

Технічний та авторський нагляд за проектами енергомодернізації багатоповерхівок

За умовами Програми «Енергодім», ОСББ на етапі реалізації проекту повинно забезпечити належне здійснення технічного та авторського нагляду за здійсненням енергомодернізаційних робіт. Таку вимогу також передбачає [стаття 11 Закону України «Про архітектурну діяльність»](#).

Що таке технічний та авторський нагляд?

Технічний нагляд — це контроль за виконанням робіт та використанням матеріальних ресурсів відповідно до встановлених вимог, здійснюється протягом усього періоду будівництва.

Технічний нагляд також контролює дотримання проектних рішень, вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, проводить нагляд за якістю та обсягами робіт, виконаних за договором підряду.

Авторський нагляд — це контроль за відповідністю будівельно-монтажних робіт проекту, здійснюється протягом усього періоду будівництва.

Хто здійснює технічний та авторський нагляд: обов'язки та відповідальність

Діяльність технічного та авторського нагляду регламентує постанова Кабінету Міністрів від 11.07.2007 №903 [«Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури»](#).

Технічний нагляд можуть здійснювати особи, які отримали відповідний кваліфікаційний сертифікат за рішенням архітектурно-будівельної атестаційної комісії.

До **обов'язків виконавця технічного нагляду відноситься**, зокрема:

- **проведення перевірки:**
 - наявності документів, які підтверджують якісні характеристики конструкцій, виробів, матеріалів та обладнання, що використовуються під час будівництва об'єкта, технічного паспорта, сертифіката, документів, що відображають результати лабораторних випробувань тощо;
 - відповідності виконаних будівельно-монтажних робіт, конструкцій, виробів, матеріалів та обладнання проектним рішенням, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил, технічних умов та інших нормативних документів;
 - відповідності обсягів та якості виконаних будівельно-монтажних робіт проектно-кошторисній документації;
 - виконання підрядником вказівок і приписів, виданих за результатами технічного нагляду, державного архітектурно-будівельного контролю та державного нагляду;
- **ведення обліку** обсягів прийнятих і оплачених будівельно-монтажних робіт, а також будівельно-монтажних робіт, виконаних з недоліками;
- проведення разом з підрядником **огляду та оцінки результатів** виконаних робіт, у тому числі прихованих, і конструктивних елементів;
- повідомлення підряднику про **невідповідність виробів**, матеріалів та обладнання вимогам нормативних документів тощо.

Авторський нагляд здійснюється архітектором — автором проекту об'єкта архітектури, іншими розробниками затвердженого проекту або уповноваженими особами відповідно до законодавства та договору із замовником.

Для забезпечення контролю, виконавці авторського нагляду ведуть журнал авторського нагляду у двох екземплярах (один залишається у Замовника, інший у виконавця (-ів) авторського нагляду), в який вносять описову інформацію про:

- відступи від проектних рішень при будівництві
- заборони використання матеріалів, обладнання, виробів, які не відповідають проектним рішенням, державним будівельним нормам та нормативним документам
- відмітки про усунення зафіксованих відхилень.

Важливі умови для здійснення технічного та авторського нагляду:

- для здійснення технічного і авторського нагляду, підрядник зобов'язаний на вимогу замовника чи осіб, які відповідно до договорів здійснюють авторський та технічний нагляд, надавати необхідну інформацію та документи;
- авторський нагляд необхідно проводити за попередньо погодженим планом-графіком.

Вартість послуг з технічного та авторського нагляду

Розрахунок вартості здійснення **технічного нагляду** визначається за кошторисним розрахунком ([ДСТУ Б Д.1.1-1:2013](#) Правила визначення вартості проектних робіт та експертизи проектів будівництва). Зазвичай, **вартість технічного нагляду по відношенню до вартості будівельних робіт складає до 1,5%.**

Вартість здійснення **авторського нагляду** визначається за кошторисом, складеним за формою “З-П” ([ДСТУ Б Д.1.1-7](#)), на підставі:

- узгодженого із замовником (ОСББ) плану-графіка з визначеним списком спеціалістів і зазначеним часом їхнього перебування на будівництві; а

також узгодженого із замовником (ОСББ) показника вартості одного людино-дня для виконання відповідних проектних робіт;

АБО

- за виробничою потребою, тобто, за викликом замовника (по факту здійснення).

Вартість авторського нагляду по відношенню до вартості будівельних робіт складає від 0,1 до 0,4%.

Додатково, за необхідності, до кошторису в обґрунтованому розмірі включаються витрати на відрядження спеціаліста з авторського та технічного нагляду.

Як оформляти результати роботи виконавця технічного та авторського нагляду?

Результатом роботи особи, що здійснює технічний нагляд, є якісна реалізація будівельних робіт шляхом контролю будівельної організації (підрядника), контролю обсягів робіт та матеріалів, що підтверджується підписом в актах виконаних робіт та означає **відсутність зауважень**.

Тобто, виконавець технічного нагляду є помічником ОСББ, який слідкує за дотриманням всіх норм підрядником.

Результатом роботи авторського нагляду є заповнений журнал авторського нагляду, в якому описані всі зауваження, які виникли під час нагляду будівництва та є інформація про здійснені дії задля усунення цих відхилень.

Як оформити договір про співпрацю з виконавцями технічного та авторського нагляду?

Програма “Енергодім” передбачає, що співвласники будинку, які отримують підтримку від Фонду, самостійно обирають підрядників для виконання робіт/надання послуг, зокрема — виконавців технічного та авторського нагляду.

Технічний нагляд може виконувати будь-який атестований інженер технічного нагляду, в той же час, розробник проектної документації в договорі може підтвердити намір виконати авторський нагляд та конкретно визначити майбутнього виконавця (склад групи) авторського нагляду за впровадженням проекту.

Якщо розробник проектної документації не погоджується виконати авторський нагляд за будівництвом, то ОСББ може укласти договір авторського нагляду з іншими особами. Адже, відповідно до умов договору на проектування, майнові авторські права на проектну документацію, у ситуації описаній вище, переходять до Замовника (ОСББ).

Тому, виконання авторського нагляду необхідно узгодити з проектувальником заздалегідь, ще на етапі укладання договору на проектування.

Повний перелік всіх атестованих осіб, які можуть здійснювати послуги технічного та авторського нагляду можна [знайти на сайті Мінрегіону](#).

Які документи треба надати для відшкодування вартості технічного та авторського нагляду за умовами Програми “Енергодім”?

Вартість **технічного нагляду** відшкодовується за умовами Програми «Енергодім», для цього необхідно до [Заявки на верифікацію](#) разом з іншими документами додати:

- копії договору на проведення технічного нагляду
- копії акта приймання-передачі наданих послуг, платіжних доручень, чеків, квитанцій та інших документів, що підтверджують оплату послуг з проведення технічного нагляду та інших документів, на підставі яких здійснювалась оплата послуг.

За здійснення **авторського нагляду** Програма також передбачає компенсацію, щоб її отримати, ОСББ повинно подати разом із Заявкою на верифікацію:

- копії договору на проведення авторського нагляду
- копії акта приймання-передачі наданих послуг та платіжні документи.