

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. Общие положения о правовом регулировании строительной деятельности	7
1.1. Порядок осуществления контроля качества производимых строительных работ	7
1.2. Порядок сертификации строительной деятельности. Стандартизация	14
1.2.1. Сертификация строительной деятельности	14
1.2.2. Современная система стандартизации в строительстве. Основные положения	23
1.3. Правовое регулирование заключения строительных договоров	28
1.3.1. Договор строительного подряда	28
1.3.2. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости	38
1.3.3. Особенности заключения контракта на выполнение подрядных работ для государственных и муниципальных нужд	45
1.4. Договор страхования недвижимости	54
Раздел 2. Договоры по передаче объектов недвижимости в собственность	73
2.1. Договор купли-продажи недвижимости	73
2.1.1. Понятие договора купли-продажи недвижимости и его особенности	73
2.1.2. Особенности купли-продажи предприятия	79
2.2. Договор дарения недвижимости и договор мены недвижимости	82

2.2.1. Понятие договора мены недвижимости и его особенности	82
2.2.2. Понятие договора дарения недвижимости и его особенности	86
2.3. Договор передачи недвижимости под выплату ренты	91
Раздел 3. Договоры по передаче недвижимости во временное владение, пользование и в обеспечение обязательств	98
3.1. Договор аренды здания, сооружения	98
3.1.1. Понятие и особенности договора аренды здания, сооружения	98
3.1.2. Содержание договора аренды здания, сооружения	103
3.1.3. Досрочное расторжение договора аренды здания, сооружения	104
3.2. Договор лизинга недвижимости	105
3.2.1. Понятие договора лизинга недвижимости и его особенности	105
3.2.2. Содержание договора лизинга недвижимого имущества	112
3.3. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом	114
3.3.1. Понятие и особенности договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом	114
3.3.2. Содержание договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом	116
3.3.3. Действие договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом	119
3.4. Договор доверительного управления недвижимым имуществом	121
3.4.1. Понятие договора доверительного управления недвижимым имуществом и его особенности	121

3.4.2. Содержание договора доверительного управления недвижимым имуществом.....	125
3.5. Особенности залога недвижимости.....	129
3.5.1. Требования действующего законодательства к залому недвижимого имущества	129
3.5.2. Порядок реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке	136
Список литературы	138
Приложения.....	141
Договор купли-продажи недвижимости.....	141
Распоряжение о переводе денежных средств в депозит нотариуса.....	143
Договор купли-продажи недвижимого имущества, обремененного залоговым обязательством	148
Договор купли-продажи объекта, незавершенного строительством	155
Договор купли-продажи земельного участка.....	162
Договор купли-продажи квартиры	168
Договор купли-продажи предприятия	173
Договор дарения доли в праве собственности на квартиру собственником квартиры.....	189
Договор дарения жилого дома.....	193
Договор дарения земельного участка	197
Договор передачи квартиры в собственность граждан.....	203
Договор пожизненного содержания с иждивением	206
Договор пожизненной ренты в пользу нескольких граждан.....	210
Договор постоянной ренты.....	214
Договор аренды нежилого помещения	219

Договор аренды земельного участка	226
Договор финансовой аренды (лизинга)	236
Договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями	245
Договор безвозмездного пользования жилым помещением	251
Договор социального найма жилого помещения	255
Договор коммерческого найма жилого помещения	262
Договор страхования имущества	269
Договор залога недвижимого имущества (договор об ипотеке)	275
Договор доверительного управления недвижимым имуществом	282

РАЗДЕЛ 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА ПРОИЗВОДИМЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ СУБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИХ КОМПЕТЕНЦИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ВЫСОКОГО КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

До 1 января 2009 года качество проводимых строительных работ контролировалось посредством лицензирования деятельности соответствующих строительных организаций и сертификации производимых ими работ. Предоставление лицензий на проектирование, строительство и инженерные изыскания с 1 января 2009 года государством прекращено в связи с его неэффективностью. Строительное лицензирование было заменено на выдачу свидетельств о допуске к определенным видам строительных работ, выдаваемых саморегулируемыми организациями (СРО) в области строительства.

