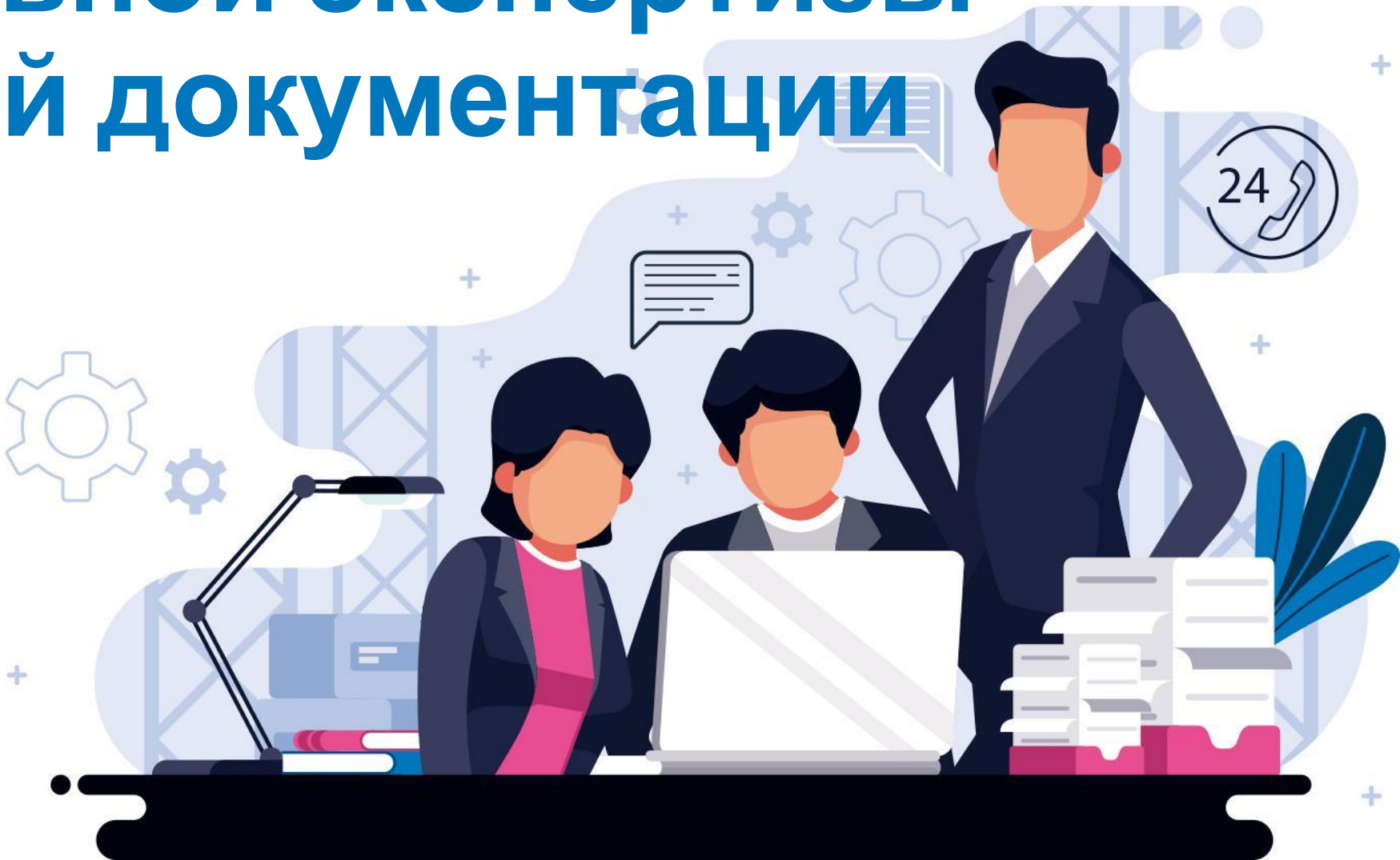
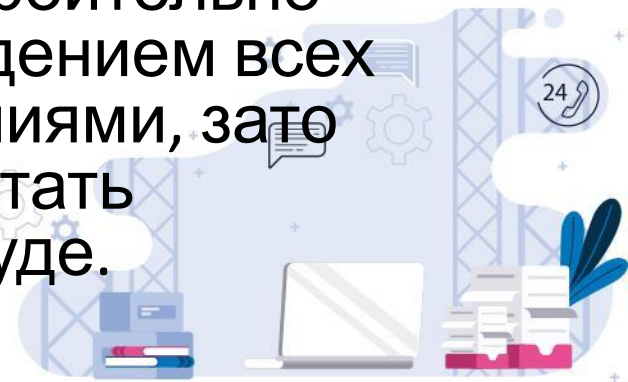
Прохождение строительной экспертизы проектной документации

Подготовил:
Ст. гр. ИС-191
Лебёдкина Д.С.



