

Министерство образования Республики Беларусь

Учреждение образования

«Полоцкий государственный университет»

«Экспертиза и инспектирование недвижимости»

КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

для студентов специальности 1-70 02 02

«Экспертиза и управление недвижимостью»

Составитель: к.т.н., доцент Парфенова Л.М.

Новополоцк

«ПГУ»

2015

# **КОНСПЕКТ ЛЕКЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

## **«ЭКСПЕРТИЗА И ИНСПЕКТИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

### **по теме:**

### **«ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ АРХИТЕКТУРНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ»**

#### **Вопрос 1. Проектная документация, подлежащая экспертизе.**

Государственной экспертизе подлежат:

- архитектурные и строительные (при проектировании в одну стадию) проекты;
- разделы строительных проектов на строительство объектов I и II уровней ответственности, решения которых затрагивают эксплуатационную безопасность (при двухстадийном проектировании), и строительные проекты жилых домов усадебного типа, строящихся в сельской местности с государственной поддержкой;
- разделы, части (этапы) строительных проектов в случае предварительного их рассмотрения по отдельным объектам, планируемым к строительству по решению органов государственного управления (при наличии утвержденного обоснования инвестирования в строительство или архитектурного проекта), с дальнейшим проведением государственной экспертизы проекта в целом по завершении его разработки.

#### **Вопрос 2. Виды специальных экспертиз**

**Государственная экологическая экспертиза** - это проверка соответствия проектных решений планируемой хозяйственной и иной деятельности требованиям законодательства Республики Беларусь об охране окружающей среды.

**Государственная экспертиза условий труда** проводится с целью контроля за соблюдением установленных требований по условиям труда в проектной документации на строительство и реконструкцию объектов производственного назначения.

**Государственная экспертиза энергетической эффективности** объектов - оценка достаточности принимаемых мер по обеспечению эффективного использования топливно-энергетических ресурсов, включающая техническую и технологическую эффективность запроектированного объекта, включающая сравнительную оценку снижения затрат энергии на единицу продукции за счет использования современных энерго- и ресурсосберегающих технологий, позволяющих при

существующем потреблении энергии увеличить производительность или при существующей производительности снизить потребление энергии.

### **Вопрос 3. Порядок проведения государственной экспертизы проектов**

Проектные организации после разработки, рассмотрения и согласования в установленном порядке, а также с учетом прохождения предусмотренных законодательством экспертиз представляют на государственную экспертизу архитектурные и строительные проекты, разработанные для юридических лиц.

Поступившая на экспертизу проектно-сметная документация в течение 3 рабочих дней со дня получения от заявителя документов рассматривается на предмет комплектности документации и регистрируется на основании представленного сопроводительного письма-заказа.

В течение 5 рабочих дней договор подписывается проектной организацией и направляется в орган государственной экспертизы.

Выявленные в процессе экспертизы замечания по разделам проектов предварительно за подписью руководителя структурного подразделения в 20-дневный срок направляются разработчику проекта для их возможного устранения в 10-дневный срок.

Срок проведения государственной экспертизы проектов не должен превышать одного месяца, за исключением проектов, представленных гражданами, срок рассмотрения которых не должен превышать 15 дней.

По результатам проведения государственной экспертизы составляется экспертное заключение. В случае некачественной разработки архитектурных и строительных проектов по ним выдается отрицательное заключение.

Экспертное заключение является юридическим документом и обязательно к исполнению всеми участниками инвестиционной (строительной) деятельности.

Экспертное заключение по архитектурному или строительному проекту действует со дня его выдачи.

Срок действия экспертного заключения ограничивается **проектной продолжительностью строительства объекта (с момента его фактического начала), увеличенной на один год.**

### **Вопрос 4. Основные требования и вопросы, подлежащие контролю органами государственной экспертизы архитектурных и строительных проектов**

При государственной экспертизе архитектурных и строительных проектов контролю государственной экспертизы подлежат:

1. соответствие основных проектных решений требованиям утвержденных в установленном порядке градостроительных проектов:
2. полнота и обоснованность выданных исходных данных на проектирование:
3. соблюдение требований эксплуатационной безопасности, надежности основных конструктивных решений, пожаро- и взрывобезопасности:
4. соответствие проектных решений требованиям стандартов безопасности труда, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также социально-функциональным требованиям:
5. энергетическая эффективность технических решений запроектированных объектов топливно-энергетического комплекса.
6. реализация научно-технических решений и внедрение передового опыта по экономии материальных, топливно-энергетических, сырьевых и природных ресурсов при строительстве и эксплуатации объектов.
7. соблюдение нормативных удельных расходов тепловой энергии:
8. наличие обоснованных технических решений и мероприятий по рациональному использованию природных ресурсов, предотвращению загрязнения окружающей среды, предупреждению аварийных ситуаций и ликвидации их последствий.
9. эффективность технических решений и технико-экономических показателей природоохранных мероприятий.
10. обоснованность мощности и определения сметной стоимости строительства объектов.
11. целесообразность и экономическая эффективность намечаемого строительства, конкурентоспособность подлежащей выпуску продукции на объектах.

