необеспеченность рабочими; стихийные бедствия, аварийные и другие происшествия.

Текущую информацию, поступающую в течение суток (смены) от диспетчеров или руководства вышестоящих организаций, должны составлять оперативные решения и указания только по тем вопросам, которые не могут быть приняты самостоятельно диспетчерами или руководством подведомственных подразделений и исполнителями работ.

Информация по итогам работы подразделений за сутки (смену) должна содержать следующие данные:

- итоги выполнения работ подведомственными подразделениями и субподрядными организациями по показателям недельно-суточных графиков;
- степень готовности объектов к сдаче в эксплуатацию;
- основные недостатки в выполнении недельно-суточных графиков производства строительно-монтажных работ и материально-технического обеспечения;
- причины отклонения сроков и объемов выполненных работ от плановых.

Информация по итогам работы подразделений за неделю должна содержать данные об итогах выполнения работ за каждые сутки.

Сбор, обработку и передачу оперативной информации о ходе строительства должна проводить диспетчерская служба с использованием средств связи, организационной и вычислительной техники.

Технические средства автоматизации управления подразделяются на две группы: средства связи и средства автоматизированной обработки, сохранности, передачи и выдачи информации.

**СТО НОСТРОЙ 2.33.14-2011 «Организация строительного производства. Общие положения»**, п.3.15, п.3.20, п.3.22, п.3.26, п.4, п.4.1-4.7, п.6, п.6.1, п.6.1.1-6.1.7, п.6.1.7.1-6.1.7.5, п.6.1.8, п.6.1.9, п.6.1.9.1-6.1.9.3, п.6.1.10-6.1.15, п.6.2, п.6.2.1-6.2.5, п.6.3.1-6.3.9, п.8.3, п.8.3.1-8.3.13, п.8.4, п.9, п.9.1-9.6, п.9.9, п.9.10, п.9.10.1-9.10.6, п.12, п.10, п.10.1, п.10.1.1-10.1.4, п.10.2-10.5, п.10.5.1-10.5.6, п.10.6-10.9

## **6.2 Организация и управление строительством**

### **Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2\_1 30 статьи.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

### **Выбор земельных участков для строительства**

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

### **Организация строительства**

Строительство объекта недвижимости (здания, сооружения) может выполняться только при наличии разрешения на строительство.

1. Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

2. Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом

Российской Федерации на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации.

Перечни объектов недвижимости, для строительства которых разрешение на строительство не требуется, устанавливаются законодательством и субъектами РФ.

Общее ведение строительства осуществляет лицо, получившее разрешение на строительство (застройщик). В соответствии с действующим законодательством базовыми функциями застройщика являются:

- получение разрешения на строительство;
- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками (сервитуты) на время строительства;
- привлечение для осуществления работ по возведению объекта недвижимости исполнителя работ (подрядчика при подрядном способе строительства);
- обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке;
- привлечение в предусмотренных законодательством случаях авторского надзора проектировщика за строительством объекта;
- извещение о начале любых работ на строительной площадке органов государственного контроля (надзора), которым подконтролен данный объект;
- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;
- обеспечение безопасности законченного строительством объекта недвижимости для пользователей, окружающей природной среды и населения;
- принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, о вводе законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию.

Застройщик для осуществления своих функций по обеспечению разработки, экспертизы и утверждения проектной документации, по получению разрешения на строительство, своих функций заказчика при ведении строительства подрядным способом, для выполнения технического надзора за строительством, а также для взаимодействия с органами государственного надзора и местного самоуправления может привлечь в соответствии с действующим законодательством специализированную организацию или специалиста соответствующей квалификации, которая подтверждена в установленном порядке.

Передача застройщиком своих функций и соответствующей ответственности привлеченной организации или специалисту оформляется договором между ними.

При подрядном способе строительства взаимоотношения заказчика и подрядчика определяются договором строительного подряда.

При подрядном способе строительства ответственность за безопасность действий на строительной площадке для окружающей среды и населения и безопасность труда в течение строительства в соответствии с действующим законодательством несет подрядчик.

При необходимости консервации строительства подрядчик сдает незавершенный объект застройщику (заказчику) вместе с ответственностью за безопасность окружающей среды и населения.

Строительство должно вестись по проектной документации, прошедшей экспертизу, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

По истечении трех лет с момента выдачи разрешения на строительство при продлении в соответствии с действующим законодательством срока его действия орган местного самоуправления может потребовать, при необходимости, корректировку проектной документации в соответствии с нормативными документами, изменившимися за это время в части требований безопасности.

Исполнитель работ (подрядчик) осуществляет производственный контроль за соблюдением в процессе строительства требований, установленных в проектной и распространяющейся на объект нормативной документации.

Застройщик (заказчик) вправе осуществлять контроль (технический надзор) за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением их сроков, качеством и правильностью использования применяемых материалов, изделий, оборудования, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность исполнителя работ.

При строительстве опасных производственных объектов разработчик проектной документации по договору с застройщиком в соответствии с действующим законодательством осуществляет авторский надзор за соблюдением требований, обеспечивающих безопасность объекта.

Авторский надзор в других случаях может выполняться по усмотрению застройщика (заказчика).

Строительство в соответствии с действующим законодательством ведется под контролем органов местного самоуправления и государственного контроля (надзора). Для обеспечения такой возможности упомянутые органы должны быть заблаговременно извещены застройщиком (заказчиком) о сроках начала работ на строительной площадке, о приостановке, консервации и (или) прекращении строительства, о готовности объекта к вводу в эксплуатацию.

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

По завершении строительства объекта выполняются оценка соответствия законченного строительством объекта требованиям действующего законодательства, проектной и нормативной документации, а также его приемка в соответствии с условиями договора при подрядном способе строительства.

Оценка соответствия – прямое или косвенное определение соблюдения требований, предъявляемых к объекту.

Оценка соответствия законченного строительством объекта требованиям к его безопасности, установленным техническими регламентами, а также нормативными документами и стандартами, являющимися доказательной базой соблюдения требований технических регламентов, выполняется органами государственного контроля (надзора) и удостоверяется итоговым заключением (свидетельством) органа государственного архитектурно-строительного надзора, выдаваемым застройщику (заказчику) и подтверждающим возможность безопасной эксплуатации объекта при переходе его в сферу обращения, или подписями ответственных представителей органов государственного контроля (надзора) в акте приемки объекта приемочной комиссией.

При подрядном способе строительства по его завершении застройщик (заказчик) выполняет приемку выполненных подрядчиком работ.

### **Сдача и приемка работы**

1. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненной по договору строительного подряда работы либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работы, обязан немедленно приступить к его приемке.