СРО — это разновидность некоммерческих организаций, созданных путем добровольного объединения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, занимающихся строительством и капитальным ремонтом объектов капитального строительства. Указанные организации разрабатывают и утверждают документацию. Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса (ГСК) и осуществляют контроль соответствия деятельности своих членов этой документации.

Главной задачей СРО является предотвращение возможного вреда вследствие недостатков в работе строителей и ремонтников, а также повышение качества работ в этой области.

Вступление в СРО не является предметом выбора — для работающих в сфере строительства оно обязательно.

Чтобы вступить в СРО, необходимо внести минимальный членский взнос в размере 500 000 рублей и далее уплачивать

членские взносы. Эти средства аккумулируются на случай каких-либо происшествий или причинения ущерба работой строительной организации — члена СРО. Сумма причиненного ущерба будет возмещена за счет всех членов организации.

Коллективная материальная ответственность стимулирует членов СРО принимать в свои ряды только лучшие строительные организации с хорошей репутацией.

СРО выдает допуск к определенным видам работ. Осуществление работ без допуска СРО является незаконным.

Для получения статуса СРО в области строительства необходимо, чтобы организация:

- объединяла не менее 100 профессиональных участников строительного рынка — юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, а также иностранных организаций, аттестованных в Российской Федерации;

- разработала и приняла стандарты и правила профессиональной деятельности, обязательные для выполнения всеми членами СРО;

- сформировала компенсационный фонд, минимальный размер которого должен быть не менее 1 млн. рублей на каждого члена СРО;

- прошла процедуру получения статуса СРО в уполномоченном государственном органе.

Государственным органом регулирования и надзора в области саморегулирования строительной, проектной и изыскательской деятельности в соответствии с постановлением правительства РФ является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

Строительная организация может быть членом нескольких СРО. однако вправе иметь одно свидетельство о допуске к строительным работам, выданное только одной из них (п. 7 ст. 55.6 и п. 2 ст. 55.8 ГСК). В то же время каждая СРО самостоятельно определяет виды работ, по которым она выдает свидетельство о допуске, и не обязана брать на себя полномочия в отношении всех разновидностей строительных работ.

Свидетельства о допуске может быть трех видов:

1. Свидетельство о допуске к строительным работам, позволяющее осуществлять виды работ в области строительства,

капитального ремонта, влияющие на безопасность объектов капитального строительства (Свидетельство в области строительства).

2. Свидетельство о допуске к проектным работам, позволяющее осуществлять работы в области архитектурно-строительного проектирования, влияющие на безопасность объектов капитального строительства (Свидетельство в области проектирования).

3. Свидетельство о допуске к работам в области инженерных изысканий, позволяющее осуществлять изыскательские виды работ, оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства (Свидетельство в области изысканий).

К строительным работам относятся:

— работы по возведению, расширению и реконструкции постоянных и временных (титульных) зданий и сооружений и связанные с ними работы по монтажу железобетонных, металлических, деревянных и других строительных конструкций; работы по устройству и разработке подкрановых путей для башенных и других кранов;

— работы по сооружению внешних и внутренних сетей водоснабжения, канализации, теплофикации, газификации и энергоснабжения; возведению установок (сооружений), предназначенных для охраны окружающей среды от загрязнений;

— работы по сооружению нефтепроводов, продуктопроводов, газопроводов, воздушных и кабельных линий электропередач, линий связи; работы по сооружению мостов и набережных, дорожные работы, подводно-технические, водозащитные и другие виды специальных работ в строительстве;

— работы по установке санитарно-технического оборудования;

— работы по устройству оснований, фундаментов и опорных конструкций под оборудование, по обмуровке и футировке котлов, печей и других агрегатов;

— работы по освоению участков, по подготовке и планировке территорий строительства, включая намыв территории и связанные с этим снос строений, вырубку леса, корчевание пней, осушение, вертикальную планировку и так далее;

— работы по озеленению и благоустройству территорий застройки, а также поселков и городов и др.

