

Лекция в Союзе Квартирных Товариществ Эстонии  
10.02.2014

**Надзор собственника в строительном процессе. Законы и практика.**

**Содержание.**

1. Что такое строительный надзор собственника? Обязанности строительного надзора собственника.
2. В Вашем доме планируются строительные работы. С чего начинать?
3. Ответы на часто задаваемые вопросы.

## 1. Что такое строительный надзор собственника.

Начиная реновацию здания, мы как правило, не догадываемся какие трудности нас могут ожидать. На рынке существует масса предложений от строительных организаций и возникает вопрос, какому отдать предпочтение и будет ли этот выбор верным. Вкладывая большие средства в собственный дом, мы хотим получить современное, комфортное и качественное жилье полностью отвечающее нашим потребностям и желаниям.

Строительство и реновация дома обходится дорого. Послабления в вопросах качества его не удешевляют, а, наоборот, повышают расходы, так как последующая ликвидация недоделок и брака стоит дорого. Не имея знаний строительных норм и опыта, собственнику строения очень сложно, а порой и не возможно обеспечить самостоятельный надзор, организацию и контроль за всем ходом работ. В таких случаях следует обращаться к услугам профессионального строительного консультанта. Он поможет решить организационные вопросы и будет осуществлять надзор за Вашим строением.

Основной целью строительного надзора собственника является осуществление контроля над:

- Соответствием строительного проекта требованиям.
- Соответствием строения строительному проекту.
- Использованием при строительстве соответствующих требованиям строительных изделий.
- Наличием инженерно-технических документов.
- Соответствием инженерно-технических документов требованиям.
- Качеством строительных работ.
- Безопасностью строительных работ в отношении третьих лиц, надлежащим содержанием в порядке строения и строительной площадки, а также за исключением загрязнения окружающей среды.
- Исполнением договора подряда.

Кроме вышеуказанного, надзор со стороны собственника обязан:

- Письменно уведомлять собственника строения обо всех выявленных недочетах\*.
- Участвовать в осмотрах строительных работ, подлежащих документированию.
- Представляемые им замечания и предложения представлять в письменной форме и заверенными своей подписью,
- Контролировать исполнение предписаний, вынесенных предпринимателю-строителю.

\* Акт о недочетах, обнаруженных в ходе осмотра в первый раз не составляется, если недочеты немедленно устраняются. Официальное, в письменной форме обращение составляется в случае игнорирования или невыполнения требований надзора собственника.

Строительный надзор собственника должен осуществляться при всех видах строительных работ. Строительство- согласно Закону о строительстве – это:

- Возведение строения.
- Расширение строения.
- Реконструкция строения.
- Внесение изменений в инженерные системы строения.
- Снос строения.

При ремонтных работах (замена материалов без изменения внешнего вида зданий и конструкций) участие надзора со стороны собственника не обязательно. Лицом осуществляющим надзор собственника, может быть как физическое так и юридическое лицо, в отношении которого в пределах его компетенции имеется запись в Регистре хозяйственной деятельности.

## 2. В Вашем доме планируются строительные работы. С чего начинать?

### Первый этап.

*Проектирование.* Советуем привлекать специалиста по надзору уже на стадии проектирования. Проектировщик может предварительно обсудить с надзором собственника запланированные решения и используемые материалы, что в дальнейшем исключит потерю времени на различные несогласования во время проведения работ.

После того, как проект готов и получено разрешение на строительство, следующий этап - это *выбор подрядчика и заключение договора подряда.*

Основываясь на опыте проведения подобных конкурсов считаем роль надзора собственника на данной стадии практически не заменимой. Самая низкая стоимость не всегда является решающим фактором при выборе подрядчика. Очень часто подрядчик пытается выиграть конкурс не путем снижения стоимости работ и прибыли, а путем планирования использования более дешевых материалов, что естественно, в дальнейшем сказывается на качестве. Специалист по надзору проверит насколько заявленные в смете работы и материалы соответствуют проекту и укажет на возможные несоответствия. Следует также поинтересоваться какие ранее работы и на каких объектах выполняло предприятие, проверить наличие регистрации в Регистре хозяйственной деятельности и убедиться в отсутствии у него задолженностей.

Некоторые советы, на что надо обращать внимание при заключении договора подряда:

#### Совет 1. Предоплата.

Рискованно выплачивать подрядчику деньги после заключения договора, или после того, как он доставил материал на объект. Вы покупаете не стройматериалы, а готовое изделие, т.е. материал должен быть качественно установлен.

Первую оплату стоит производить после активирования части работ принятых надзором собственника.