2. В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работы должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

Застройщик (заказчик) может выполнить приемку объекта недвижимости от подрядчика после получения итогового заключения (свидетельства) органа госархстройнадзора в случае, если такая последовательность действий была установлена договором строительного подряда при его заключении.

Оценка соответствия законченного строительством объекта и приемка его в эксплуатацию могут выполняться одновременно при приемке объекта государственной приемочной (приемочной) комиссией.

Ответственность за надлежащее содержание объекта, его безопасность для пользователей окружающей среды и населения, соблюдение требований противопожарных, санитарных,

экологических норм и правил в процессе эксплуатации в соответствии с действующим законодательством несет его владелец.

Подготовка к строительству

Застройщик (заказчик) определяет исполнителя работ:

- подрядчика (генподрядчика) на основе договора строительного подряда при подрядном способе строительства, в том числе по результатам тендера;
- на основе собственной распорядительной документации при ведении строительства организацией, совмещающей функции застройщика (заказчика) и исполнителя работ.

Привлекаемый по п.4.1 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» исполнитель работ должен иметь лицензии на осуществление тех видов строительной деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с действующим законодательством.

Возможность выполнения в процессе строительства требований законодательства об охране труда, окружающей среды и населения, а также возможность выполнения всех видов контроля, необходимого для оценки соответствия выполняемых работ требованиям проектной, нормативной документации и (или) условиям договора, обеспечивается организационно-технологической документацией исполнителя работ.

Исполнитель работ может подтвердить свои возможности по обеспечению качества строительства наличием сертифицированной в установленном порядке Системы менеджмента качества.

Застройщик (заказчик) передает исполнителю работ проектную документацию:

- утверждаемую часть, в том числе проект организации строительства (ПОС);
- рабочую документацию на весь объект или на определенные этапы работ.

Проектная документация должна быть допущена к производству работ застройщиком (заказчиком) подписью ответственного лица или путем простановки штампа.

Проект организации строительства с целью обеспечения соблюдения обязательных требований по безопасности обычно содержит:

- мероприятия по обеспечению в процессе строительства прочности и устойчивости возводимых и существующих зданий и сооружений;
- для сложных и уникальных объектов – программы необходимых исследований, испытаний и режимных наблюдений, включая организацию станций, полигонов, измерительных постов и т.п.;
- решения по организации транспорта, водоснабжения, канализации, энергоснабжения, связи, решения по возведению конструкций, осуществлению строительства в сложных природно-климатических условиях, а также стесненных условиях;
- мероприятия по временному ограничению движения транспорта, изменению маршрутов транспорта;
- ситуационный план строительства с расположением мест примыкания к железнодорожным путям, речных и морских причалов, временных поселений и т.п.;
- порядок и условия использования и восстановления территорий, расположенных вне земельного участка, принадлежащего застройщику (заказчику), в соответствии с установленными сервитутами;
- календарный план строительства с учетом сроков действия сервитутов на временное использование чужих территорий;
- перечень работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и в процессе строительства подлежат оценке соответствия требованиям нормативных документов и стандартов, являющихся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов;
- сроки выполнения незавершенных (сезонных) работ, порядок их приемки;
- методы и средства выполнения контроля и испытаний (в том числе путем ссылок на соответствующие нормативные документы).

В случаях когда в составе проектной документации не разрабатывается проект организации строительства, застройщик (заказчик) совместно с проектировщиком и исполнителем работ (подрядчиком) условиями договора (распорядительной документацией) определяют порядок

приемки законченного строительством объекта, а также перечень контрольных процедур оценки соответствия, выполняемых в процессе строительства по завершении определенных его этапов.

Исполнитель работ (подрядчик) в соответствии с действующим законодательством выполняет входной контроль переданной ему по п.4.3 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» для исполнения документации, передает застройщику (заказчику) перечень выявленных в ней недостатков, проверяет их устранение. Срок выполнения входного контроля проектной документации устанавливается в договоре.

Одновременно исполнитель работ может проверить возможность реализации проекта известными методами, определив, при необходимости, потребность в разработке новых технологических приемов и оборудования, а также возможность приобретения материалов, изделий и оборудования, применение которых предусмотрено проектной документацией, и соответствие фактического расположения мест и условий подключения временных инженерных коммуникаций (сетей) к постоянным сетям для обеспечения стройплощадки электроэнергией, водой, теплотой, паром указанным в проектной документации.

Застройщик (заказчик) должен подготовить для строительства территорию строительной площадки, обеспечив своевременное начало работы, в том числе передать в пользование исполнителю работ необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечить переселение лиц и организаций, размещенных в подлежащих сносу зданиях, обеспечить подводку инженерных сетей, транспортирование грузов.

Застройщик (заказчик) должен обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы силами местного органа архитектуры и градостроительства или по его поручению – специализированной организацией, принять ее по акту.

По получении проектной документации исполнителю работ следует проверить наличие в применяемой им организационно-технологической документации документированных процедур на все виды производственного контроля качества, проверить их полноту и, при необходимости, откорректировать их, а также разработать недостающие.

На основе проектной документации исполнителю работ следует подготовить схемы расположения разбиваемых в натуре осей зданий и сооружений, знаков закрепления этих осей и монтажных ориентиров, а также схемы расположения конструкций и их элементов относительно этих осей и ориентиров. Схемы разрабатывают исходя из условия, что оси и ориентиры, разбиваемые в натуре, должны быть технологически доступными для наблюдения при контроле точности положения элементов конструкций на всех этапах строительства. Одновременно следует, при необходимости, откорректировать имеющуюся или разработать методику выполнения и контроля точности геодезических разбивочных работ, правила нанесения и закрепления монтажных ориентиров.

Исполнителю работ, при необходимости, следует выполнить обучение персонала, а также заключить с аккредитованными лабораториями договоры на выполнение тех видов испытаний, которые исполнитель работ не может выполнить собственными силами.

При подготовке к ведению строительно-монтажных работ на территории действующих производственных объектов администрация предприятия-застройщика и исполнитель работ назначают ответственного за оперативное руководство работами и определяют порядок согласованных действий. При этом определяют и согласовывают:

- объемы, технологическую последовательность, сроки выполнения строительно-монтажных работ, а также условия их совмещения с работой производственных цехов и участков реконструируемого предприятия;
- порядок оперативного руководства, включая действия строителей и эксплуатационников, при возникновении аварийных ситуаций;
- последовательность разборки конструкций, а также разборки или переноса инженерных сетей, места и условия подключения временных сетей водоснабжения, электроснабжения и др., места выполнения исполнительных съемок;
- порядок использования строителями услуг предприятия и его технических средств;
- условия организации комплектной и первоочередной поставки оборудования и материалов,

перевозок, складирования грузов и передвижения строительной техники по территории предприятия, а также размещения временных зданий и сооружений и (или) использования для нужд строительства зданий, сооружений и помещений действующего производственного предприятия.