Что такое строительная экспертиза

- Строительная экспертиза – это вид судебных инженерно-технических экспертиз, процессуальное действие, которое состоит из двух этапов: исследования строительного объекта и подготовка заключения по поставленным компетентными органами вопросам. База исследования – научные знания и практические наблюдения высококвалифицированных специалистов в строительной сфере.
- Чаще всего строительная экспертиза является одним из способов решить конфликт между застройщиком и заказчиком. Заказчик хочет убедиться, что выполненные застройщиком строительно-монтажные работы проведены полностью и с соблюдением всех стандартов. Сам он не обладает необходимыми знаниями, зато строительный эксперт – да. Выводы эксперта могут стать существенным подспорьем для разбирательства в суде.



Когда назначают строительную экспертизу?

- при разрешении споров о праве собственности на недвижимость;
- при рассмотрении споров, вытекающих из договоров строительного подряда;
- для определения видов, объема, качества и стоимости выполненных строительных работ, возводимых и эксплуатируемых зданий, строений и сооружений;
- в расследовании дел об административных правонарушениях, связанных с установлением правильности и правомерности строительства, эксплуатации строительных объектов;
- в установлении причин и величины материального ущерба, нанесенного жилым зданиям, квартирам вследствие ненадлежащего ведения строительства или эксплуатации инженерных систем;
- в расследовании и судебном разбирательстве уголовных дел о несчастных случаях, авариях и разрушениях в строительстве;
- для установления соответствия требованиям специальных норм и правил, регламентирующих процессы проектирования, возведения, эксплуатации, реконструкции (ремонта), демонтажа и утилизации строительных объектов.

Что является объектом строительной экспертизы?

- Практически любое строительное сооружение, а также незавершенные строительные объекты, дворовые территории, инженерные коммуникации, проектная, и исполнительная документация, сметы.
- Эксперт определяет:
- качество проведенных работ: выявление брака, дефектов и нарушений, прогнозирование их возможных последствий;
- соответствие ГОСТам, пожарным, экологическим, санитарно-эпидемиологическим нормам, пунктам заключенного между сторонами договора;
- степень износа здания;
- величину ущерба, нанесенного заливом, пожаром с фиксацией объемов и расчетом стоимости восстановления;
- правильность проведения перепланировки здания, включая надстройку и углубление подвальной части;
- причины протечки крыши, образования плесни на конструкциях;
- причины аварий в инженерных коммуникациях.

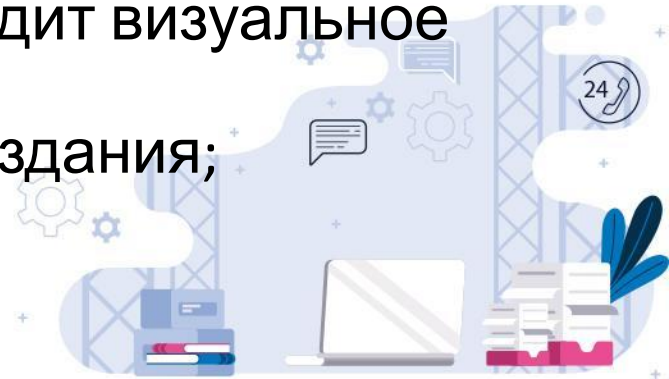
Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства

- Объекты индивидуального жилого строительства
- Жилые дома с количеством этажей не более, чем три
- Отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этаже не более, чем два и площадью не более 1500 м.кв.
- Буровые скважины

- Экспертиза проектной документации по решению застройщика может не проводиться в отношении изменений, внесенных в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы проектной документации, если такие изменения одновременно:
- 1) не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы;
- 2) не влекут за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования линейных объектов;
- 3) не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований государственной охраны объектов культурного наследия, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта;
- 4) соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий;
- 5) соответствуют установленной в решении о предоставлении бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, принятом в отношении объекта капитального строительства государственной (муниципальной) собственности в установленном порядке, стоимости строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

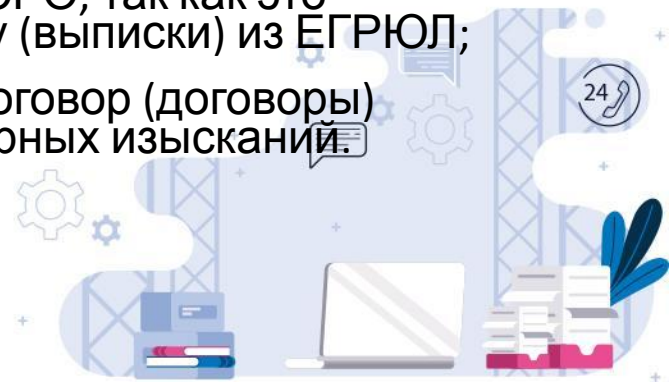
Какими компетенциями должен обладать эксперт?

- Основное требование к эксперту – наличие высшего образования со специальностью (специальные знания), соответствующей профилю выполняемой экспертизы.
- Строительную экспертизу должен проводить профессионал с высшим образованием "инженер-строитель". Свое образование он должен подтвердить дипломом (не справкой, не удостоверением, не сертификатом).
- Строительный эксперт должен обладать навыками проведения инструментальных исследований. В процессе исследования он может проводить замеры, ультразвуковую дефектоскопию, телевизионную оценку, работать с образцами, взятыми на объекте, в лаборатории.
- Перед инструментальными измерениями эксперт проводит визуальное обследование здания:
- осмотр и выявление видимых дефектов и повреждений здания;
- фотофиксацию выявленных дефектов.



