

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2021.11.25.027

## Правовые проблемы архитектурного надзора в капитальном строительстве

**Чумакова Ольга Вячеславовна**

Кандидат юридических наук,  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: 7406976@gmail.com

### Аннотация

В течение последних десятилетий изменения в экономической системе России вызывают необходимость пересмотра и обновления нормативно-правовых аспектов и отношений, которые формируются во время реализации договора строительного подряда. К сожалению, в современных условиях существует значительное количество проблем и рисков, связанных с регулированием взаимодействия участников капитального строительства. Для их решения договор строительного подряда следует анализировать в контексте государственно-управленческого регулирования. Следует отметить, что законодательные акты в сфере строительства, градостроительства и архитектуры сегодня содержат две различные правовые дефиниции понятия «заказчик строительства», определяя его как «физическое или юридическое лицо, которое имеет в собственности или в пользовании земельный участок, подало в установленном законодательством порядке заявление (ходатайство) о его застройке для осуществления строительства или изменения (в том числе путем сноса) объекта градостроительства. Эти понятия имеют серьезные неувязки в части отношения заказчика строительства и земельного участка. Заказчиком строительства любого объекта может быть не только субъект хозяйствования, но и отдельное физическое лицо. Это имеет следствием двойное регулирование договорных отношений в строительстве соответствующими нормами Гражданского и Градостроительного кодексов Российской Федерации. В настоящее время законодательство не устанавливает специальных требований к заказчику строительства (такая деятельность не подлежит лицензированию или сертификации), но в то же время возлагает на него серьезные полномочия и устанавливает достаточно жесткую ответственность.

### Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Правовые проблемы архитектурного надзора в капитальном строительстве // Вопросы российского и международного права. 2021. Том 11. № 3А. С. 244-252. DOI: 10.34670/AR.2021.11.25.027

### Ключевые слова

Правовые проблемы, архитектурный надзор, капитальное строительство, договор строительного подряда, регулирование.

## Введение

Возведение строительного объекта представляет собой многоэтапный процесс, и разработка проектной документации является его первым шагом. По сути, процесс разработки – это составление руководства, необходимого для выполнения всех видов строительных работ [Беляев, Забродин, Шапиро, 2013].

Без разработки проектно-сметной документации невозможно получить разрешительные документы от контролирующих органов и осуществить начало строительных работ. В этой связи проектная документация имеет строгий состав, а также регламент и порядок согласования и утверждения [Грабовый, 2015].

Назначение разрабатываемых документов – управление всеми процессами при строительстве объекта на всех этапах, а после готовности объекта – обеспечение его сдачи в эксплуатацию в дальнейшем, на этапе эксплуатации – для проведения перепланировок или реконструкций [Дикман, 2006].

Проектная документация на строительство должна соответствовать ГОСТ Р 21.1101 и разрабатывается для решения следующих задач: соответствие проектных документов требованиям законодательства; использование в качестве источника информации для выполнения работ по возведению объекта; определение затрат (расходов) на строительство.

Проектная документация – это сборник материалов и данных, которые необходимы заказчику (застройщику) и исполнителю для отображения облика строящегося объекта. Это документ, который делает строительный процесс и его снабжение бесперебойными.

## Основная часть

Состав разделов проектной документации и требования к ней, а также порядок согласования определен Градостроительным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87. Стандартный проект на капитальное строительство содержит 12 обязательных разделов [Зайцев, 2015]: общую пояснительную записку; генеральный план (градостроительные решения, схема планировки земельного участка, привязка и расположение объекта на схеме, окружающие застройки); перечень архитектурных решений (фасады, планировки, разрезы); объемно-планировочные и конструктивные решения применительно к объекту; технологические решения; данные об инженерной инфраструктуре, технических мероприятиях, сетях обеспечения; проект организации строительства объекта; раздел, определяющий порядок сноса капитальных строений (если такие работы запланированы); мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; мероприятия по охране окружающей среды; мероприятия по обеспечению доступа на объект маломобильных групп; мероприятия, направленные на обеспечение энергоэффективности объекта; сметный расчет; перечень иных технических документов.