Мероприятия по закрытию улиц, ограничению движения транспорта, изменению движения общественного транспорта, предусмотренные стройгенпланом и согласованные при его разработке, перед началом работ окончательно согласовываются с Государственной инспекцией безопасности дорожного движения органов внутренних дел и учреждениями транспорта и связи органа местного самоуправления. После исчезновения необходимости в ограничениях указанные органы должны быть поставлены в известность.

Участники строительства своими распорядительными документами (приказами) назначают персонально ответственных за объект должностных лиц:

- ответственного представителя технадзора застройщика (заказчика) – должностное лицо, отвечающее за ведение технического надзора;
- ответственного производителя работ – должностное лицо, отвечающее за выполнение и качество работ;
- ответственного представителя проектировщика – должностное лицо, отвечающее за ведение авторского надзора, в случаях когда авторский надзор выполняется.

Указанные должностные лица должны иметь соответствующую квалификацию.

Для объекта, возводимого организацией, выполняющей функции застройщика (заказчика) и исполнителя работ (подрядчика), указанные должностные лица назначает руководитель этой организации. При этом совмещение функций ответственного производителя работ и ответственного представителя технадзора одним подразделением или должностным лицом этой организации недопустимо.

Застройщик (заказчик) заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до начала работ на строительной площадке направляет в соответствующий орган госархстройнадзора извещение о начале строительных работ, представив одновременно:

- копию разрешения на строительство, выданного в установленном порядке;
- копии лицензий на право выполнения исполнителями строительно-монтажных работ (в случае необходимости – также лицензию на выполнение функций заказчика) по данному типу объектов, а также копию сертификата на систему менеджмента качества исполнителя работ при ее наличии;
- проектную документацию (согласованную и утвержденную в установленном порядке) в объеме, достаточном для выполнения заявленного этапа строительства;
- решения по технике безопасности;
- копию стройгенплана, согласованного в установленном порядке;
- приказы застройщика или заказчика и подрядчика (при подрядном способе строительства), а также проектировщика при наличии авторского надзора о назначении на строительство объекта ответственных должностных лиц;
- копию документа о вынесении в натуру линий регулирования застройки и геодезической разбивочной основы;
- прошнурованный общий и специальные журналы работ.

При необходимости выполнения строительно-монтажных работ на территории действующих производственных объектов следует представлять также документы, предусмотренные п.4.12 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

### **Строительные работы**

До начала любых работ строительную площадку и опасные зоны работ за ее пределами ограждают в соответствии с требованиями нормативных документов.

При въезде на площадку устанавливают информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика), исполнителя работ (подрядчика, генподрядчика), фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и

представителя органа госархстройнадзора или местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схемы объекта.

Наименование и номер телефона исполнителя работ наносят также на щитах инвентарных ограждений мест работ вне стройплощадки, мобильных зданиях и сооружениях, крупногабаритных элементах оснастки, кабельных барабанах и т.п.

По требованию органа местного самоуправления строительная площадка может быть оборудована устройствами или бункерами для сбора мусора, а также пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а на линейных объектах – в местах, указанных органом местного самоуправления.

При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для нужд строительства, не представляющих опасности для населения и окружающей среды, режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением с владельцами этих территорий (для общественных территорий – с органом местного самоуправления).

Исполнитель работ должен обеспечивать доступ на территорию стройплощадки и возводимого объекта представителям застройщика (заказчика), органам государственного контроля (надзора), авторского надзора и местного самоуправления; предоставлять им необходимую документацию.

В тех случаях, когда строительная площадка расположена на территории, подверженной воздействию неблагоприятных природных явлений и геологических процессов (сели, лавины, оползни, обвалы, заболоченность, подтопление и др.), до начала выполнения строительных работ по специальным проектам выполняют первоочередные мероприятия и работы по защите территории от указанных процессов.

Попутная разработка природных ресурсов может вестись при наличии соответствующей согласованной и утвержденной в установленном порядке документации.

Исполнитель работ обеспечивает безопасность работ для окружающей природной среды, при этом:

- обеспечивает уборку стройплощадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны; мусор и снег должны вывозиться в установленные органом местного самоуправления места и сроки;
- производство работ в охранных заповедных и санитарных зонах выполняет в соответствии со специальными правилами;
- не допускается несанкционированное сведение древесно-кустарниковой растительности;
- не допускается выпуск воды со строительной площадки без защиты от размыва поверхности;
- при буровых работах принимает меры по предотвращению излива подземных вод;
- выполняет обезвреживание и организацию производственных и бытовых стоков;
- выполняет работы по мелиорации и изменению существующего рельефа только в соответствии с согласованной органами госнадзора и утвержденной проектной документацией.

В случае обнаружения в ходе работ объектов, имеющих историческую, культурную или иную ценность, исполнитель работ приостанавливает ведущиеся работы и извещает об обнаруженных объектах учреждения и органы, предусмотренные законодательством.

Временные здания и сооружения для нужд строительства возводятся (устанавливаются) на строительной площадке специально для обеспечения строительства и после его окончания подлежат ликвидации.

Временные здания и сооружения, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих до их принятия строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

Состав временных зданий и сооружений, размещаемых на территории строительной площадки, должен быть определен стройгенпланом, разрабатываемым в составе проекта организации строительства.



Временные здания и сооружения, входящие в состав временного поселения, размещаются на территории застройщика в соответствии с проектом этого поселения, в составе которого следует предусматривать снос временного поселения и рекультивацию земель, смету затрат на эти работы.

Проект временного поселения и проект его сноса утверждаются застройщиком по согласованию с органами Государственной противопожарной службы, санитарно-эпидемиологического, экологического надзоров и органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство объекта, а также представителями работников, если последнее предусмотрено соглашениями между ними и работодателем.

В случаях когда предусматривается последующая передача временных поселений, зданий и сооружений для постоянной эксплуатации, проекты временных поселений, зданий и сооружений разрабатываются, согласовываются и утверждаются в порядке, установленном для проектирования поселений, зданий и сооружений, предназначенных для постоянного использования по назначению.

Временные здания и сооружения, расположенные на стройплощадке, вводятся в эксплуатацию решением ответственного производителя работ по объекту. Ввод в эксплуатацию оформляется актом или записью в журнале работ.

Ввод в эксплуатацию зданий и сооружений на территории временных поселений по п.5.8 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства» осуществляется на общих основаниях.

При сносе зданий и сооружений в порядке подготовки строительной площадки к строительству должны выполняться требования безопасности труда в соответствии с действующей нормативной документацией.

При использовании для сноса взрывов, сжигания или иных потенциально опасных методов должно быть выставлено оцепление. О моменте взрыва, сжигания или обрушения должны быть оповещены все лица, находящиеся на строительной площадке, а также юридические (физические) лица – владельцы прилегающих территорий.