Перечень видов работ, на которые выдается свидетельство о допуске, утверждается Министерством регионального развития России. Форма свидетельства устанавливается органом надзора за саморегулируемой организацией — Ростехнадзором.

Законодательство в области саморегулирования и строительной деятельности обязывает саморегулируемые организации разработать требования к членам СРО для получения свидетельства. Минимальные требования для получения свидетельства к соответствующим работам устанавливаются, и четко определяются на уровне федерального законодательства в области саморегулирования.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЯЕМАЯ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ДОПУСКЕ К СТРОИТЕЛЬНЫМ РАБОТАМ

Для получения свидетельства о допуске заинтересованное лицо представляет в СРО проектную документацию.

Проектная документация — это совокупность документов, содержащих материалы в текстовой форме и в виде схем и определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утверждён Приказом Минрегиона от 30.12.2009 г. № 624.

Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям к видам работ, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

СОСТАВ РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008, № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» проектная документация на объекты капитального строительства производственного и непромышленного назначения состоит из 12 следующих разделов:

- раздел 1 «Пояснительная записка» (ПЗ);
- раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (ПЗУ);
- раздел 3 «Архитектурные решения» (АР);
- раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (КР);
- раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» (ИОС):
 - а) подраздел «Система электроснабжения»;
 - б) подраздел «Система водоснабжения»;
 - в) подраздел «Система водоотведения»;
 - г) подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;
 - д) подраздел «Сети связи»;
 - е) подраздел «Система газоснабжения»;
 - ж) подраздел «Технологические решения»;

- раздел 6 «Проект организации строительства» (ПОС);
- раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» (при необходимости сноса или демонтажа)» (ПОД);
- раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (ООС);
- раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» (ПБ);
- раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» (ОДИ);
- раздел 10.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»;
- раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства» (СМ);
- раздел 11.1 «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»;
- раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами».

Проектная документация на линейные объекты капитального строительства состоит из 10 разделов:

- раздел 1. «Пояснительная записка»;
- раздел 2. «Проект полосы отвода»;
- раздел 3. «Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения»;
- раздел 4. «Здания, строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта»;
- раздел 5. «Проект организации строительства»;
- раздел 6. «Проект организации работ по сносу (демонтажу) линейного объекта»;
- раздел 7. «Мероприятия по охране окружающей среды»;
- раздел 8. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;
- раздел 9. «Смета на строительство»;
- раздел 10. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами».

ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки указанной проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением ряда случаев: проектирование несложных объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство и др.).

С 01.04.2012 экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы либо в форме негосударственной экспертизы.

Заключение негосударственной экспертизы должно приниматься Ростехнадзором наравне с заключением государственной экспертизы.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Результатом экспертизы является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (ч. 9 ст. 49 ГСК РФ).

Государственная экспертиза проводится органом исполнительной власти субъекта РФ или подведомственным ему государственным учреждением по месту нахождения земельного участка. Порядок организации и проведения в Российской Федерации государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, порядок определения размера платы за проведение государственной экспертизы, а также порядок взимания этой платы определяется Положением, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145.

Негосударственная экспертиза проводится юридически лицами, соответствующими требованиям, установленным ст. 50 ГСК РФ. Порядок аттестации физических лиц на право

подготовки заключений экспертизы, а также порядок аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы устанавливаются соответственно ст. 49.1 и 50 ГСК РФ.

