**Содержание**.

1. Авторский надзор……………………………………………………..2
2. Технический надзор…………………………………………………..7
3. Государственный надзор………………………………………........11
4. Список использованной литературы………………………………..18

В строительстве установлены три вида надзора: авторский, технический и государственный. Все они ведутся во время инвестиционного периода жизненного цикла объектов недвижимости, то есть во время производства строительно-монтажных работ и монтажа оборудования.

**Авторский надзор.**

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

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

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

Свод правил по авторскому надзору СП11-110-99 содержит рекомендации по порядку организации и ведения авторского надзора.

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

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

Официальное определение понятия авторский надзор следующее:

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

Приведем другие определения:

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

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

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

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

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

 Организация авторского надзора.

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

Сроки проведения работ по авторскому надзору устанавливаются графиком, прилагаемым к документам. Авторский надзор в случае его выполнения юридическим лицом осуществляется специалистами - разработчиками рабочей документации, назначаемыми руководством организации. Руководителем специалистов, осуществляющих авторский надзор, назначается, как правило, главный архитектор или главный инженер проекта.

Назначение руководителя и специалистов, ответственных за проведение авторского надзора, производится приказом организации и доводится до сведения заказчика, который информирует о принятом решении подрядчика и органы Государственного архитектурно-строительного надзора.

 Специалисты, осуществляющие авторский надзор, выезжают на строительную площадку для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ в сроки, предусмотренные графиком, а также по специальному вызову заказчика или подрядчика в соответствии с договором (распорядительным документом).

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

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

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

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

Оформление журнала должно производиться по #M12293 0 1200001260 78 3276906591 247265662 4293218080 3918392535 2960271974 963571639 2249773744ГОСТ 2.105#S. Журнал должен быть пронумерован, прошнурован, оформлен всеми подписями на титульном листе и скреплен печатью заказчика. Журнал передается заказчиком подрядчику и находится на площадке строительства до его окончания. Журнал заполняется руководителем или специалистами, осуществляющими авторский надзор, заказчиком и уполномоченным лицом подрядчика.

После окончания строительства подрядчик передает журнал заказчику.

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

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

Основные права и обязанности специалистов, осуществляющих авторский надзор.

**Основные права:**

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

**Основные обязанности:**

* Выборочная проверка соответствия производимых строительных и монтажных работ рабочей документации и требованиям строительных норм и правил.
* Выборочный контроль за качеством и соблюдением технологии производства работ, связанных с обеспечением надежности, прочности, устойчивости и долговечности конструкций и монтажа технологического и инженерного оборудования.
* Своевременное решение вопросов, связанных с необходимостью внесения изменений в рабочую документацию в соответствии с требованиями ГОСТ 21.101, и контроль исполнения.
* Содействие ознакомлению работников, осуществляющих строительные и монтажные работы, и представителей заказчика с проектной и рабочей документацией.
* Информирование заказчика о несвоевременном и некачественном выполнении указаний специалистов, осуществляющих авторский надзор, для принятия оперативных мер по устранению выявленных отступлений от рабочей документации и нарушений требований нормативных документов.

**Участие:**

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

В приемке в процессе строительства отдельных ответственных конструкций.

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

**Технический надзор.**

Технический надзор за строительством осуществляется в интересах Заказчика строительства с целью обеспечения контроля качества строительства и имеет целью постоянное проведение оценки соответствия строящегося объекта требованиям к его безопасности, установленным техническими регламентами, а также нормативными документами и стандартами, являющимися доказательной базой соблюдения требований технических регламентов и подтверждением возможности безопасной эксплуатации объекта при последующей передачи его в эксплуатацию.

Технический надзор позволяет отслеживать технологическую последовательность выполнения строительных работ, при осуществлении функций технического надзора на строительной площадке постоянно находятся инженеры технадзора по нескольким специальностям, в зависимости от состава контролируемых работ: инженеры-строители, инженеры-электрики, инженеры по вентиляции и кондиционированию и т.д.

Технический надзор осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 12-01-2009 «Организация строительства» и предусматривает следующие виды технадзора:

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

**Основные обязанности технического надзора:**

1. Контроль над соблюдением проектных решений.
2. Принимает участие в разработке графиков производства работ.
3. Принимает участие в разработке проектно-сметной документации.
4. Осуществляет контроль за соблюдением сроков строительства и требований нормативных документов.
5. Осуществляет входной контроль за качеством применяемых материалов.
6. Осуществляет контроль за соблюдением качества строительно-монтажных работ.
7. Осуществляет контроль соответствия стоимости строительства среднерыночным расценкам при применении средних по качеству материалов и работ.
8. Осуществляет проверку наличия документов, удостоверяющих качество используемых на строительстве конструкций, изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов, результатов лаб.испытаний и др.).
9. Осуществляет контроль за устранением выявленных дефектов, контроль за выполнением геодезических работ в процессе строительства, освидетельствование и оценка совместно с работниками строительно-монтажных организаций выполненных работ.
10. Осуществление по мере готовности с участием представителей ген.подрядной организации промежуточной приёмки ответственных конструкций зданий.
11. Осуществляет контроль за соответствием объёмов и качества выполненных работ проектно-сметной документации и нормативов.
12. Осуществляет контроль наличия и правильности ведения первичной, технической документации.
13. Осуществляет контроль за исполнением строительно-монтажными организациями указаний и предписаний авторского надзора, требований технического надзора.
14. Участие в оформлении документации на консервацию или временное прекращение строительства.
15. Осуществляет контроль за соблюдением подрядной организации технологий и рекомендаций фирм, производящих строительные материалы и оборудование.
16. Осуществляет контроль за внесением не обоснованных изменений в техническую документацию и увеличением стоимости строительства.
17. Принимает участие в проверках состояния и соответствия проекту поступающего на монтаж инженерного оборудования, в качестве его монтажа и приёмке в эксплуатацию.
18. Осуществляет контроль наличия и правильности ведения исполнительной документации (общий журнал работ, журнал сварочных работ, журнал арматурных работ и т.д.), в том числе актов, исполнительных схем и др. (по требованию заказчика и согласованию с производителем работ)
19. Осуществляет промежуточную приёмку этапов выполненных работ.
20. Осуществляет контроль за своевременным устранением дефектов и недоделок.
21. Ведет переговоры с подрядной организацией для защиты интересов Заказчика.
22. Обосновывает требования и замечания технического надзора.

Это и многое другое входит в функциональные обязанности технического надзора.

При осуществлении функций технического надзора может быть сформирована при необходимости служба технического надзора, включающая в себя специалистов в области экономики строительства для проведения финансового надзора за строительством.

По результатам проверки оформляются акты приемки, а результаты технического надзора заказчика в период производства строительно-монтажных работ и монтажа оборудования заносятся в журнал технадзора.

#G0

**Государственный надзор.**

Выполняемые строительными компаниями работы должны соответствовать требованиям технических регламентов и проектной документации. При проведении государственного строительного надзора выявляются и пресекаются допускаемые застройщиком нарушения.

**Какие объекты подлежат проверке.**

Государственный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией (по дп. 1 п. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ).

Государственная экспертиза проектной документации, согласно статье 49 Градостроительного кодекса РФ, не проводится, в частности:

* для жилых домов, высотой менее трех этажей (индивидуальных или блочных);
* для отдельно стоящих зданий высотой не более двух этажей и площадью не более 1500 квадратных метров, не предназначенных для жилья и производственной деятельности (за исключением особо опасных, технически сложных или уникальных объектов);
* для объектов, не требующих получения разрешения на строительство.

Следовательно, на указанных объектах (при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте) государственный строительный надзор не проводится.

В то же время следует отметить, что не контролируется строительство индивидуальных жилых домов, высота которых не превышает трех этажей, только в том случае если они возводятся не по типовой проектной документации или ее модификации. Такое уточнение в подпункт «а» пункта 2 Положения, утвержденного постановлением № 54, внесено определением Верховного суда РФ от 8 июля 2008 г. № КАС08-309.

**Контролирующие органы.**

В зависимости от статуса проверяемого объекта государственный строительный надзор осуществляется либо уполномоченными федеральными органами (Росатомом, Минобороны России), либо региональными органами исполнительной власти.

Так, федеральные органы проверяют ведение строительных работ на атомных объектах, линиях связи, объектах, сведения о которых составляют государственную тайну, опасных и особо опасных, а также технически сложных и уникальных объектах, на объектах военной инфраструктуры Вооруженных сил РФ и т. д. (п. 6 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ № 54). Все другие объекты контролируют уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ.

**Порядок проведения проверок.**

Для всех уполномоченных органов (как федеральных, так и региональных) приказом Ростехнадзора от 26 декабря 2006 г. № 1129 утвержден единый порядок проведения проверок. Расскажем о нем подробнее. Контроль ведется с даты получения органом государственного строительного надзора извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного (реконструированного, отремонтированного) объекта капитального строительства установленным требованиям.

Осуществление государственного строительного надзора за построенными и сданными в эксплуатацию объектами законодательством не предусмотрено (см. постановление ФАС Дальневосточного округа от 28 апреля 2008 г. № Ф03-А51/08-2/1216).

Форма контроля - проверки. Они проводятся должностными лицами органа госстройнадзора на основании соответствующего распоряжения (приказа).

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении государственного строительного надзора, подлежат включению в дело, формируемое уполномоченным органом.

Проверки осуществляются в соответствии с программой проверок, а также в следующих случаях:

* при получении извещения от застройщика (заказчика) о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
* при получении извещений от застройщика (заказчика) о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства;
* при обращениях граждан и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления и др.

Получив извещение о начале работ, контролирующий орган в течение семи рабочих дней должен разработать программу проведения проверок по данному объекту. В ней указываются следующие сведения:

* наименование работ, подлежащих проверке, определяемых в соответствии с проектом организации строительства;
* предмет и примерная дата проведения каждой проверки;
* ориентировочные затраты времени на проведение каждой проверки;
* иные сведения, необходимые для проведения проверок.