Исполнитель обеспечивает складирование и хранение материалов и изделий в соответствии с требованиями стандартов и ТУ на эти материалы и изделия.

Если выявлены нарушения установленных правил складирования и хранения, исполнитель работ должен немедленно их устранить. Применение неправильно складированных и хранимых материалов и изделий исполнителем работ должно быть приостановлено до решения вопроса о возможности их применения без ущерба качеству строительства застройщиком (заказчиком) с привлечением, при необходимости, представителей проектировщика и органа государственного контроля (надзора). Это решение должно быть документировано.

При производстве работ, связанных с устройством временных выемок и других препятствий на территории существующей застройки, строительная организация, производящая работы, обеспечивает проезд автотранспорта и проход к домам путем устройства мостов, пешеходных мостиков с поручнями, трапов по согласованию с владельцем территории. После окончания работ указанные устройства должны быть вывезены с территории.

Места работ, а также временных проездов и проходов должны быть освещены.

Организационно-технологические решения следует ориентировать на максимальное сокращение неудобств, причиняемых строительными работами населению. С этой целью прокладка коммуникаций на городской территории вдоль улиц и дорог должна выполняться по графику, учитывающему их одновременную укладку; под восстановление благоустройства следует сдавать участки длиной, как правило, не более одного квартала; восстановительные работы следует вести в две-три смены; отходы асфальтобетона, строительный мусор следует вывозить своевременно в сроки и в порядке, установленном органом местного самоуправления.

Работы, связанные с вскрытием поверхности в местах расположения действующих подземных коммуникаций и сооружений, должны производиться с соблюдением специальных правил, установленных министерствами и ведомствами, эксплуатирующими эти коммуникации, а также следующих дополнительных правил.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций,

эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения, а при их отсутствии – представителей организаций, согласовавших проектную документацию.

Прибывшим на место представителям эксплуатирующих организаций предъявляются проектная документация и вынесенные в натуру оси или габариты намеченной выемки. Совместно с эксплуатирующей организацией на месте определяется (шурфованием или иным способом), обозначается на местности и наносится на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений. Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

Не явившиеся и не уведомившие об отсутствии на месте работ эксплуатируемых ими коммуникаций и сооружений организации вызываются повторно за сутки с одновременным уведомлением об этом органов местного самоуправления, которые принимают решение о дальнейших действиях в случае повторной неявки представителей указанных организаций. До принятия соответствующего решения приступать к работам нельзя.

Вскрытые коммуникации в случае необходимости по указанию эксплуатирующих организаций должны быть подвешены или закреплены другим способом и защищены от повреждений; состояние подвесок и защитных устройств следует систематически проверять и приводить в порядок.

При обнаружении не указанных предварительно подземных коммуникаций и сооружений работы должны быть приостановлены, а на место работ должны быть вызваны представители эксплуатирующих организаций, проектной организации, застройщика (заказчика). В случае если владелец неизвестной коммуникации не выявлен, вызывается представитель органа местного самоуправления, который принимает решение о привлечении необходимых служб. При необходимости в проектную документацию должны быть внесены изменения в установленном порядке с проведением повторных согласований.

Исполнитель работ ведет исполнительную документацию:

- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ;

- геодезические исполнительные схемы, выполненные в соответствии с требованиями действующей нормативной документации.

По мере готовности работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия требованиям нормативных документов и стандартов, являющихся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов, исполнитель работ не позднее чем за 3 рабочих дня извещает застройщика (заказчика), представителей органов государственного контроля (надзора) и авторского надзора о сроках выполнения соответствующей процедуры.

Выявленные такой процедурой недостатки должны быть устранены.

До устранения выявленных недостатков и оформления соответствующих актов выполнение последующих работ недопустимо.

При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев выполняется консервация объекта (приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций и безопасность объекта для населения и окружающей среды).

Решение о прекращении или приостановке строительства принимает застройщик (заказчик) и извещает о принятом решении исполнителя работ (подрядчика), орган местного самоуправления, а также соответствующие органы государственного надзора. Застройщик (заказчик) и исполнитель работ не позднее чем через месяц составляют акт о приемке выполненной части объекта с описанием состояния объекта, указанием объемов и стоимости выполненных работ, ведомость примененных (смонтированных) на объекте оборудования, материалов и конструкций, ведомость неиспользованных и подлежащих хранению оборудования,

материалов и конструкций, перечень работ, необходимых для сохранности объекта и неиспользованных оборудования, материалов и конструкций.

О факте прекращения или приостановки строительства в трехдневный срок должны быть поставлены в известность также, в случае необходимости, ГИБДД органов внутренних дел с целью отмены ранее введенных ограничений движения транспорта и пешеходов, а также владельцы территорий, включенных в территорию строительной площадки в соответствии с утвержденным и согласованным стройгенпланом.

При необходимости проектировщик по договору с застройщиком (заказчиком) разрабатывает рабочие чертежи и смету консервации объекта, а подрядчик (исполнитель работ) выполняет работы, предусмотренные этими рабочими чертежами и сметами.

Законсервированный объект и стройплощадка передаются по акту застройщику (заказчику). К акту прилагаются исполнительная документация, журнал работ, а также документы о проведенных в ходе строительства обследованиях, проверках, контрольных испытаниях, измерениях, документы поставщиков, подтверждающие соответствие материалов, работ, конструкций, технологического оборудования и инженерных систем объекта проекту и требованиям нормативных документов.

Контроль качества строительства. Надзор за строительством

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

- входной контроль проектной документации, предоставленной застройщиком (заказчиком);
- приемку вынесенной в натуру геодезической разбивочной основы;
- входной контроль применяемых материалов, изделий;
- операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций;
- оценку соответствия выполненных работ, результаты которых становятся недоступными

для контроля после начала выполнения последующих работ.

При входном контроле проектной документации следует проанализировать всю представленную документацию, включая ПОС и рабочую документацию, проверив при этом:

- ее комплектность;
- соответствие проектных осевых размеров и геодезической основы;
- наличие согласований и утверждений;
- наличие ссылок на материалы и изделия;
- соответствие границ стройплощадки на стройгенплане установленным сервитутам;
- наличие перечня работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия в процессе строительства;
- наличие предельных значений контролируемых по указанному перечню параметров, допускаемых уровней несоответствия по каждому из них;
- наличие указаний о методах контроля и измерений, в том числе в виде ссылок на соответствующие нормативные документы.

При обнаружении недостатков соответствующая документация возвращается на доработку.

Исполнитель работ выполняет приемку предоставляемой ему застройщиком (заказчиком) геодезической разбивочной основы, проверяет ее соответствие установленным требованиям к точности, надежность закрепления знаков на местности; с этой целью он может привлечь независимых экспертов. Приемку геодезической разбивочной основы у застройщика (заказчика) следует оформлять соответствующим актом.