1.2. ПОРЯДОК СЕРТИФИКАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. СТАНДАРТИЗАЦИЯ

1.2.1. Сертификация строительной деятельности

Сертификация — это подтверждение соответствия качественных характеристик товара стандартам качества. Под сертификацией подразумевается также процедура получения сертификата. При сертификации продукции третья сторона дает письменную гарантию, что продукция соответствует заданным требованиям. Сертификация в строительстве осуществляется в соответствии с общими целями и задачами сертификации продукции для обеспечения безопасности строительства, защиты жизни и здоровья потребителя, его имущества и окружающей среды, обеспечения надежности и долговечности строительных конструкций и инженерных систем зданий и сооружений, а также повышения конкурентоспособности продукции. При проведении сертификации производится оценка продукции требованиям, установленным в стандартах, технических регламентах, технических условиях на продукцию, включая область ее применения, а также приведенным в строительных нормах и правилах расчетным и другим характеристикам.

Объектами сертификации в строительстве являются:

- продукция предприятий стройиндустрии и промышленности строительных материалов;
- проектная продукция;
- объекты строительства — здания и сооружения;
- работы и услуги в строительстве;
- продукция, импортируемая в Россию, на которую распространяется действие утверждаемой Госстроем России или закрепленной за ним нормативной документации.

Сертификация в строительстве может быть обязательной и добровольной. При обязательной сертификации продукции подтверждается ее соответствие обязательным требованиям,

обеспечивающим безопасность для жизни, здоровья и имущества людей, охрану окружающей среды, которые установлены в государственных технических регламентах, стандартах, строительных нормах и правилах, технических свидетельствах и технических условиях на продукцию, относящуюся к номенклатуре продукции, закрепленной за Госстроем России. Перечень видов продукции, качество которых должно быть подтверждено соответствующим сертификатом, определен в Номенклатуре продукции и услуг, которые подлежат экспертизе в обязательном порядке, утвержденной постановлением Правительства РФ от 23.02.1998 г.

Порядок оформления сертификатов на строительные материалы как при обязательной, так и при добровольной сертификации практически не различается, за исключением того, что добровольная сертификация позволяет выбирать заявителю характеристики продукции, которые будут подвергаться проверке. Сертификация такого вида проводится на любом этапе строительства и является подтверждением качественного выполнения строительных работ.

ОРГАНЫ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ СЕРТИФИКАЦИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ, И ПОРЯДОК ЕЕ ПРОВЕДЕНИЯ

Сертификация в строительстве осуществляется под общим методическим руководством Госстандарта России, являющимся национальным органом РФ по сертификации. Непосредственное руководство работой по сертификации в строительстве осуществляет Госстрой России. Научно-методическое руководство и практическая работа по сертификации Госстроем России возложена на Управление стандартизации, технического нормирования и сертификации Госстроя России как на Центральный орган по сертификации в строительстве.

Федеральный научно-технический центр сертификации в строительстве Госстроя России осуществляет организационное и методическое обеспечение сертификации продукции в строительстве.

Организации, которые проводят сертификацию, несут полную ответственность за качество строительных материалов, которое они подтверждают соответствующими сертификатами.

Сведения о проведении на конкретных объектах строительства экспертизы и выдаче им подтверждающего сертификата публикуются в справочниках ГОСТ Р и периодических изданиях Госстроя России.

В случае возникновения разногласий между организацией и органами, проводящими процедуру сертификации, подается апелляционная жалоба в Комиссию по апелляциям при Госстрое России. После рассмотрения жалобы Комиссия выносит решение, которое считается окончательным и не подлежащим обжалованию. Государственные органы и аккредитованные организации, уполномоченные на сертификацию строительных материалов, обязаны проводить её в соответствии с показателями качества, которые установлены законодательными и нормативными актами.

Участниками сертификации продукции являются:

- организация-изготовитель (исполнитель, разработчик, поставщик);
- орган по сертификации;
- испытательная лаборатория (центр).