Обязательные разделы проекта могут включать подразделы и дополняться вспомогательными уточняющими материалами, которые указываются заказчиком при заключении договора с исполнителем проекта в специальном документе – задании на проектирование [Николаев, 2016].

Подготовку и разработку проектной документации могут выполнять, в соответствии с ГОСТ Р 21.1101, только организации, которые имеют свидетельство СРО на выполнение работ для определенных категорий сооружений (зданий).

Исполнителями проекта могут быть проектная компания или сам застройщик (при наличии в составе компании проектного бюро).

Разработчик проекта в большинстве случаев осуществляет авторский надзор в ходе строительства: контролирует соответствие выполняемых строительно-монтажных работ разработанной проектной документацией.

В процессе изготовления проектной документации на строительство объекта часть обязанностей исполнитель может делегировать другим проверенным специалистам – субподрядчикам.

Для разработки проекта от заказчика требуется минимум документов: градостроительный план земельного участка (ГПЗУ); техническое задание на проектирование объекта; технические заключения по выполненным инженерным изысканиям или задание на их проведение; технические условия на подключение инженерных коммуникаций и сетей от соответствующих ресурсных организаций.

Основой для проектной документации на строительство любого объекта является задание на проектирование. В нем определены исходные требования, которые позволяют реализовать проект с предсказуемыми параметрами и характеристиками. При этом учитываются все требования, указанные в разрешительной и нормативной документации, а также рекомендации в соответствии с уровнями сложности строящихся объектов [Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468, [www](#)].

Правила разработки проектной документации подразумевают следующие этапы: оформление и выпуск задания на проектирование; формирование задания и передача его генеральному проектировщику; составление проектной документации на основе исходных данных от заказчика; согласование готовой документации.

При разработке проектной и рабочей документации заказчик и проектировщик обозначают правила оформления проекта с учетом его структуры и уровня сложности и принимают решение по последовательности согласования документации, определяются сроки выполнения работ по проектированию и дальнейшему строительству.

Типовая проектная документация – это документ, включающий текстовую и графическую составляющие. В текстовой части содержатся описание всех принятых решений, пояснения, ссылки на документы (технические, нормативные), результаты расчетов для обоснования принятых решений. В графической части отображаются принятые решения в виде чертежей, планов, схем, графиков.

В обобщенном виде проектная документация содержит следующие составляющие [Русанова, 2017]: генеральный план, который определяет схему застраиваемого участка с размещением существующих и запланированных объектов, отражением благоустройства, озеленения; архитектурные чертежи, включающие чертежи фасадов с архитектурными элементами, поэтажные планы и разрезом сооружений (продольные и поперечные) с расположением технологического и инженерного оборудования; конструктивные чертежи объекта с указанием деталей для сложных узлов (указываются их размеры, конструктивные особенности, применяемые материалы, их характеристики и спецификации с расходами материалов и изделий); текстовую часть проекта, представляющую собой документ с описанием самого объекта в целом и основных его технических особенностей и деталей; общую пояснительную записку, включающую справку об объекте, общие сведения о его назначении, внутреннем устройстве, внешнем виде, характерных особенностях, технических показателях, внутреннем устройстве, особенностях конструкции, сведения об условиях и предпосылках

создания объекта, приведенных аргументах выбора данного варианта; расчеты, которые обосновывают выбранные параметры сооружения и его элементов в зависимости от исходных расчетных данных.

Сметы представляют собой документы, в которых дана подробная финансовая оценка всем процессам строительства с указанием не только стоимости, но и объемов работ. Сметы необходимы при проведении строительства.

Для отображения общего представления об объекте, его внешнего облика с разных ракурсов обычно разрабатывается отдельно и презентуется заказчику архитектурный буклет будущего объекта. В буклете помимо внешнего облика размещаются принципиальные планировочные решения, варианты внешней и внутренней отделки.

