**Методическое пособие**

**Безопасность строительства. Организация строительства, реконструкции и капитального ремонта**

**БЕЗОПАСНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА. ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
2. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.
4. КОНТРОЛЬ ЗА КАЧЕСТВОМ И БЕЗОПАСНОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
5. ПРИЕМКА И ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

Организация строительства в Российской Федерации осуществляется на основе норм и правил градостроительной деятельности, в частности, СП 48.13330.2011 «Организация строительства», которые введены в действие с 1 января 2005 г. и имеют рекомендательный характер. Настоящие нормы устанавливают общие правила ведения строительства, сложившиеся в практике и обусловленные действующим законодательством для добровольного применения. Строительные нормы и правила распространяются на строительство новых и реконструкцию существующих (далее

— строительство) объектов недвижимости. Положения настоящих норм и правил могут быть распространены на ремонт эксплуатируемых зданий и сооружений. При организации строительства можно также использовать положения, прописанные в МДС 12-23.2006 «Временные рекомендации по технологии и организации строительства многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в Москве». Нормативные положения данных документов приобретают статус обязательных, если в договоре строительного подряда, заключаемого участниками строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ, имеется ссылка на применение настоящих строительных норм и правил при строительстве конкретного объекта.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий и сооружений, как объектов капитального строительства должно осуществляться только при наличии разрешения на строительство (ст. 52 Градостроительный кодекс Российской Федерации).

Застройщик осуществляет общее ведение строительства. Основными функциями застройщика

* соответствии с действующим градостроительным законодательством являются:
	+ получение разрешения на строительство;
	+ получение права ограниченного пользования соседними земельными участками на время строительства;
	+ привлечение для осуществления работ по возведению объекта капитального строительства на основании договора заказчика, а также физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство);
	+ обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей в предусмотренных законодательством случаях государственную экспертизу и утвержденной в установленном порядке;
	+ осуществление технического надзора;
	+ привлечение, в предусмотренных законодательством случаях, проектной организации для осуществления авторского надзора за строительством объекта;
	+ извещение о начале работ на строительной площадке органа, выдавшего разрешение на строительство, а также органа государственного строительного надзора, которому подконтролен данный объект;

* обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;
* принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, реконструкции объекта недвижимости, а также о вводе законченного строительством объекта в эксплуатацию.

Застройщиком может быть инвестор. Взаимоотношения застройщика и инвестора, не являющегося застройщиком, определяются договором между ними.

Организационно-технологическая документация лица, осуществляющего строительство, должна обеспечивать возможность выполнения в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требований законодательства об охране труда, окружающей среды и населения, а также возможность выполнения всех видов контроля, необходимого для оценки соответствия выполняемых строительных работ требованиям технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости, проектной документации и условиям договора.

Лицо, осуществляющее строительство, может подтвердить свои возможности по обеспечению качества строительства наличием сертифицированной в установленном порядке системы менеджмента качества.

Строительство должно вестись по проектной документации, прошедшей экспертизу, согласованной и утвержденной в установленном порядке (Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 61).

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.

Строительство каждого объекта допускается осуществлять только на основе предварительно разработанной проектной документации, решений по организации строительства и технологии производства работ, которые должны быть приняты в проекте организации строительства и порядке производства работ.

Не допускается отступления от решений проектов организации строительства и порядка производства работ без согласования с организациями, разработавшими и утвердившими их.

Проектная документация должна быть допущена к производству работ застройщиком 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
* 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 [ФЗ «О техническом регулировании»];

-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.

Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнить входной контроль переданной ему документации, передать застройщику или заказчику перечень выявленных в ней недостатков, проверить их устранение. Срок выполнения входного контроля проектной документации устанавливается в договоре.

* + зависимости от сроков строительства объекта и объемов работ по решению заказчика или лица, осуществляющего строительство, разрабатывается порядок производства работ на строительство зданий, строений или сооружений в целом, на возведение их отдельных частей (подземная и надземная части, секция, пролет, этаж, ярус и т.п.), на выполнение отдельных технически сложных строительных, монтажных и специальных строительных работ, а также работ подготовительного периода и передан на строительную площадку до начала возведения тех частей зданий (сооружений) или начала выполнения тех работ, на которые порядок производства работ составлен.