Сертификация продукции в строительстве в общем случае включает:

- подачу заявителем заявки и других необходимых документов на проведение сертификации продукции;
- рассмотрение заявки и принятие решения о возможности проведения сертификации, в том числе выбор схемы проведения сертификации;
- определение испытательной лаборатории;
- составление программы и методики проведения сертификации продукции;
- отбор и идентификацию образцов (проб);
- проведение испытаний (экспертизы) продукции для целей сертификации;
- анализ состояния (проверка) производства продукции;
- анализ полученных результатов испытаний, проверки производства и принятие решения о возможности выдачи сертификата соответствия и лицензии на право применения знака соответствия продукции установленным требованиям (при обязательной сертификации);

— оформление, регистрацию сертификата соответствия на продукцию и внесение сертифицированной продукции в Государственный реестр Системы сертификации ГОСТ;

— выдачу заявителю сертификата соответствия и лицензии на право применения Знака соответствия;

— проведение инспекционного контроля за стабильностью сертифицированных характеристик (параметров) продукции;

— информацию о сертифицированной продукции.

В сертификате указывают все документы, послужившие основанием для выдачи сертификата соответствия.

Сертификат может иметь приложение, содержащее перечень конкретной продукции, на которую распространяется его действие, в том числе:

— группы однородной продукции, выпускаемой одним изготовителем и сертифицированной по одним и тем же требованиям;

— изделия (комплекса, комплекта) установленной комплектации;

— запасные части, применяемые для технического обслуживания и ремонта изделия, указанного в сертификате.

При отрицательных результатах оценки соответствия продукции установленным требованиям орган по сертификации принимает решение об отказе в выдаче сертификата с указанием причин.

Документы и материалы, подтверждающие проведение сертификации продукции, хранятся в органе по сертификации, выдавшем сертификат соответствия.

Инспекционный контроль за стабильностью сертифицированных параметров выпускаемой продукции осуществляют орган, проводивший сертификацию, а также Центральный орган по сертификации в области строительства. По результатам контроля орган по сертификации может приостановить или аннулировать действие сертификата соответствия.

Перечень документов, оформляемых при сертификации продукции в строительстве:

1. Заявка на проведение сертификации продукции в строительстве.

2. Решение по заявке на проведение сертификации.
3. Договор на проведение сертификации.
4. Программа проведения работ по сертификации.
5. Методика проведения сертификации.
6. Акт отбора образцов продукции.
7. Протокол сертификационных испытаний.
8. Акт экспертизы проектной продукции.
9. Отчет о стабильности производства и качества продукции.
10. Сертификат соответствия.
11. Договор на проведение инспекционного контроля.
12. Акт проведения инспекционного контроля.

Перечень законодательных актов и нормативных документов, регламентирующих порядок проведения сертификации в строительстве:

1. РДС 10-231-93 Основные положения сертификации продукции в строительстве.
2. РДС 10-232-94 Порядок проведения сертификации продукции в строительстве.
3. РДС 10-233-94 Требования к органам по сертификации в строительстве и порядок проведения их аккредитации.
4. РДС 10-234-94 Требования к испытательным лабораториям (центрам) в строительстве и порядок проведения их аккредитации.
5. РДС 10-235-99 Порядок регистрации объектов, участников работ и документов по сертификации в области строительства в Государственном реестре Системы сертификации ГОСТ Р и выдачи аттестатов аккредитации и сертификатов соответствия.
6. РДС 10-236-99 Порядок проведения сертификации систем качества и сертификации производств в строительстве.
7. ГОСТ Р 50460-92 Знак соответствия при обязательной сертификации. Форма, размеры и технические требования.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.97 № 1013 «Об утверждении перечня товаров, подлежащих обязательной сертификации».
9. Постановление Госстандарта России от 30 июля 2002 года N 64 «О Номенклатуре продукции и услуг (работ),

подлежащих обязательной сертификации» и Номенклатуре продукции, соответствие которой может быть подтверждено декларацией о соответствии (с изменениями на 5 июня 2003 года).

10. Номенклатура строительной продукции, подлежащая обязательной сертификации. Утверждена Постановлением Госстроя России N 18-43 от 29.04.98.