Смета определяет стоимость всего строительства и является частью проектной документации: ее наличие является важным фактором при разработке проекта. Работы, которые не учтены в смете, могут не оплачиваться заказчиком (инвестором), это право закреплено в Гражданском кодексе РФ. Исключением могут быть работы, необходимость которых возникла в процессе выполнения строительства и которые согласованы с заказчиком в договоре как возможность внесения оперативных изменений в проект, в этом случае корректировки вносят в смету и техническую документацию [Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, [www](http://www)].

При разработке разделов проектной документации учитываются объем всех строительных работ, действующие нормативы, актуальная стоимость материалов и оборудования.

Сметная документация представлена в двух вариантах: 1) как часть рабочего проекта, которая состоит из сводного сметного расчета; локальных и объектных смет; смет на изыскательские и проектные работы; 2) как часть рабочей документации – в виде объектных и локальных смет.

Локальные сметы являются первичными расчетными документами, которые составляются на отдельные виды работ. Локальные расчеты составляют в случае, когда объемы работ определены окончательно.

Объектные сметы являются документами, которые основаны на локальных сметах. Объектные сметные расчеты основаны на данных из локальных смет.

После формирования проектной документации она должна пройти согласование в государственных и надзорных органах. Порядок согласования зависит от специфики объекта и нормативных требований, предъявленных к нему.

Автор проекта должен иметь возможность осуществить весь процесс проектирования от концептуальной части до рабочих чертежей. Без согласия авторов передача проектирования другому авторскому коллективу недопустима на любой стадии проектирования. Нельзя допускать изменений ранее согласованной проектной документации, инициированных заказчиком или подрядчиком без согласия авторов проекта.

Проекты интерьеров общественных помещений и витрин должны быть согласованы авторами проекта здания.

Недопустимо провоцировать демпинговые цены, ведущие к снижению качества проектирования и строительства.

Исключение архитекторов из состава рабочей и государственной комиссий не дает возможности авторам проекта влиять на качество строительства и препятствовать изменению архитектурно-художественных решений. Нарушается равноправное взаимодействие структуры «заказчик – архитектор – подрядчик», что наносит непоправимый вред градостроительной среде и тем самым обществу.

В основу концепции рекомендуемых Международных стандартов архитектурной практики положена совокупность принципов профессионализма: компетентность, независимость суждений, преданность делу и ответственность, основанных на системе непрерывного профессионального развития. Эти принципы раскрываются в понятиях и определениях, которые уточняют отдельные положения Стандартов с учетом практики их применения, и посвящены направлениям развития всех составляющих профессии [Филп, 2019]: основным требованиям к базовому образованию, требованиям к послевузовской практике и дальнейшему непрерывному профессиональному образованию (правила проведения практик и стажировок); политике в области подтверждения квалификации, правилам подготовки и прохождения квалификационной аттестации; организационным стандартам практической деятельности: этика, объемы услуг и способы их предоставления, договорные отношения, юридические формы практик, роль архитектурных объединений и т.д.

В зависимости от страны, период профессиональной вовлеченности архитекторов в процесс разработки и осуществления проекта разбит на 8–12 стадий и включает в себя следующий перечень услуг и проектных работ:

– стадия 1 – предпроектная: анализ площадки строительства и рекомендации заказчику по методу ведения работ, составу документации и привлекаемых специалистов, прохождения согласований, влияния пожеланий заказчика на общую стоимость проекта, составление предварительного графика проектных и строительных работ;

– стадия 2 – разработка концептуального предложения с учетом разработок консультантов-смежников для определения приблизительной стоимости строительства и корректировки технического задания заказчика;

– стадия 3 – разработка на основе предыдущей утвержденной стадии «схематического проекта» с определением основных инженерных предложений, предварительной стоимости и продолжительности строительно-монтажных работ по объекту (по объему проектной документации – меньше стадии «Проектная документация»);