Состав порядка производства работ должен содержать графические и текстовые материалы, определяющие:

* условия поставки конструкций, готовых изделий, материалов и оборудования;
* использование строительных машин и транспортных средств;
* обеспечение трудовыми ресурсами по основным профессиям;
* производственно-технологическую комплектацию строительных процессов;
* в необходимых случаях условия организации строительства и выполнения работ вахтовым

методом;

* материалы и результаты технического обследования действующих зданий, строений и сооружений при их реконструкции;
* требования к выполнению строительных, монтажных и специальных строительных работ в условиях действующего производства;
* порядок проведения испытаний конструкций зданий и сооружений, согласованный с застройщиком или заказчиком и лицом, осуществляющим строительство.

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

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.

Застройщик (заказчик) и лицо, осуществляющее строительство, а также, в необходимых случаях, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, должны назначить следующих персонально ответственных за строящийся, реконструируемый объект должностных лиц:

* ответственного представителя технического надзора застройщика или заказчика – должностное лицо, отвечающее за ведение технического надзора;
* ответственного производителя работ - должностное лицо, отвечающее за выполнение строительных работ, в том числе за их безопасность и качество;
* 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

Перед началом строительства лицо, осуществляющее строительство, должно подготовить документацию, необходимую для осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объекта капитального строительства:

-общий журнал работ, отражающий технологическую последовательность осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, сроки, качество и условия выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства;

* специальные журналы, отражающие выполнение отдельных видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Требования по составу и порядку ведения исполнительной документации, форме и порядку ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, определяются федеральным органом исполнительной власти, ответственным за государственный строительный надзор (Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, далее - Ростехнадзор).

2. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

Организация строительного производства в зависимости от объемов и детализации работ, применяемых средств механизации, условий осуществления строительства, состава рабочих бригад, организации рабочих мест разделяется на следующие этапы:

1 этап – подготовка земельного участка и выполнение земляных работ для строительства, подготовка объекта капитального строительства для реконструкции и капитального ремонта,

2 этап – монтаж фундаментов и конструкций подземной части до уровня пола первого этажа объекта капитального строительства при его строительстве, усиление и/или монтаж фундаментов и конструкций подземной части объекта капитального строительства при его реконструкции, ремонтно-восстановительные работы, включая работы по усилению фундаментов и/или замене конструкций подземной части объекта капитального строительства при капитальном ремонте;

3 этап – монтаж надземной части объекта капитального строительства при его строительстве, монтаж надземной части и изменение параметров объекта капитального строительства, его частей при реконструкции, ремонтно-восстановительные работы, включая работы по усилению и/или) замене конструкций надземной части объекта капитального строительства при капитальном ремонте;

4 этап – монтаж сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования объекта капитального строительства при его строительстве, изменение качества инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства при его реконструкции, замена сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования объекта капитального строительства при его капитальном ремонте, благоустройство прилегающей территории.

3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.

Подготовка земельного участка к строительству должна соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологическим, экологическим, противопожарным и требованиям безопасности дорожного движения.

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

К основным работам по строительству объекта или его этапам разрешается приступать только после устройства необходимых ограждений строительной площадки и опасных зон работ за ее пределами (охранных, защитных или сигнальных) с организацией в необходимых случаях контрольно-пропускного режима.

Для индивидуальных застройщиков необходимо выполнение ограждения строительной площадки и соблюдение требований градостроительного плана земельного участка.

При въезде на площадку должны быть установлены 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 госстройнадзора 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.

Строительная площадка по требованию органа местного самоуправления строительная площадка может быть оборудована 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).

* + тех случаях, когда строительная площадка расположена на территории, подверженной воздействию неблагоприятных природных явлений и геологических процессов (сели, лавины, оползни, обвалы, заболоченность, подтопление) после создания геодезической разбивочной основы до начала выполнения строительных работ должны быть выполнены по специальным проектам первоочередные мероприятия и работы по защите территории от указанных процессов.

При производстве работ по искусственному закреплению слабых грунтов должны быть приняты предусмотренные проектом меры по предотвращению загрязнения подземных вод нижележащих горизонтов.