#### **Вопрос 5. Состав, структура, содержание и порядок оформления экспертного заключения**

При комплексной экспертизе экспертное заключение включает общую часть, краткую характеристику, результаты анализа и оценки проекта, выводы и рекомендации.

В каждом разделе экспертного заключения:

приводится краткая характеристика проектного решения в объеме, достаточном для предотвращения несанкционированной корректировки проектной документации и исключающей возможность подмены проектной документации в процессе строительства или эксплуатации объекта;

производится анализ соответствия проектного решения полученной исходно-разрешительной документации на проектирование (разрешение и задание на проектирование, технические условия) в части обоснованности принятых видов и объемов работ;

устанавливается соответствие проектного решения действующим техническим нормативным правовым актам;

дается оценка соблюдению в проектном решении требований, подлежащих контролю органами государственной экспертизы;

проверяется обоснованность принятых в проекте (в разделе) объемов работ со сверкой их с приведенными в проекте (в разделе) спецификациями;

по результатам анализа и оценки приводятся в случае установления конкретные показатели по экономии материальных, топливно-энергетических и сырьевых ресурсов;

анализируются проектные методы и способы выполнения работ;

дается оценка техническому уровню разработанного проектного решения с возможными выводами, предложениями о порядке внесения изменений, уточнений и дополнений в рассмотренную документацию с указанием ожидаемого эффекта от их реализации в натуральном выражении по каждому проектному разделу рассматриваемой документации;

при необходимости вырабатываются и приводятся рекомендации и предостережения по минимизации возможного риска при строительстве и эксплуатации объекта;

приводятся (в случае установления) конкретные и обоснованные (со ссылкой на нормативный документ или аналог) замечания по результатам анализа и оценки проектного решения и расчета, за подписью руководителя структурного подразделения направляются разработчику проекта для устранения замечаний.

Выводы и рекомендации экспертного заключения составляются с учетом выводов и рекомендаций государственной экологической экспертизы, экспертизы условий труда и экспертизы энергетической эффективности.

В случае непредставления к моменту выдачи комплексного заключения необходимого экспертного заключения (экологической экспертизы, экспертизы условий труда и энергетической эффективности) документация не рекомендуется к утверждению.

#### **Вопрос 6. Порядок согласования и утверждения проектной документации**

Подлежит согласованию проектная документация представляемая разработчиком, на:

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт дорог, дорожных сооружений, линий городского электрического транспорта в части обеспечения безопасности дорожного движения - с **Государственной автомобильной инспекцией Министерства внутренних дел;**

строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов гражданской обороны - с **органами государственного надзора и**

**контроля в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;**

выполнение реставрационно-восстановительных работ на материальных историко-культурных ценностях или в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей - с **Министерством культуры;**

строительство физическими лицами многоквартирных, блокированных жилых домов, хозяйственных построек на отведенных для этих целей земельных участках - с **главным архитектором города, района, района в городе.**

Подлежит согласованию проектная документация представляемая заказчиком, застройщиком, на строительство, реконструкцию, ремонт, реставрацию объектов, благоустройство территорий при включении их в Государственную инвестиционную программу, а также при расчетной (сметной) стоимости строительства 50 млн. рублей и выше в ценах 1991 года или 80 млрд. рублей и выше в ценах 2006 года - с **Министерством экономики.**

Проектная документация, утверждаемая республиканскими органами государственного управления в качестве типовых проектов, согласовывается с Министерством архитектуры и строительства.

Проектная документация на строительство, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт объектов, благоустройство территорий после получения положительного заключения государственной экспертизы **подлежит утверждению.**

Утвержденная проектная документация является основанием для финансирования строительства, реконструкции, реставрации и ремонта объектов, а также для получения разрешения на производство строительно-монтажных работ.

Утверждению подлежит следующая проектная документация:

обоснование инвестирования в строительство, архитектурный и строительный проекты;

разделы, части строительного проекта с дальнейшим утверждением этого строительного проекта по завершении его разработки в случаях выделения в проектной документации этапов строительства;

типовой проект и проектная документация, составленная с использованием типового и повторно применяемого индивидуального проектов.

Проектная документация утверждается инвесторами либо в соответствии с заключенными договорами - заказчиками, застройщиками.