– стадия 4 – разработка «детального проекта», включая смежные разделы, с доработкой информации по стоимости строительства и подготовка его к согласованиям (по объему проектной документации – более подробно, чем стадия «Проектная документация»);

– стадия 5 – разработка рабочей документации со спецификациями материалов и детальным перечнем объемов и количества работ, формирование предполагаемого графика строительства, тендерной документации и уточнение сметной стоимости строительства;

– стадия 6 – участие в подготовке и проведении тендерной процедуры по выбору подрядчиков (предложения заказчику по списку участников тендера, подготовка совместно со специалистами-смежниками отчета о результатах его проведения);

– стадия 7 – подготовка рекомендаций для заказчика по выбору подрядчика, подготовке договора на подрядные работы и ответственности сторон, в том числе и архитектора, по строительному подряду;

– стадия 8 – операции по надзору на строительной площадке: контроль за выполнением договора подряда, проведение совещаний на строительной площадке, подготовка регулярных отчетов заказчику о ходе строительства (соответствие объемов и качества работ и материалов проектным спецификациям, подготовка финансового отчета заказчику о соответствии выполненных на стройке работ условиям строительного договора), участие в сдаче проекта в эксплуатацию и ответственность в период обнаружения дефектов.

В Стандартах заложен еще один из важнейших принципов – принцип непрерывного

профессионального развития для архитекторов, описывающий не только стандарт получения академической квалификации определенного объема (бакалавр, магистр, мастер, доктор), но и должным образом проведенной процедуры демонстрации практической квалификации претендента, профессиональных знаний и навыков. Регистрация или лицензирование (сертификация) служат официальным юридическим подтверждением квалификации данного лица, что препятствует выполнению неквалифицированными лицами определенных функций [Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468, www]. Обязательным во многих странах является регулярное (через несколько лет) подтверждение квалификации, которое фиксирует профессиональный рост (курсы повышения квалификации, участие в конкурсах и выставках и т.п.). В Стандартах перечислены основные направления, по которым рекомендуется осуществлять проверку знаний архитекторов на право получения доступа к самостоятельной деятельности. К ним относятся:

1. Проектный менеджмент / управление ведением проекта. Пункт подразумевает наличие знаний, умений и навыков в управлении коллективом, ценой, сроками и качеством работ.

2. Проведение консультации по выбору площадки для строительства. Предварительное обследование возможных вариантов площадки и целесообразности размещения объекта, включая потенциал его развития на каждой из предполагаемых площадок.

3. Контроль над затратами при строительстве. Предварительная оценка и определение стоимости строительства, предлагаемой архитектором заказчику; выбор максимально экономичного процесса строительства и контроль над уровнем затрат на стадии строительства.

Согласование документации происходит в специализированных государственных организациях или муниципальных органах, которые ответственны за эти процессы. Согласованию подлежит документация и для объектов капитального строительства, и для временных сооружений.

Передаёт проектную документацию на согласование либо служба технического заказчика, либо разработчик проекта (генеральный проектировщик) [Талапов, 2017].

Авторский архитектурный надзор представляет собой комплекс мероприятий по контролю строительного процесса с целью обеспечения соответствия вводимого в эксплуатацию объекта ранее разработанным проектным решениям. Данная процедура осуществляется на протяжении всего периода строительства или ремонта, вплоть до полной его приемки.

Архитектурный контроль производится по следующим основным направлениям: точность следования исходным архитектурно-стилистическим решениям; соответствие объекта заданным технологическим и техническим показателям; правильность воплощения предусмотренных проектом конструктивных и строительных решений.

Реализация этих задач возлагается на плечи авторов проекта. Причем в команду по архитектурному контролю иногда входят сразу несколько специалистов. Например, конструктор отвечает за правильность возведения фундамента и точность воплощения всех конструктивных решений. Архитектор, в свою очередь, следит за разбивкой осей, качеством отделки и т.д.