#### Совет 2. Гарантии.

Исходя из Закона о строительстве, подрядчик несет гарантийную ответственность на произведенные работы минимально 2 года. Необходимо подумать о том, что будет, если в период гарантийного периода произойдет форс-мажор, например ликвидация подрядчика? При заключении договора подряда производитель работ должен указать, что у него имеется:

- страховой полис или
- гарантийное письмо от банка.

Как особый случай практикуется внесение определенной суммы (обычно 2-3% от суммы договора) на депозитный счет заказчика на срок всего гарантийного периода. Депозитным счетом заказчик может воспользоваться для оплаты работ третьим лицам случае не выполнения подрядчиком обязательств. Если по истечении гарантийного срока у заказчика не возникло претензий по качеству выполненных работ, сумма с депозитного счета переводится на счет подрядчика. Хочу обратить особое внимание, что, если подрядчик предоставляет страховой полис, он должен быть оплачен полностью на весь гарантийный период, т.к. при условиях частичной оплаты, если за какой то период подрядчик не внесет необходимую сумму, полис потеряет свою силу.

Если оплата работ производится поэтапно, каждый этап должен быть принят надзором собственника, но сумма последней выплаты должна быть не менее 10% общей стоимости объекта.

К стандартным штрафным санкциям, за задержку в сроках производства работ, которые обычно составляют 0,01-0,1% в день от общей стоимости, советуем добавить в договор пункт, по которому оплата услуг надзора собственника за период на который произошла задержка по вине строителя удерживается из оплаты общей стоимости объекта, т.к. обычно стоимость штрафных санкций меньше, чем оплата услуг надзора собственника. Следует также включить в договор пункт, по которому заказчик или надзор собственника имеет право потребовать замены строителей или бригады, если их квалификация не соответствует требуемой для выполнения работ.

Если планируются ремонтные работы, на которые строительный проект не требуется, следует указать каким строительным нормам будут отвечать работы. Это в дальнейшем поможет избежать споров о качестве производимых работ.

Примеры из практики.

Пример 1. На один из объектов наше предприятие привлекли к работе уже после того, как был выбран подрядчик, заключен договор и строительные работы уже начались. После первой же проверки выяснилось, что частично работы производятся с нарушениями технологии. Мы указали на недочеты в работе подрядчику и заказчику. Оказалось, что заказчик осуществил предоплату за работы в размере 30% от стоимости работ. Частично материал был испорчен и у строителей не осталось средств для переделывания брака в работе. Дальнейшие разбирательства заняли очень долгое время, объект был остановлен. В конечном итоге подрядчик обанкротился, а квартирное товарищество потеряло деньги.

Пример 2. Часто встречается, что квалификация некоторых рабочих очень низкая и работа надзора собственника на объекте сводится к каждодневному их обучению. Причем стандартная фраза строителей: «а мы всегда так делаем», наводит на вопрос о том, сколько же типичных ошибок было растиражировано по разным объектам.

### Этап третий.

После того, как подрядчик выбран и заключен договор подряда, собственник строения обязан зарегистрировать начало строительных работ не позднее, чем за три дня до их начала. В извещении следует предоставить данные о лице, производящем строительные работы, и лице, осуществляющем надзор со стороны собственника. Если нет извещения о начале строительства, стройка считается незаконной, даже при наличии разрешения на строительство!

### Заключительный этап.

По окончании строительных работ подрядчик обязан предоставить заказчику, а надзор собственника проконтролировать документацию строительных работ, к которым относятся:

- акты скрытых работ;
- дневники строительных работ;
- сертификаты на использованные строительные материалы и изделия;
- исполнительные схемы и чертежи;
- другую документацию, связанную с выполнением работ на объекте, например акты об утилизации опасных отходов и т.д.

На основании вышеназванных документов местное самоуправление выдает разрешение на эксплуатацию здания. 3. Ответы на часто задаваемые вопросы.

Участвуя в различных семинарах, приходится отвечать на часто повторяющиеся вопросы.

Вопрос: как часто должен появляться надзор собственника на строительной площадке?

Ответ: надзор собственника обязан участвовать в осмотре и документировании всех строительных работ. Другими словами, все скрытые работы должны быть осмотрены, документированы и только после этого подрядчик имеет право приступать к дальнейшему исполнению работ. Однако бывает, что заранее зная о приезде на объект надзора собственника, подрядчики к нему готовятся и стараются подальше спрятать какие-либо огрехи в своей работе. В таком случае надзор собственника превращается в «приемщика парада». Практика показывает, что на объект необходимо периодически приезжать для проверки работ и без предупреждения.

Вопрос: какую ответственность несет надзор собственника?

Ответ: предприятие, осуществляющее надзор собственника, отвечает своей лицензией. Конечно, таких гарантий в случае ошибок со стороны надзора собственника заказчику не достаточно. Например, наше предприятие имеет страховую поддержку, покрывающую все наши объекты.