Входным контролем в соответствии с действующим законодательством 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.

При необходимости могут выполняться контрольные измерения и испытания указанных выше показателей. Методы и средства этих измерений и испытаний должны соответствовать

требованиям стандартов, технических условий и (или) технических свидетельств на материалы, изделия и оборудование.

Результаты входного контроля должны быть документированы.

В случае выполнения контроля и испытаний привлеченными аккредитованными лабораториями следует проверить соответствие применяемых ими методов контроля и испытаний установленным стандартами и (или) техническими условиями на контролируемую продукцию.

Материалы, изделия, оборудование, несоответствие которых установленным требованиям выявлено входным контролем, следует отделить от пригодных и промаркировать. Работы с применением этих материалов, изделий и оборудования следует приостановить. Застройщик (заказчик) должен быть извещен о приостановке работ и ее причинах.

В соответствии с законодательством может быть принято одно из трех решений:

- поставщик выполняет замену несоответствующих материалов, изделий, оборудования соответствующими;
- несоответствующие изделия дорабатываются;
- несоответствующие материалы, изделия могут быть применены после обязательного согласования с застройщиком (заказчиком), проектировщиком и органом государственного контроля (надзора) по его компетенции.

Операционным контролем исполнитель работ проверяет:

- соответствие последовательности и состава выполняемых технологических операций технологической и нормативной документации, распространяющейся на данные технологические операции;
- соблюдение технологических режимов, установленных технологическими картами и регламентами;
- соответствие показателей качества выполнения операций и их результатов требованиям проектной и технологической документации, а также распространяющейся на данные технологические операции нормативной документации.

Места выполнения контрольных операций, их частота, исполнители, методы и средства измерений, формы записи результатов, порядок принятия решений при выявлении несоответствий установленным требованиям должны соответствовать требованиям проектной, технологической и нормативной документации.

Результаты операционного контроля должны быть документированы.

В процессе строительства должна выполняться оценка выполненных работ, результаты которых влияют на безопасность объекта, но в соответствии с принятой технологией становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ, а также выполненных строительных конструкций и участков инженерных сетей, устранение дефектов которых, выявленных контролем, невозможно без разборки или повреждения последующих конструкций и участков инженерных сетей. В указанных контрольных процедурах могут участвовать представители соответствующих органов государственного надзора, авторского надзора, а также, при необходимости, независимые эксперты. Исполнитель работ не позднее чем за три рабочих дня извещает остальных участников о сроках проведения указанных процедур.

Результаты приемки работ, скрываемых последующими работами, в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации оформляются актами освидетельствования скрытых работ. Застройщик (заказчик) может потребовать повторного освидетельствования после устранения выявленных дефектов.

К процедуре оценки соответствия отдельных конструкций, ярусов конструкций (этажей) исполнитель работ должен представить акты освидетельствования всех скрытых работ, входящих в состав этих конструкций, геодезические исполнительные схемы, а также протоколы испытаний конструкций в случаях, предусмотренных проектной документацией и (или) договором строительного подряда. Застройщик (заказчик) может выполнить контроль достоверности представленных исполнителем работ исполнительных геодезических схем. С этой целью исполнитель работ должен сохранить до момента завершения приемки закрепленные в натуре разбивочные оси и монтажные ориентиры.

Результаты приемки отдельных конструкций должны оформляться актами промежуточной приемки конструкций.

Испытания участков инженерных сетей и смонтированного инженерного оборудования выполняются согласно требованиям соответствующих нормативных документов и оформляются актами установленной ими формы.

При обнаружении в результате поэтапной приемки дефектов работ, конструкций, участков инженерных сетей соответствующие акты должны оформляться только после устранения выявленных дефектов.

В случаях когда последующие работы должны начинаться после перерыва более чем в 6 месяцев с момента завершения поэтапной приемки, перед возобновлением работ эти процедуры следует выполнить повторно с оформлением соответствующих актов.

Технический надзор застройщика (заказчика) за строительством выполняет:

- проверку наличия у исполнителя работ документов о качестве (сертификатов в установленных случаях) на применяемые им материалы, изделия и оборудование, документированных результатов входного контроля и лабораторных испытаний;

- контроль соблюдения исполнителем работ правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования; при выявлении нарушений этих правил представитель технадзора может запретить применение неправильно складированных и хранящихся материалов;

- контроль соответствия выполняемого исполнителем работ операционного контроля требованиям п.6.1.6 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;

- контроль наличия и правильности ведения исполнителем работ исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов;

- контроль за устранением дефектов в проектной документации, выявленных в процессе строительства, документированный возврат дефектной документации проектировщику, контроль и документированная приемка исправленной документации, передача ее исполнителю работ;

- контроль исполнения исполнителем работ предписаний органов государственного надзора и местного самоуправления;

- извещение органов государственного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте строительства;

- контроль соответствия объемов и сроков выполнения работ условиям договора и календарному плану строительства;

- оценку (совместно с исполнителем работ) соответствия выполненных работ, конструкций, участков инженерных сетей, подписание двухсторонних актов, подтверждающих соответствие; контроль за выполнением исполнителем работ требования о недопустимости выполнения последующих работ до подписания указанных актов;

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

Для осуществления технического надзора застройщик (заказчик), при необходимости, формирует службу технического надзора, обеспечивая ее проектной и необходимой нормативной документацией, а также контрольно-измерительными приборами и инструментами.

В случаях, предусмотренных законодательством, разработчик проектной документации осуществляет авторский надзор за строительством. Порядок осуществления и функции авторского надзора устанавливаются соответствующими нормативными документами.

Замечания представителей технического надзора застройщика (заказчика) и авторского надзора документируются. Факты устранения дефектов по замечаниям этих представителей документируются с их участием.

Авторский надзор архитектора осуществляется автором-архитектором в инициативном порядке независимо от решения застройщика (заказчика) и наличия договора на авторский надзор по объекту. Территориальный орган по архитектуре и градостроительству по заявлению автора, удостоверившись в его авторстве, может выдать застройщику (заказчику) распоряжение об обеспечении допуска автора на объект строительства, возможности внесения им записей в журнал

авторского надзора. Претензии автора-архитектора по реализации архитектурных проектных решений могут рассматриваться органом по градостроительству и архитектуре, решение которого является обязательным для застройщика (заказчика).

Органы государственного контроля (надзора) выполняют оценку соответствия процесса строительства и возводимого объекта требованиям законодательства, технических регламентов, проектной и нормативной документации, назначенным из условия обеспечения безопасности объекта в процессе строительства и после ввода его в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

Органы государственного контроля (надзора) выполняют оценку соответствия процесса строительства конкретного объекта по получении от застройщика (заказчика) извещения о начале строительных работ.