11. Положение о Системе добровольной сертификации в строительстве в РФ «Ростройсертификация» (утв. приказом ФУС Гостроя РФ от 21.04.2003 N 63).

12. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности. Федеральный Закон № 123-ФЗ от 22 июля 2008г.

13. Технический регламент о безопасности лифтов. (Утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 октября 2009 г. N 782).

14. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Федеральный Закон № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 г.

15. Федеральный закон о техническом регулировании № 184-ФЗ и др.

Отдельно следует сказать о добровольной сертификации на примере программы «Зеленые стандарты». Распоряжением Министра природных ресурсов и экологии РФ от 15 июля 2009 г. была создана Рабочая группа по разработке критериев системы экологической сертификации объектов недвижимости.

В конце 2009 г. Распоряжением Министра природных ресурсов и экологии РФ от 30 декабря 2009 г. критерии системы добровольной экологической сертификации, учитывающие международный опыт применения «зеленых» стандартов были утверждены, и рабочей группе было поручено разработать временные методические указания (ВМУ) по экологической оценке объектов недвижимости.

Итогом работы группы стала Система добровольной сертификации объектов недвижимости — «Зеленые стандарты» (Система). Основным документом, регулирующим деятельность Системы, являются «Правила функционирования системы добровольной сертификации объектов недвижимости «зеленые стандарты», зарегистрированы 18 февраля 2010 года Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии.

В течение года проводилась апробация Системы на конкретных объектах, обсуждения с экспертами, застройщиками, девелоперами, представителями органов власти и другими заинтересованными сторонами. В результате была подготовлена и зарегистрирована 8 апреля 2011 г. вторая версия документа.

Система создана для организации и проведения добровольной сертификации объектов недвижимости, обеспечивающей независимую и квалифицированную оценку их соответствия установленным в Системе требованиям.

Целями системы являются:

- минимизация негативного воздействия объекта недвижимости на окружающую среду;
- минимизация загрязнения окружающей среды объектами недвижимости, как при строительстве, так и в процессе эксплуатации;
- рациональное использование природных ресурсов, необходимых при строительстве и при эксплуатации объектов недвижимости;
- внедрение передовых энергоэффективных и энергосберегающих решений в практику строительства и эксплуатации зданий и сооружений;
- пропаганда и содействие развитию «зелёного» строительства в Российской Федерации;
- оказание помощи покупателям в компетентном выборе объектов недвижимости, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Организационная структура Системы добровольной сертификации объектов недвижимости — «Зеленые стандарты» включает: НП «Центр экологической сертификации — ЗЕЛЕННЫЕ СТАНДАРТЫ», как орган, наделяющий полномочиями органы по сертификации, Совет Системы, Апелляционную комиссию и Органы по сертификации, уполномоченные на право проведения сертификации в Системе. Каждый участник имеет свою структуру и исполняет установленные функции.

Система является полностью самостоятельной и открытой для вступления в нее организаций, предприятий и лиц, признающих ее правила. Сертификация в Системе осуществляется на добровольной основе на основании обращения отечественных и

зарубежных заявителей. Добровольная сертификация в Системе не подменяет обязательную оценку соответствия объектов недвижимости, установленную законодательством Российской Федерации.

Сертификации подлежат следующие виды недвижимости:

1. Здание.

Объект капитального строительства, имеющий несущие и ограждающие или совмещенные конструкции, образующие наземный замкнутый объем, не предназначенный для осуществления процесса производства, и предназначенный для проживания, а также осуществления различных не производственных функций.

2. Земельный участок.

Часть поверхности земли (в том числе, почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

3. Объект незавершенного строительства.

Здание или сооружение, по которому в установленном порядке не оформлены документы о вводе объекта в эксплуатацию.

4. Сооружение.

Объект капитального строительства, имеющий фундамент или опору, предназначенный для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций, за исключением проживания.

5. Помещение.

Объект, входящий в состав зданий и сооружений.