Какие документы предоставляет заявитель?

- заявление о проведении государственной экспертизы;
- проектную документацию на объект капитального строительства;
- задание на проектирование;
- результаты инженерных изысканий;
- задание на выполнение инженерных изысканий;
- положительное заключение государственной экологической экспертизы;
- документы в подтверждение полномочий заявителя действовать от имени застройщика (доверенность, решение/протокол);
- выписку из реестра СРО в области архитектурно-строительного проектирования и (или) инженерных изысканий, членом которой является исполнитель работ;
- документы, подтверждающие, что для исполнителя работ по подготовке проектной документации и (или) выполнению инженерных изысканий не требуется членство в таком СРО, так как это случай, указанный в части 2.1 статьи 47 и части 4.1 статьи 48 ГрК РФ; выписку (выписки) из ЕГРЮЛ;
- выписку (выписки) из реестра акционеров (если исполнитель работ – АО); договор (договоры) подряда на подготовку проектной документации и (или) выполнение инженерных изысканий.

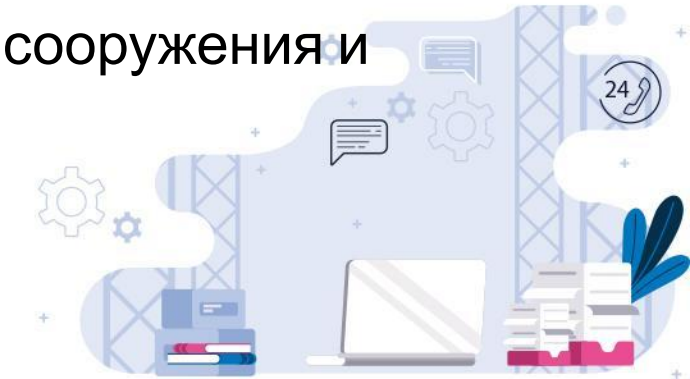
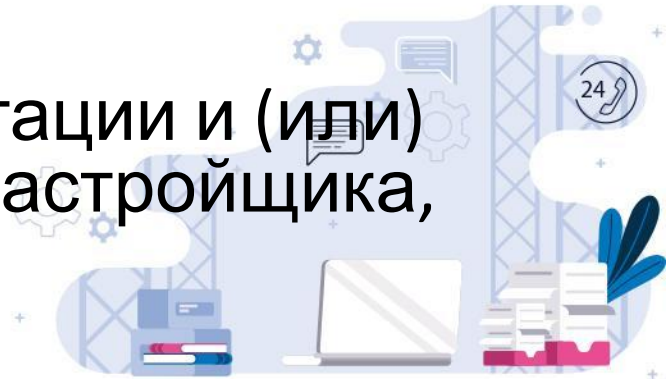


Процедура проведения

- Представление документов в уполномоченный орган. Орган вправе дополнительно истребовать от заявителя расчеты конструктивных и технологических решений, используемых в проектной документации, а также материалы инженерных изысканий. Указанные расчеты и материалы нужно направить в течение 5 дней после получения запроса. Не допускается истребование от заявителей иных сведений и документов.
- Аудит полученных документов. Орган проверяет их в течение 3 рабочих дней. В ряде случаев срок проверки не должен превышать 10 рабочих дней. После окончания аудита заявитель получает проект договора с расчетом размера платы за проведение исследования, подписанный со стороны проводившей организации. Учтите, что орган вправе дать мотивированный отказ в принятии документов или направить заявителю решение об оставлении заявления и документов без рассмотрения.
- Непосредственное проведение экспертизы.
- Оформление результатов.

Из чего состоит заключение эксперта?

- **Вводная часть** заключения эксперта содержит сведения о времени и месте производства экспертизы, об основании для ее производства, сведения об экспертном учреждении или об эксперте, вопросы, поставленные в начале процедур, и сведения об участниках экспертизы.
- **Основная часть** состоит из:
- описания объекта исследования;
- описание методов экспертизы;
- технической части: расчеты, результаты поверочных и обмерных работ, протоколы испытаний;
- графической части: материалы фотофиксации и рабочие чертежи, с нанесенными на них отметками;
- дефектной ведомости: список всех повреждений здания или сооружения и объем ремонтных работ по их устранению;
- выводов эксперта и рекомендации по устранению дефектов.



- В случае несогласия с заключением экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий застройщик, технический заказчик или их представитель в течение трех лет со дня утверждения такого заключения вправе обжаловать его в экспертной комиссии, созданной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, в порядке, установленном указанным федеральным органом исполнительной власти. Решение такой экспертной комиссии о подтверждении или неподтверждении заключения государственной экспертизы или негосударственной экспертизы является обязательным для органа или организации, которые провели соответствующие экспертизу проектной документации и (или) экспертизу результатов инженерных изысканий, застройщика, технического заказчика.