Оценка соответствия зданий и сооружений обязательным требованиям безопасности как продукции, представляющей опасность для жизни, здоровья и имущества пользователей, окружающего населения, а также окружающей природной среды, и как продукции, производимой без испытаний типового образца в единственном экземпляре на месте эксплуатации и не достигающей окончательных функциональных характеристик до ввода в эксплуатацию, выполняется в формах:

- инспекционных проверок полноты, состава, своевременности, достоверности и документирования производственного контроля;
- инспекционных проверок полноты, состава, достоверности и документирования процедур освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки выполненных конструкций, сооружений, а также несущих конструкций зданий и сооружений в случаях, когда эти испытания предусмотрены проектной документацией.

Представители органов государственного контроля (надзора) по извещению исполнителя работ могут участвовать в соответствии со своими полномочиями в процедурах оценки соответствия результатов работ, скрывааемых последующими работами, и отдельных конструкций по п.6.2 СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

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

Административный контроль за строительством в целях ограничения неблагоприятного воздействия строительно-монтажных работ на население и территорию в зоне влияния ведущегося строительства ведется органами местного самоуправления или уполномоченными ими организациями (административными инспекциями и т.п.) в порядке, установленном действующим законодательством.

Надзор заключается в предварительном установлении условий ведения строительства (размеры ограждения стройплощадки, временной режим работ, удаление мусора, поддержание порядка на прилегающей территории и т.п.) и контроле соблюдения этих условий в ходе строительства. Ответственным перед органом местного самоуправления является застройщик, если иное не установлено договорами.

Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов

По завершении работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также договором строительного подряда (при подрядном способе строительства), участники строительства с участием органов власти и (или) самоуправления, уполномоченных этими органами организаций, органов государственного контроля (надзора) осуществляют завершающую оценку соответствия законченного строительством объекта в форме приемки и ввода его в эксплуатацию. Состав участников и процедуры оценки соответствия обязательным требованиям определяются соответствующими техническими регламентами, а до их принятия – строительными нормами и правилами, в том числе территориальными и ведомственными, действующими на момент приемки на территории расположения объекта. При этом рекомендуется дополнительно руководствоваться нижеследующими положениями, конкретизирующими отдельные обязательные требования нормативных документов.

Оценка соответствия объекта обязательным требованиям может организационно

совмещаться с приемкой объекта застройщиком (заказчиком) по договору строительного подряда.

В связи с этим в процессе приемки могут проводиться дополнительные процедуры и составляться дополнительные документы, не предусмотренные нормативными документами.

Оценка соответствия может осуществляться государственной приемочной (приемочной) комиссией в зависимости от требований конкретных технических регламентов, строительных норм и правил или территориальных строительных норм.

Процедуры оценки соответствия при приемке объекта выполняются застройщиком (заказчиком) или по его поручению службой технадзора с участием исполнителя работ (подрядчика) и, в зависимости от вида объекта, представителей органов государственного контроля (надзора) и местного самоуправления, организации (организаций), которой предстоит эксплуатировать объект после ввода его в эксплуатацию, территориальных организаций, эксплуатирующих внешние инженерные сети. Застройщик (заказчик) может привлечь также независимого эксперта (экспертов).

При приемке объекта, построенного организацией, выполняющей несколько функций участников строительства, в том числе функции застройщика (заказчика) и исполнителя работ (подрядчика), в состав участников приемки включаются представители функциональных служб этой организации; при этом совмещение одним должностным лицом нескольких функций недопустимо.

Проектная организация принимает участие в приемке, если при строительстве объекта осуществлялся авторский надзор.

В случае если участниками строительства принято решение о приемке объекта с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования и доведении объекта до полной готовности и введением пользователей (собственников), конструкции и работы, обеспечивающие безопасность объектов для жизни и здоровья людей и окружающей среды, должны быть выполнены полностью.

Незавершенными могут оставаться работы по внутренней отделке помещений, а также установке части инженерного и технологического оборудования.

Состав работ, выполняемых пользователями, должен быть точно определен в договорах или иных документах, регламентирующих отношения между участниками инвестиционного процесса, а также отражен в проектной документации.

Работы сезонного характера по посадке зеленых насаждений, устройству верхних покрытий дорог и тротуаров могут быть перенесены на более поздние сроки, согласованные с муниципальными органами.

Оценка соответствия в форме приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта завершается составлением акта приемки по формам КС-11 или КС-14, установленным постановлением Госкомстата России по согласованию с Госстроем России № 71а от 30.10.97 г. Данные формы актов могут иметь модификации, установленные территориальными или ведомственными нормативными документами по приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов.

Гарантийные обязательства на здания, сооружения и их элементы и гарантийные сроки устанавливаются договорами подряда в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик (заказчик), принявший объект без проведения процедур оценки соответствия, в соответствии с действующим законодательством лишается права ссылаться на недостатки, которые могли бы быть выявлены в результате выполнения указанных процедур (явные недостатки).

Эксплуатация объекта, в том числе заселение, а также работы по доведению до окончательной готовности квартир и помещений, предусмотренные договорами их купли-продажи или соинвестирования, до завершения приемки недопустимы.

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», п.3.1-3.7, п.3.11-3.14, п.4, п.4.1-4.7, п.4.9, п.4.12-4.15, п.5, п.5.1, п.5.2, п.5.4, п.5.5, п.5.7-5.9, п.5.12, п.5.13.1-5.13.4, п.5.14-5.16, п.5.16.1-5.16.4, п.6, п.6.1, п.6.2.1-6.2.4, п.6.3, п.6.4, п.6.6-6.11, п.7, п.7.1-7.12

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», п.3.8-3.10, п.4.8, п.4.10, п.4.11, п.5.3, п.5.6, п.5.10, п.5.11, п.5.13, п.6.1.1-6.1.6, п.6.2, п.6.5 применяется на обязательной основе (Распоряжение Правительства РФ от 21 июня 2010 г. №1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил»)

Земельный кодекс Российской Федерации, ст.30, п.1, п.2, п.2\_1, п.3; ст.31 п.1, п.3

Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 2 июля 2013 года), ст.1, п.13



### **6.3 Организация и управление капитальным ремонтом**

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

#### **Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

#### **Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

- 1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

#### **Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение

капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

### **Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, в размере, установленном в соответствии с частью 8\_1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности

товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

### **Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда**

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

### **Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в

многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

В случае, если в срок, указанный в части 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3-6 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный частью 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

### **Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта**

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными

правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

### **Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов**

Общие технические требования к капитальному ремонту многоквартирных домов без отселения жильцов

Заказчиками капитального ремонта многоквартирного дома могут выступать федеральные органы исполнительной власти и/или органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и/или органы местного самоуправления, управляющие жилым домом организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жильцы-собственники, многоквартирный дом которых находится в их непосредственном управлении (при условии, что они являются в т.ч. инвесторами) и т.д.