## Заключение

Таким образом, авторский надзор – это обязательное условие грамотной реализации проекта. Он позволяет не только избежать строительных ошибок, но и в случае необходимости своевременно внести необходимые изменения и дополнения в ранее разработанные решения;

дает возможность оптимизировать стоимость строительства и сократить материальные и временные затраты.

Архитектурный надзор осуществляется на основании соответствующего договора и включает в себя такие основные этапы и мероприятия, как ознакомление подрядчика с рабочей документацией и консультации по любым вопросам; плановые посещения строительной площадки согласно установленному графику с целью проверки хода и результатов работ; внеплановые выезды на объект для уточнения отдельно возникающих вопросов; выборочная проверка строительно-монтажных работ, в том числе «скрытых» с составлением акта освидетельствования; ведение журнала авторского надзора, где фиксируются все выполненные работы и выявленные недостатки, а также своевременное информирование заказчика об обнаруженных отклонениях и т.д. [Филп, 2019].

### Библиография

1. Беляев С.Ю., Забродин Ю.Н., Шапиро В.Д. Управление качеством. М.: Омега-Л, 2013. 381 с.
2. Грабовой П.Г., Солунский А.И. (ред.) Организация, планирование и управление строительством. М.: Проспект, 2013. 516 с.
3. Грабовый П.Г. Сервейинг: организация, экспертиза, управление. Часть вторая. Экспертиза недвижимости и строительный контроль. М.: АСВ, Просветитель, 2015. 263 с.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
5. Дикман Л.Г. Организация, планирование и управление строительным производством. М.: Высшая школа, 2006. 608 с.
6. Зайцев Г.Н. Управление качеством в процессе производства. М.: Риор, 2015. 63 с.
7. Николаев М.И. Метрология, стандартизация, сертификация и управление качеством. М., 2016. 116 с.
8. О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства: постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 (ред. от 18.07.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
9. Рахматулина Е.С. BIM-моделирование как элемент современного строительства // Российское предпринимательство. 2017. Т. 18. № 19. С. 2849-2866.
10. Русанова Т.Г. Организация технологических процессов при строительстве, эксплуатации и реконструкции строительных объектов. М.: Academia, 2017. 352 с.
11. Талапов В.В. Основы BIM. Введение в информационное моделирование зданий. Электрон- текстовые данные. Саратов: Профобразование, 2017. 392 с.
12. Филп Д. BIM – 7 шагов к совершенству // Информационно-аналитический журнал RUBЕЖ. 2019. № 7. URL: [http://concurator.ru/press\\_center/publications/?id\\_object=321](http://concurator.ru/press_center/publications/?id_object=321).
13. Холл Д. Топ-10 преимуществ BIM в строительстве. URL: <https://connect.bim360.autodesk.com/benefits-of-bim-in-construction>.
14. Ширшиков Б.Ф. Организация, планирование и управление строительством. М.: АСВ, 2016. 532 с.

### Legal problems of architectural supervision in capital construction

**Ol'ga V. Chumakova**

PhD in Law,  
Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: 7406976@gmail.com

#### Abstract

Over the past decades, changes in the Russian economic system have stimulated the need to review and update the regulatory aspects and relations that are formed during the implementation of

the construction contract. Unfortunately, in modern conditions, there are a significant number of problems and risks associated with regulating the interaction of participants in capital construction. To solve them, the construction contract should be analyzed in the context of state management regulation. It should be noted that the legislative acts in the field of construction, urban planning and architecture today contain two different legal definitions of the concept of "construction customer", defining it as "a natural or legal person who owns or uses a land plot, has submitted an application (petition) for its development in accordance with the procedure established by law for the construction or modification (including by demolition) of an urban development object. These concepts have serious inconsistencies in terms of the relationship between the construction customer and the land plot. The customer for the construction of any object can be not only a business entity, but also a separate individual. This is due to the double regulation of contractual relations in construction by the relevant norms of the Civil and Urban Planning Codes of the Russian Federation. Today, the legislation does not establish special requirements for the construction customer (such activities are not subject to licensing or certification), but at the same time entrusts him with serious powers and establishes a fairly strict responsibility.