Лицо, осуществляющее строительство, должно обеспечивать безопасность работ для окружающей природной среды, при этом:

- обеспечивать уборку строительной площадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны, мусор и снег должны вывозиться в места, установленные органом местного самоуправления;

- производство работ в охранных заповедных и санитарных зонах выполнять в соответствии со специальными правилами;

- производство работ в охранных, заповедных и санитарных зонах выполнять в соответствии со специальными правилами;

- не допускать несанкционированного сведения древесно-кустарниковой растительности; - не допускать выпуска воды со строительной площадки без защиты от размыва

поверхности; - при буровых работах принимать меры по предотвращению излива подземных вод;

- работы по мелиорации и изменению существующего рельефа выполнять только в соответствии с согласованной органами государственного надзора и утвержденной проектной документацией;

- производственные и бытовые стоки должны обезвреживаться и быть организованными. При использовании для сноса зданий, строений и сооружений 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.

Разборка памятников истории и культуры должна производиться вручную или механическим способом, без применения взрывных работ.

* + случае обнаружения в ходе работ объектов, имеющих историческую, культурную или иную ценность, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить ведущиеся строительные работы, известив об обнаруженных объектах учреждения и органы, предусмотренные законодательством.
	+ подготовительный период должны быть возведены временные здания и сооружения, используемые для нужд строительства, или приспособленные для этих целей существующие здания и сооружения, а также выполнены постоянные или временные внутриплощадочные дороги. После окончания строительства временные здания и сооружения подлежат ликвидации. 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. 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 осуществляется на общих основаниях.

* случаях, когда предусматривается последующая передача временных поселений, зданий и сооружений для постоянной эксплуатации, проекты временных поселений, зданий и сооружений должны разрабатываться, согласовываться и утверждаться в порядке, установленном для проектирования поселений, зданий и сооружений, предназначенных для постоянного использования по назначению.

Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает складирование и хранение материалов и изделий в соответствии с требованиями стандартов и технических условий на эти материалы и изделия.

До начала возведения зданий и сооружений необходимо произвести срезку и складирование используемого для рекультивации земель растительного слоя грунта в специально отведенных местах, вертикальную планировку строительной площадки, работы по искусственному понижению (в необходимых случаях) уровня грунтовых вод.

При обнаружении на строительной площадке сетей инженерного обеспечения (канализации, водо-, тепло-, энергоснабжения и др.), проложенных без особого распоряжения, выполняется их отключение в присутствии представителей органа местного самоуправления и эксплуатирующей организации.

При выполнении строительных работ, связанных с устройством временных выемок и других препятствий на территории существующей застройки, лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить их ограждение, а также проезд автотранспорта и проход к домам путем устройства мостов, пешеходных мостиков с поручнями, трапов. После окончания работ указанные устройства должны быть вывезены с территории.

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

Работы, связанные со вскрытием поверхности в местах расположения действующих подземных коммуникаций и сооружений, должны осуществляться с соблюдением требований, установленных организациями, эксплуатирующими эти коммуникации.

На каждом объекте строительства надлежит вести общий журнал работ, специальные журналы по отдельным видам работ и исполнительную документацию: комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них по согласованию с проектной организацией изменениями, сделанными лицами, ответственными за строительное производство; геодезические исполнительные схемы, выполненные в соответствии с требованиями действующей нормативной документации.

На основе проектной документации лицо, осуществляющее строительство, подготавливает схемы расположения разбиваемых в натуре осей зданий, строений и сооружений, знаков закрепления этих осей и монтажных ориентиров, а также схемы расположения конструкций и их элементов относительно этих осей и ориентиров. В случаях, предусмотренных статьей 54 Градостроительного кодекса, производится проверка выполненных работ государственным строительным надзором.

Перед началом строительства необходимо выполнение лабораторных анализов для подтверждения соответствия прочностных и деформационных характеристик грунтов оснований характеристикам материалов инженерных изысканий.

* процессе выполнения буровых работ при достижении водоносных горизонтов необходимо принимать меры по предотвращению неорганизованного излива подземных вод.

Строительство должно вестись в технологической последовательности по этапам в соответствии с календарным планом (графиком) с учетом обоснованного совмещения отдельных видов работ, принятых в проекте организации строительства.

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.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано отражать все действия по строительству в общих и специальных журналах и обеспечивать сдачу исполнительной документации на каждый этап и вид работ.