Подрядная организация проводит ремонтно-строительные работы на основании договора с заказчиком, полученной от заказчика проектной документации и разработанного проекта производства работ, согласованного с эксплуатирующей организацией.

Проект производства работ при капитальном ремонте многоквартирного дома, подготовленный подрядной организацией, должен содержать: порядок установки лесов, ограждений; порядок обустройства мест для прохода и проезда; организацию административно-складской зоны; график поставки строительных материалов; порядок сбора и вывоза мусора и др. Проект должен быть принят в установленном порядке и учитывать требования СП 54.13330.

Работы по капитальному ремонту многоквартирных домов без отселения жильцов осуществляют с использованием современных технологий, в т.ч. энергосберегающих материалов, оборудования, конструктивных элементов, деталей, которые обеспечивают устранение неисправностей изношенных элементов здания и оборудования, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные. Капитальный ремонт направлен на улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, рациональное энергопотребление и обеспечение безопасности.

Для организации и проведения ремонтно-строительных работ подрядная организация получает от заказчика:

- разрешение на размещение административно-складской зоны;
- разрешение на подключение к источникам энерго-, тепло- и водоснабжения, канализации и др.;
- разрешение на размещение передвижных временных сооружений в административно-складской зоне, ограждение многоквартирного дома, установку строительных лесов и кронирование деревьев в зоне установки строительных лесов.

Гарантийный срок на выполненные работы по капитальному ремонту многоквартирных домов должен составлять не менее 5 лет.

### **Этапы проведения ремонтно-строительных работ при капитальном ремонте многоквартирных домов без отселения жильцов**

Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов выполняют по следующим этапам: подготовительный этап; основной этап; заключительный этап.

#### **Подготовительный этап**

Передачу многоквартирного дома под капитальный ремонт без отселения жильцов осуществляют в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти и/или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и/или органов местного самоуправления.

Перед началом капитального ремонта собственник многоквартирного дома или организация, в управлении которой находится дом, за 7 дней до его начала проводит общее собрание жильцов,

собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений с представлением подрядной организации и информированием о сроках, объемах и составе проводимых ремонтно-строительных работ, что должно быть оформлено протоколом собрания.

Для информирования жителей о капитальном ремонте на прилегающей территории к многоквартирному дому со стороны улицы размещают доступный для обозрения информационный стенд. Рекомендуемые размеры информационного стенда 1500×1500 мм, 1500×1000 мм.

Обустройство административно-складской зоны для организации работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

До начала ремонтно-строительных работ подрядная организация ограждает выделенный участок территории и строительные конструкции многоквартирного дома, подлежащие капитальному ремонту, устанавливает указатели (пути объезда транспорта и прохода пешеходов) и предупреждающие знаки (опасные зоны), а также устраивают при необходимости пешеходные галереи, настилы, перила, мостки, оборудуют световую сигнализацию.

Для выполнения ремонтно-строительных работ при капитальном ремонте многоквартирного дома без отселения жильцов на территории, разрешенной для использования подрядной организацией, располагают временные постройки для размещения работающих, охраны, хранения строительных материалов и постройки для санитарно-гигиенических целей, а также подготавливают выделенные в доме помещения для административных, бытовых и строительных нужд, указанные в плане производства работ.

Складирование материалов вне административно-складской зоны, планируемых к использованию в течение рабочей смены, необходимо осуществлять с учетом сохранения минимальных габаритов проходов (сохранение эвакуационных путей) в помещениях общего пользования и подъездах дома.

Для безопасного проведения ремонтно-строительных работ подрядная организация сооружает предохранительные козырьки-настилы над проездами, проходами, наружными входными дверями, проводит освещение на места производства работ, проходов, проездов, устраивает сигнальное оповещение и ограждения в особо опасных местах ведения работ для исключения несанкционированного доступа посторонних лиц в места проведения ремонта, обеспечивает свободный участок парковочной территории для размещения пожарных машин.

#### Основной этап

Капитальный ремонт многоквартирного дома без отселения жильцов проводят в соответствии с проектной документацией.

Во время выполнения капитального ремонта исполнитель работ ведет исполнительную документацию:

- комплект рабочих чертежей с отметками о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство ремонтно-строительных работ;
- документацию, удостоверяющую соответствие материалов, конструкций, деталей и оборудования, применяемых при производстве работ (сертификаты, технические паспорта, протоколы испытаний, акты экспертизы и др.) требованиям, заявленным в проектной документации;
- документацию, предусмотренную строительными нормами и правилами (акты освидетельствования скрытых работ, акты испытаний, акты поэтапного приема работ, журналы производства работ и др.).

Правила производства ремонтно-строительных работ, требования к их результатам и контролю выполнения работ приведены в стандартах НОСТРОЙ. Не допускается проводить работы, создающие шум, в выходные и праздничные дни, в будние дни – с 20<sup>00</sup> до 8<sup>00</sup>.

При проведении ремонтно-строительных работ в квартирах жильцов необходимо учитывать продолжительность их выполнения (таблица 2 СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования»).

#### Заключительный этап

Сдача многоквартирного дома после капитального ремонта осуществляется в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти и/или органов власти субъектов Российской Федерации и/или органов местного самоуправления.

При сдаче подрядная организация предъявляет приемочной комиссии проектную документацию (в том числе проектную документацию с внесенными в ходе ремонта изменениями), акты рабочих комиссий, сметы, договор на производство ремонтно-строительных работ, общий журнал работ, справку об устранении несоответствий проектной документации, выявленных рабочими комиссиями.

Сдача-приемка многоквартирного дома после окончания капитального ремонта оформляется актом, примерная форма которого приведена в приложении Г СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования».

Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 2 июля 2013 года), ст.1, п. 14\_2

Жилищный кодекс Российской Федерации, ст.166, п1,п.3,п.4; ст.167; ст.168, п.1-7; ст.169 п.1-4; ст.170 п.1-3, п.8; ст.189 п.1-7; ст.191 п.1,2

СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования», п.4, п.4.2, п.4.3, п.4.11, п.4.14, п.4.21, п.5, п.5.1, п.5.2, п.5.2.1-5.2.5, п.5.3, п.5.3.1-5.3.4, п.5.4, п.5.4.1, п.5.4.2



#### **6.4 Организация и управление реконструкцией**

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция здания – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

#### **Осуществление реконструкции объекта капитального строительства**

Виды работ реконструкции объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по реконструкции объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Лицом, осуществляющим реконструкцию объекта капитального строительства, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, организует и координирует работы по реконструкции объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, вправе выполнять определенные виды работ по реконструкции объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

В случае, если работы по организации реконструкции объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55\_8 Градостроительного кодекса Российской Федерации перечень, лицо, осуществляющее реконструкцию такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

В случае выдачи разрешения на отдельные этапы реконструкции застройщиком или техническим заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы реконструкции объекта капитального строительства.