### For citation

Chumakova O.V. (2021) Pravovye problemy arkhitekturnogo nadzora v kapital'nom stroitel'stve [Legal problems of architectural supervision in capital construction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 11 (3A), pp. 244-252. DOI: 10.34670/AR.2021.11.25.027

### Keywords

Legal problems, architectural supervision, capital construction, building work contract, regulation.

### References

1. Belyaev S.Yu., Zabrodin Yu.N., Shapiro V.D. (2013) *Upravlenie kachestvom* [Quality Management]. Moscow: Omega-L Publ.
2. Dikman L.G. (2006) *Organizatsiya, planirovanie i upravlenie stroitel'nym proizvodstvom* [Organization, planning and management of construction production]. Moscow: Vysshaya shkola Publ.
3. Filp D. (2019) BIM – 7 shagov k sovershenstvu [BIM – 7 steps to perfection]. *Informatsionno-analiticheskii zhurnal Rubezh* [Information and analytical journal Rubezh], 7. Available at: [http://concurator.ru/press\\_center/publications/?id\\_object=321](http://concurator.ru/press_center/publications/?id_object=321) [Accessed 12/03/2021].
4. Grabovoi P.G., Solunskii A.I. (2013) (eds.) *Organizatsiya, planirovanie i upravlenie stroitel'stvom* [Organization, planning and construction management]. Moscow: Prospekt Publ.
5. Grabovyi P.G. (2015) *Serveiing: organizatsiya, ekspertiza, upravlenie. Chast' vtoraya. Ekspertiza nedvizhimosti i stroitel'nyi kontrol'* [Surveying: organization, expertise, management. Part two. Real estate expertise and construction control]. Moscow: ASV, Prosvetitel' Publ.
6. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 190-FZ [Urban Planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ of December 29, 2004]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
7. Khol D. *Top-10 preimushchestv BIM v stroitel'stve* [Top-10 advantages of BIM in construction]. Available at: <https://connect.bim360.autodesk.com/benefits-of-bim-in-construction> [Accessed 11/03/2021].
8. Nikolaev M.I. (2016) *Metrologiya, standartizatsiya, sertifikatsiya i upravlenie kachestvom* [Metrology, standardization, certification and quality management]. Moscow.
9. O poryadke provedeniya stroitel'nogo kontrolya pri osushchestvlenii stroitel'stva, rekonstruktsii i kapital'nogo remonta ob"ektov kapital'nogo stroitel'stva: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 21.06.2010 № 468 (red. ot 18.07.2019) [On the procedure for conducting construction control in the course of construction, reconstruction and overhaul of capital construction facilities: Resolution of the Government of the Russian Federation No. 468 of June 21, 2010 (as amended on July 18, 2019)]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].



10. Rakhmatullina E.S. (2017) BIM-modelirovanie kak element sovremennogo stroitel'stva [BIM-modeling as an element of modern construction]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo* [Russian Entrepreneurship], 18 (19), pp. 2849-2866.
11. Rusanova T.G. (2017) *Organizatsiya tekhnologicheskikh protsessov pri stroitel'stve, ekspluatatsii i rekonstruktsii stroitel'nykh ob"ektov* [Organization of technological processes during the construction, operation and reconstruction of construction objects]. Moscow: Academia Publ.
12. Shirshikov B.F. (2016) *Organizatsiya, planirovanie i upravlenie stroitel'stvom* [Organization, planning and construction management]. Moscow: ASV Publ.
13. Talapov V.V. (2017) *Osnovy BIM. Vvedenie v informatsionnoe modelirovanie zdanii. Elektron- tekstovye dannye* [BIM Basics. Introduction to Building Information Modeling. Electron - text data]. Saratov: Profobrazovanie Publ.
14. Zaitsev G.N. (2015) *Upravlenie kachestvom v protsesse proizvodstva* [Quality management in the production process]. Moscow: Rior Publ.