Запрещается начинать работы по возведению надземных конструкций здания (сооружения) или его части (секции, пролета, яруса, участка, захватки и т.д.) до полного окончания устройства подземных конструкций и обратной засыпки котлованов, траншей и пазух с уплотнением грунта до плотности его в естественном состоянии или заданной проектной документацией (за исключением подземных конструкций, возведение которых проектами производства работ предусмотрено в другие сроки).

После завершения этапа работ, возведения частей здания, сооружения выполняют геодезические измерения, называемые исполнительными геодезическими съемками.

По результатам исполнительной геодезической съемки элементов конструкций и частей зданий, сооружений следует составлять исполнительные геодезические схемы. На схемах должны наноситься проектные и фактические размеры или отклонения от них.

Исполнительные геодезические съемки с составлением схем на всех стадиях строительства осуществляют организации, выполняющие эти работы.

Исполнительную геодезическую съемку подземных инженерных сетей следует выполнять до их засыпки. Исключения составляет самотечная канализация, исполнительную съемку которой выполняют после засыпки траншей и гидравлического испытания труб.

При реконструкции объектов надлежит учитывать данные инженерных изысканий, обследования технического состояния конструкций, внутрицеховых и внутриплощадочных транспортных средств и коммуникаций, оборудования и инженерных сетей, условий производства демонтажных и строительно-монтажных работ (загазованность, запыленность, взрыво- и пожароопасность, повышенный шум, стесненность и т.п.).

* районах строительства крупных промышленных комплексов и при застройке жилых массивов по взаимному согласию участников строительства может быть создана объединенная диспетчерская служба, которая производит:

- сбор, передачу, обработку и анализ оперативной информации о ходе выполнения строительного производства, а также информации о допущенных отклонениях от проекта производства работ;

- передачу оперативных распоряжений руководства исполнителям и контроль за их исполнением.

* процессе строительного производства должны соблюдаться требования технических регламентов по технике безопасности в строительстве.

При организации строительного производства необходимо осуществлять мероприятия и работы по охране окружающей природной среды, которые должны включать рекультивацию земель, предотвращение потерь природных ресурсов, предотвращение или очистку вредных выбросов в почву, водоемы и атмосферу. Указанные мероприятия и работы должны быть предусмотрены в проектной документации.

При строительном производстве на селитебных территориях должны быть соблюдены требования по предотвращению запыленности и загазованности воздуха. Не допускается при уборке

отходов и мусора сбрасывать их с этажей зданий и сооружений без применения закрытых лотков и бункеров-накопителей.

При производстве работ, связанных с вырубкой леса и кустарников, строительство необходимо организовать так, чтобы обеспечить оттеснение животного мира за пределы строительной площадки.

При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта.

Решение о прекращении или приостановке строительства принимает застройщик или заказчик

* извещает о принятом решении лицо, осуществляющее строительство, орган местного самоуправления, а также соответствующие органы государственного надзора, после чего застройщик, заказчик или лицо, осуществляющее строительство, 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
* конструкций, ведомость неиспользованных и подлежащих хранению оборудования, материалов и конструкций, перечень работ, необходимых для сохранности объекта и неиспользованных оборудования, материалов и конструкций.

При необходимости проектная организация по договору с застройщиком или заказчиком разрабатывает рабочие чертежи и смету консервации объекта, а лицо, осуществляющее строительство, выполняет работы, предусмотренные этими рабочими чертежами и сметами.

Законсервированный объект и стройплощадка передаются по акту застройщику или 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.

4. КОНТРОЛЬ ЗА КАЧЕСТВОМ И БЕЗОПАСНОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ. Оценка соответствия процесса строительства требованиям технических регламентов,

проектной документации и условиям договора выполняется застройщиком или заказчиком путем осуществления строительного контроля за качеством выполнения работ в течении всего срока строительства.

Оценка соответствия выполняется в формах:

- инспекционных проверок полноты, состава, своевременности, достоверности и документирования производственного контроля, соблюдения требований проектной и технологической документации, установленных на основе требований нормативных документов и стандартов, являющейся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов (обязательных требований безопасности);

В ходе осуществления строительного контроля застройщик или заказчик выполняет следующих контрольных мероприятий:

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

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

в) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;

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

д) проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;

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

Проведение контрольного мероприятия и его результаты фиксируются путем составления акта. Сведения о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах отражаются в общем журнале работ с приложением к нему соответствующих актов. Акты, составленные по результатам контрольных мероприятий, проводимых совместно подрядчиком и заказчиком, составляются в 2 экземплярах и подписываются их представителями.