При осуществлении реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим реконструкцию объекта капитального строительства на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему реконструкцию, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно,

но не позднее чем за семь рабочих дней до начала реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 1 и 5 части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

Лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, обязано осуществлять реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического 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.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе реконструкции лицо, осуществляющее реконструкцию объекта капитального строительства, должно приостановить реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Требования к подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления реконструкции

порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

#### Строительный контроль

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

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

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

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

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков указанных в части 4 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение указанных в части 4 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией реконструкции, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть

проведен повторно с составлением соответствующих актов.

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

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

#### Государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор осуществляется при реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

- 1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 2) наличия разрешения на строительство;
- 3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федеральный государственный строительный надзор при реконструкции объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации. Федеральный государственный строительный надзор при реконструкции объектов в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации и (или) нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

Федеральный государственный строительный надзор при реконструкции объектов федеральных ядерных организаций осуществляется уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление регионального государственного строительного надзора, за реконструкцией иных, кроме указанных в части 3 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов капитального строительства, если при их реконструкции предусмотрено осуществление регионального государственного строительного надзора.

К отношениям, связанным с осуществлением государственного строительного надзора,

организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом следующих особенностей организации и проведения проверок:

1) проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения плановых проверок;

2) проверки проводятся на основании поступивших в орган государственного строительного надзора:

а) извещения от застройщика (заказчика) или лица, осуществляющего строительство, направленного в соответствии с частями 5 и 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также об устранении нарушений, об окончании строительства;

б) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации, информации от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, включая извещения, направляемые лицами, осуществляющими строительство в соответствии с частью 3 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации, из средств массовой информации о фактах произошедшей аварии, нарушений технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации при выполнении работ в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе нарушений обязательных требований к применяемым строительным материалам, если такие нарушения создают угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу либо повлекли причинение такого вреда;

3) основанием для проведения проверки помимо основания, указанного в пункте 1 части 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является:

а) программа проверок, разрабатываемая органом государственного строительного надзора;

б) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем выданного органом государственного строительного надзора предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

в) наличие приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного строительного надзора о проведении проверки, изданного в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

4) выездная проверка по основанию, указанному в подпункте «б» пункта 2 части 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может быть проведена органом государственного строительного надзора незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

5) предварительное уведомление юридического лица, индивидуального предпринимателя о проведении выездной проверки по основанию, указанному в подпункте «б» пункта 2 части 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется;

6) в приказе (распоряжении) органа государственного строительного надзора о назначении проверки, акте проверки дополнительно указываются наименование и место нахождения объекта капитального строительства, в отношении которого соответственно планируется проведение мероприятий по контролю и фактически были проведены указанные мероприятия.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство,

предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при реконструкции объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также федерального государственного экологического надзора в отношении объектов, реконструкция которых осуществляется в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий, на искусственных земельных участках на водных объектах.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов**

Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности зданий и объектов. Эта система должна включать материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также необходимую нормативную и техническую документацию.

Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению. Сроки проведения ремонта зданий, объектов или их элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния. При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения может приниматься в соответствии с рекомендуемым прил. 2 ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования» (для зданий и объектов) и рекомендуемым прил. 3 ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования» (для элементов зданий и объектов). Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

Сроки проведения реконструкции зданий и объектов должны определяться социальными потребностями и, как правило, совпадать со сроками капитального ремонта.

При реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований – их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

При реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых.

Составление пятилетних и годовых планов капитального ремонта и реконструкции должно производиться в порядке, определенном Методическими рекомендациями Госплана СССР к

разработке Государственного плана экономического и социального развития СССР, на основании данных о потребности в капитальном ремонте и реконструкции.

При планировании и осуществлении реконструкции зданий и объектов их выбытие и ввод в эксплуатацию должны учитываться в соответствующих натуральных и стоимостных показателях до и после реконструкции. Балансовая стоимость реконструируемых зданий и объектов должна определяться как сумма произведенных затрат на их реконструкцию и восстановительной стоимости сохраняемых частей (элементов), включая оборудование. Результаты проведенных ремонтов или реконструкции должны отражаться в техническом паспорте здания (объекта).

В городах с застройкой, включающей значительное число зданий и объектов, требующих капитального ремонта или реконструкции, следует планировать проведение их групповым методом (независимо от ведомственной принадлежности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т. д.).

Плановые сроки начала и окончания реконструкции зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления.

Определение стоимости реконструкции зданий (объектов) должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого объекта реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным реконструкции ценам, нормам, тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

В сметной документации должен предусматриваться резерв средств на непредвиденные работы и агрегаты, распределяемый на две части: одну, предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства реконструкции (резерв заказчика), и вторую, предназначенную для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе реконструкции при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика).

За итогом смет должны указываться возвратные суммы – стоимость материалов от разработки конструкций и демонтажа инженерного и технологического оборудования, определяемая исходя из нормативного выхода пригодных для повторного использования материалов и изделий на объектах ремонта в соответствии с Инструкцией по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Разработка проектно-сметной документации на реконструкцию зданий (объектов) должна предусматривать:

- проведение технического обследования, определение физического и морального износа объектов проектирования;
- составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, функциональному переназначению помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территории и другим аналогичным работам;
- технико-экономическое обоснование реконструкции;
- разработку проекта организации реконструкции и проекта производства работ, который разрабатывается подрядной организацией.

Утверждение и переутверждение проектно-сметной документации на реконструкцию должно осуществляться:

- для зданий и объектов, находящихся в ведении исполкомов, местных Советов народных депутатов или на правах личной собственности, – соответствующими исполкомами или подведомственными им органами управления;
- для зданий и объектов, находящихся в ведении организаций и предприятий, – руководителями этих организаций и предприятий;
- для зданий и объектов, принадлежащих кооперативным, профсоюзным и иным

общественным организациям, – правлениями соответствующих организаций;

- для зданий и объектов, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, – собраниям членов (уполномоченных членов) кооперативов.

Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 2 июля 2013 года), ст.1, п.14; ст.52 п.2, п.3, п.3\_1, п.3\_2, п.4, п.5, п.5\_1, п.6, п.7, п.9; ст.53 п.1-8; ст.54 п.1-3, п.3\_1, п.3\_2, п.4-8

ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования», п.2, п.2.1, п.2.2, п.5.3-5.15, п.6.1, п.6.3, п.6.4, Приложение 1