Критерии, на соответствие которым сертифицируется объект, объединены в 8 групп:

1. *Экологический менеджмент.*

Группа включает 7 критериев, таких как: наличие сертификации системы экологического менеджмента, разработка различных планов мероприятий природоохранной направленности на этапах жизненного цикла объекта недвижимости.

2. *Выбор участка, инфраструктура, ландшафтное обустройство.*

Группа включает 8 критериев, содержащих требования к участку застройки с точки зрения расположения, наличия

коммуникаций общего пользования, учреждений, оказывающих базовые услуги, транспортной доступности, по минимизации ландшафтных рисков при выборе участка под строительство и его дальнейшем обустройстве и пр.

3. Рациональное водопользование, регулирование ливневых стоков и предотвращение загрязнения.

Группа включает 4 критерия, определяющих требования к проведению мероприятий по уменьшению ливневых стоков, меры по экономии питьевой воды, по рациональной организации ландшафтного орошения и пр.

4. Архитектурно-планировочные и конструкторские решения.

Группа включает 10 критериев, содержащих требования к архитектурно-планировочным решениям, конструкторские решения по оптимизации внутреннего и наружного освещения, к мерам по минимизации локального нагревания и пр.

5. Энергосбережение и энергоэффективность.

Группа включает 7 критериев, определяющих требования по повышению энергетической эффективности источников теплоснабжения, транспортировки тепла к местам потребления, использования тепла в местах потребления, требования к пусконаладочным работам и приемке энергетических систем, использованию экологически безопасных хладагентов, к мерам по снижению потребления электроэнергии и пр.

6. Материалы и отходы.

Группа включает 8 критериев, содержащих требования к строительным и отделочным материалам, использованию сертифицированной древесины, к мерам по организации отдельного сбора твердых бытовых отходов и пр.

7. Качество и комфорт среды обитания.

Группа включает 6 критериев, определяющих перечень требований к мероприятиям по обеспечению качества воздуха внутри помещения, питьевой воды, радиационной безопасности, минимизации воздействия факторов внешней среды на объект недвижимости и пр.

8. Безопасность жизнедеятельности.

Группа включает 3 критерия, содержащих требования по установке устройств обнаружения опасных газов, наличию независимых источников энерго- и водоснабжения и пр.

По каждому требованию выставляется балл, который затем суммируется по критерию и умножается на весовой коэффициент, определенный для данного критерия. Полученные в результате умножения суммы балла на весовой коэффициент критерия показатели суммируются по всем критериям Системы сертификации. В результате получается общий суммарный балл, выраженный в процентах.

По результатам сертификации выдается один из четырех видов сертификатов при условии выполнения всех необходимых требований и достижении следующих суммарных баллов:

- 40–49 % от максимально возможного количества баллов — «ЗЕЛЕНый СТАНДАРТ»;
- 50–59 % от максимально возможного количества баллов — «ЗЕЛЕНый СТАНДАРТ — СЕРЕБРО»;
- 60–79 % от максимально возможного количества баллов — «ЗЕЛЕНый СТАНДАРТ — ЗОЛОТО»;
- Более 80 % от максимально возможного количества баллов — «ЗЕЛЕНый СТАНДАРТ — ПЛАТИНА»;

В Системе функционирует Реестр, который ведет Некоммерческое партнерство «ЦЕНТР ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СЕРТИФИКАЦИИ — ЗЕЛЁНЫЕ СТАНДАРТЫ».

Регистрации в Реестре Системы подлежат:

- объекты сертификации;
- уполномоченные на проведение работ в Системе органы по сертификации;
- эксперты Системы добровольной сертификации;
- специалисты по Системе, прошедшие обучение и получившие документ государственного образца в установленном порядке;
- выданные сертификаты или их дубликаты;
- заключенные соглашения, определяющие права и условия применения знака соответствия.

1.2.2. Современная система стандартизации в строительстве. Основные положения

Стандартизация — деятельность по установлению правил и характеристик в целях их добровольного многократного использования, направленная на достижение упорядоченности

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

e-Univers.ru