Авторский надзор осуществляется автором – застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Замечания представителей строительного контроля застройщика или заказчика и авторского надзора должны быть документированы. Факты устранения дефектов по замечаниям этих представителей должны быть документированы с их участием.

Органы государственного строительного надзора выполняют оценку соответствия процесса строительства и вводимого в эксплуатацию 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 соответствующим законодательством, по инициативе застройщика или заказчика.

Представители органов государственного строительного надзора выполняют оценку соответствия законченного строительством объекта в порядке, установленном действующим законодательством.

1. ПРИЕМКА И ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

1. Нормативно-методическое и правовое обеспечение ввода объектов в эксплуатацию Ввод объектов в эксплуатацию является заключительным важнейшим этапом инвестиционной деятельности

* регулируется государством в соответствии с требованиями законов РФ:
	+ № 184-ФЗ от 28.12.2002 г. «О техническом регулировании» с изменениями и дополнениями в соответствии с законом № 65 ФЗ от 01.05.2006;
	+ № 384 -ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
	+ № 190 –ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
	+ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»»
	+ № 116-ФЗ от 21.07.1997 г. «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

2. Порядок приемки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который

удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган выдавший разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции

линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории; 3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

* 1. документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
	2. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком
* случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
	1. документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
	2. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом,

осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

1. заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса РФ;
2. документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки его на государственный учет, включения объекта в статистическую отчетность и государственной регистрации прав собственности.

По завершении работ, предусмотренной проектной документацией, а также договором строительного подряда при подрядном способе строительства, лицо, осуществляющее строительство, должно представить законченный строительством объект застройщику или заказчику для выполнения им оценки соответствия объекта требованиям проектной документации и распространяющихся на данный объект нормативных документов, а также условиям договора.

Застройщик или заказчик после получения извещения должен незамедлительно приступить к приемке предъявленного лицом, осуществляющим строительство, объекта.

Органы государственного строительного надзора, органы местного самоуправления, эксплуатирующие организации на основе результатов выполнения процедур оценки соответствия в определенного градостроительным законодательством срока должны выдать застройщику или заказчику свои заключения о соответствии объекта, подконтрольных им систем и оборудования обязательным требованиям к их безопасности при эксплуатации.

Территориальные организации, эксплуатирующие внешние сети, должны в этот же срок выдать справки о возможности подключения объекта к внешним сетям.

По завершении всех процедур оценки соответствия застройщик или заказчик и лицо, осуществляющее строительство, составляют и подписывают двухсторонний акт приемки законченного строительством объекта. В случае, если определенными процедурами оценки соответствия выявлены недостатки объекта, его элементов, систем, оборудования, в двухстороннем акте должны быть указаны эти недостатки и сроки их устранения лицом, осуществляющим строительство.

Факт устранения лицом, осуществляющим строительство, выявленных недостатков должен быть подтвержден обеими сторонами соответствующим актом.

По завершении оценки соответствия предъявленного лицом, осуществляющим строительство, объекта установленным требованиям застройщик или заказчик предъявляет объект территориальному органу государственного строительного надзора, представляя одновременно комплект документации, заключения территориальных инженерных служб и эксплуатирующих организаций о готовности объекта к использованию по назначению.

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 иждивением 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. (в редакции постановления № 100 от 11.11.99 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 (Гражданский кодекс Российской Федерации, статьи 722—724, 755, 756).

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) (Гражданский кодекс Российской Федерации, ст.720, часть 3).

На основании представленных застройщиком или заказчиком документов и собственных проверок, проводившихся в процессе строительства и при окончательной оценке соответствия объекта установленным требованиям, территориальный орган государственного строительного надзора выдает застройщику или заказчику итоговое заключение (свидетельство) о соответствии законченного строительством объекта назначению.

Ввод законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию осуществляет застройщик или заказчик, получивший разрешение на строительство после государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством права на данный объект недвижимости.

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.