Программа составляется в двух экземплярах: первый остается в деле органа госстройнадзора, второй - направляется (вручается) застройщику или заказчику.

Предметом контроля является соответствие выполняемых строительных работ установленным требованиям и проектной документации.

При строительстве проверяют соблюдение требований по подготовке земельного участка и выполнению земляных работ, работ по монтажу фундаментов, конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования.

При реконструкции - соблюдение требований по подготовке объекта для реконструкции, выполнению работ по усилению или монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения.

При капитальном ремонте - соблюдение требований к выполнению работ по подготовке объекта для ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения, инженерных систем и оборудования.

Полномочия проверяющих определены в пункте 24 Положения, утвержденного постановлением № 54.

Основные права - это беспрепятственный доступ к объектам во время исполнения служебных обязанностей и совершение необходимых для проведения проверки действий.

Так, в ходе проверки должностное лицо:

* рассматривает представленные компанией, ведущей строительство, документы, связанные с выполнением работ (включая отдельные работы, строительные конструкции, участки сетей инженерно-технического обеспечения), а также применением строительных материалов или изделий;
* проводит визуальный осмотр выполненных работ и примененных строительных материалов;
* оформляет результаты проведенной проверки;
* осуществляет действия, направленные на привлечение к административной ответственности лиц, совершивших административные правонарушения.

**Оформление результатов проверок.**

Проверки, проводимые в процессе выполнения строительных работ, в случае обнаружения нарушений заканчиваются составлением акта, который является основанием для выдачи организации предписания об их устранении.

В акте указываются: вид нарушения, ссылка на документы (нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию), требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. В порядке, установленном определенном законодательством РФ, работы могут быть приостановлены на указанный срок (п. 6 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ). Акт и предписание выписываются в двух экземплярах. К акту прилагаются составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы (при их наличии). Первые экземпляры акта и предписания, а также копии указанных документов передаются заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто несет ответственность за допущенные нарушения). Вторые экземпляры всех этих документов остаются в деле органа государственного строительного надзора.

В отсутствие нарушений результаты проверки заносятся проверяющим в общий или специальный журнал.

**Порядок устранения нарушений.**

Об устранении нарушений компания обязана известить орган госстройнадзора. Если строительная организация не устранит в установленный срок предписание, она может быть привлечена к административной ответственности.

Пример тому постановление ФАС Московского округа от 12 февраля 2008 г. № КА-А40/139-08. Главгосстройнадзор Московской области вынес в отношении строительной организации предписание о необходимости представления в установленный срок сертификатов соответствия и паспорта на применяемые при выполнении отделочных работ на объекте строительных материалов - дверных блоков, мраморных плит, изделий для облицовки парадной лестницы и др. В установленный срок организация не представила требуемые документы.

По факту неисполнения предписания Главгосстройнадзор Московской области составил протокол и обратился в суд с заявлением о привлечении организации к административной ответственности. Рассматривая заявленное требование, судьи признали доказанным факт невыполнения в установленный срок предписания административного органа, в связи с чем организация была привлечена к административной ответственности в виде взыскания штрафа в размере 50 000 руб. Но есть и примеры судебных решений, в которых арбитры поддерживают организации.

Так, Управлением госстройнадзора департамента градостроительства администрации Приморского края была проведена проверка строительства жилого дома.

По ее результатам составлен акт, которым установлен факт проведения строительных работ по проектной документации, не имеющей положительного заключения государственной экспертизы проекта. Кроме того, на объекте отсутствовал информационный щит. Управлением госстройнадзора было вынесено предписание, которым организации предлагалось устранить допущенные нарушения. По мнению чиновников, предписание не исполнено в установленный срок. Поэтому был составлен протокол по факту совершения правонарушения, предусмотренного частью 6 статьи 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Материалы проверки и заявление департамента о привлечении организации к административной ответственности были направлены в арбитражный суд.

Однако судьи с чиновниками госстройнадзора не согласились. Дело в том, что в соответствии с частью 3 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации объектов капитального строительства, уже получившей положительное заключение госэкспертизы и применяемой повторно. А проект строящегося дома полностью повторял уже введенный в эксплуатацию аналогичный объект.

Кроме того, организацией принимались меры по устранению нарушений, выявленных в ходе проверки. Так, согласно договору был сделан заказ на изготовление информационного щита установленного образца.

При таких обстоятельствах судьи пришли к выводу о том, что организация принимала все зависящие от нее меры, направленные на выполнение предписаний департамента по результатам проверки.

**Итоговые проверки.**

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится итоговая проверка. Она назначается в течение семи рабочих дней после получения от застройщика или заказчика извещения об окончании строительства (реконструкции, капитального ремонта).

При проведении проверки соблюдается общий порядок, но с учетом следующих особенностей:

* визуально осматривается весь объект (в полном объеме);
* проверке подлежат все акты (предписания, извещения) об устранении нарушений (недостатков), выявленных при осуществлении государственного строительного надзора и проведении строительного контроля.

**Список использованной литературы.**