

Надзор собственника в строительном процессе. Законы и практика.

Часть 2.

Содержание.

1. Строительный надзор собственника при проведении ремонтных работ. Примеры из практики.
2. Выбор специалиста по надзору.
3. Ответы на часто задаваемые вопросы.

Строительный надзор собственника при проведении ремонтных работ.

В предыдущей статье мы говорили о том, что при ремонтных работах участие надзора со стороны собственника по закону не обязательно. Ремонтные работы - это замена материалов без изменения внешнего вида зданий и конструкций. Конечно, если речь идет о мелком ремонте, то собственник строения в состоянии сам проконтролировать выполнение работ. Но, например, в случае ремонта кровли, установки окон или дверей, ремонта подъездов, замены труб водоснабжения, канализации или отопления собственник не может знать всех важных нюансов и, поэтому, бывает очень трудно осуществить контроль за всем ходом работ. При кажущейся простоте задачи выполнение получается не всегда правильным.

Пример 1.

Квартирному товариществу необходимо было заменить стояки водоснабжения и установить водомеры. Так как стоимость работ (около 10 000 евро) была не очень большая и имелись собственные средства, то решили обойтись без банковского займа. Поскольку планировались реновационные работы, то участие надзора собственника по закону не требовалось и на общем собрании решили специалиста не привлекать из экономии средств. Рабочие меняли трубы, установили водомеры и, на первый взгляд, работа подрядчика нареканий не вызывала. Через некоторое время, совершенно случайно выяснилось, что водомеры и стояки водоснабжения не заземлены, т.е. кабель заземления по трубам был проведен, но его сечение абсолютно не соответствовало нормативам. Водомеры в квартирах также были заземлены не верно. Вышеназванные нарушения могли привести к смертельному случаю, когда через неисправный электроприбор (например стиральную машину) человека поражает электротоком. Собственник строения необходимых знаний в этой области не имел, а подрядчик работ просто правильно не умел эту работу выполнить. Надзор собственника на такой объект можно было привлечь для осмотра (заплатить за 2-3 часа работы), но это помогло бы избежать возможных печальных последствий.

Пример 2.

Квартирное товарищество осуществляло работы по ремонту подъездов и замене окон. Надзор собственника не производился. Спустя два с половиной года, из-за неправильно выбранного грунта, штукатурка со стен и шпатлевка с потолков осыпалась, а подъездные окна «сели» по причине неправильной установки. Итог: ремонт обошелся 25 000 евро, которые еще предстояло до конца выплатить банку, а суды с подрядчиком длиться уже длительный срок. Надзор собственника обошелся бы заказчику примерно в 1 000- 1 200 крон, что по сравнению со стоимостью ремонта сумма совсем не большая.

В прошлой статье мы говорили о выборе подрядчика работ. Сейчас мы поговорим о том, как выбрать **специалиста по надзору**.

Надзор собственника- это, по определению, квалифицированный и опытный строительный инженер, который, опираясь на собственные знания и опыт, должен помогать вам разобраться в любых вопросах при проведении строительных или ремонтных работ. Ведь обычный человек сталкивается со строительством один или два раза в жизни, а надзирающий занимается этим каждый день в течении многих лет. Однако, среди тех, кто предлагает услуги строительного надзора собственника, встречаются и люди с низкой квалификацией. Также попадаются специалисты узкой специализации, а для работы в области надзора требуются всесторонние знания. Для того, чтобы избежать найма такого специалиста, сначала стоит поинтересоваться у кандидата для проведения надзора в какой области строительства он получил опыт. Попросить список объектов у владельцев которых можно получить информацию насколько добросовестно он относился к своей работе. При заключении договора с надзором внесите пункт о финансовой ответственности за допущенные им ошибки. В настоящее время рассматриваются изменения в Законе о строительстве, касающиеся увеличения обязанностей надзора собственника и обязанностей собственника строения. Например, в дополнительные обязанности надзора собственника будет входить контроль за исполнением договора между подрядчиком и собственником строения, а также контроль за исполнением сроков строительства. В обязанности собственника строения будет добавлен пункт, по которому он должен предоставить лицу, осуществляющему надзор достаточный объем информации и доступ к документам, связанным с деятельностью надзора. Ведь, совершенно ясно, что вести качественный надзор можно лишь в случае, если получаешь информацию об изменениях и имеешь возможность ознакомиться с документами, являющимися отправной точкой для надзора.

Ответы на часто задаваемые вопросы.

Вопрос: необходимо ли разрешение для того, чтобы застеклить лоджию?

Ответ: поскольку застекление лоджии относится к изменению фасада здания, то перед проведением таких работ необходимо заказать проект и получить согласование с местным самоуправлением. Отдельного согласования требуют также работы по перестраиванию лоджии в жилое помещение. В противном случае, строительные работы будут считаться незаконными. Исключение составляет, так называемое, безрамное остекление, на установку которого разрешение не требуется.

Вопрос: мы решили утеплить в доме торцевые стены, при этом после утепления, стена будет окрашиваться в тот же цвет. Надо ли заказывать проект, ведь внешний вид дома не меняется?

Ответ: проект в данном случае необходим, ведь Вы вносите изменения в конструкцию стены здания, а это, исходя из закона, считается строительством.

Антон Слепухин, руководитель предприятия OÜ Ehituskonsult Grupp.