Широких Н.А., Кольстет О.А.
Авторский надзор в ландшафтном строительстве

*Донской Государственный Технический Университет
(Россия, Ростов-на-Дону)*

doi: 10.18411/lj-12-2018-121

idsp: ljjournal-12-2018-121

Проект строительства или реконструкции объектов включает разные составляющие: архитектуру, планировочные, технологические и инженерно-технические решения, коммуникации, охрану окружающей среды. Эти составляющие должны быть реализованы в том виде, как они задуманы и разработаны проектировщиком. Поэтому возникает необходимость в постоянном контроле процесса строительства на каждом его этапе-проведение авторского надзора.

Авторский надзор – это контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации. Цель авторского надзора в строительстве – исключить необоснованные отступления от требований проектной, рабочей и сметной документации. Это гарантия того, что объект строительства примут в эксплуатацию, а его характеристики будут соответствовать инвестиционному замыслу. [1]

Авторский надзор за ведением ландшафтного строительства и реализацией проекта ландшафтного проектирования в натуре проводится согласно "Положению об авторском надзоре проектных организаций за ландшафтным строительством". [2] Проектировщику вменяются в обязанности права и ответственность по надзору за ландшафтным строительством новых и реконструкцией существующих ландшафтных объектов. Все проектные организации с помощью ответственных лиц должны тщательно проверять осуществляемое ландшафтное строительство объектов. При этом проверке подлежат правильность и соответствие проекта ландшафтного объекта выполнению работ в натуре. Автор проекта ландшафтного объекта (или представитель авторского надзора) должен следить за соблюдением технологии ландшафтных работ, соответствием стандартам посадочного материала, сроков посадки растений и количества вносимой растительной земли, удобрений, толщины насыпаемого слоя земли под газоны, технологии устройства дорожных покрытий и т.д. По согласованию с заказчиком и строительной организацией подрядчика представитель авторского надзора может внести предложения о снижении стоимости, улучшении качества и сокращении продолжительности ландшафтного строительства объекта, а также внести уточнения и изменения в проектно-сметную документацию. Все выявленные при ведении ландшафтного строительства отступления от проектно-сметной документации и нарушения норм и правил ведения ландшафтных работ фиксируются в специальном журнале авторского надзора. В журнал вносятся записи о дефектах, устанавливаются сроки их устранения; одновременно в письменной форме о дефектах сообщается вышестоящим организациям.

Для заказчика использование своей рабочей силы сокращает себестоимость ландшафтных работ на сумму от 30 и выше процентов. Это происходит потому что для компании, ведущей ландшафтные работы, с использованием услуги авторского надзора, не стоит вопрос проживания этих рабочих, их оформления в штат компании и другие накладные расходы. Все это в конечном итоге отражается на стоимости работ для заказчика.

Кроме того, организация проектировщика (ее представитель) должна принимать участие в приемке отдельных работ по инженерной подготовке территории, приемке и освидетельствованию основных видов озеленительных работ, контролированию качества этих работ, по проверке соответствия технической документации на строительные и посадочные материалы. Авторский надзор ландшафтного строительства осуществляется по специальному договору, заключенному заказчиком с организацией проектировщика. К договору на осуществление надзора прилагают план-график и смету, которую включают в общую смету ландшафтного строительства. [1] Обычно авторский надзор поручается

непосредственно автору проекта ландшафтного объекта - руководителю группы или специалисту-исполнителю.

В период работы над проектом у заказчика и ландшафтного архитектора складывается общий взгляд будущего вида ландшафта и архитектуры объекта. На основании этого выполняются эскизы, визуализации, 3D модели, чертежи и другая инженерно-техническая документация. Для того, чтобы воплотить идею в полном объеме, необходимо строго соблюдать размеры, конструктивы, цвета, фактуры. Автор проекта контролирует работу подрядчиков, привлекаемых для выполнения и решения данных задач. В случае необходимости, вносит изменения и исправляет проектную документацию, согласовывая ее со сторонами.

При выполнении ландшафтных работ, которые из-за различных нюансов могут тянуться годами, зачастую возникает потребность в изменении композиций, узлов, деталей проекта по ситуации. Меняется видение Заказчика, появляются новые идеи, меняются материалы и технологии, формы и виды растений, да и банальная замена вместо отсутствующих на данный момент растений и материалов. Все эти нюансы нужно осмыслить, доработать, оформить в виде визуализаций, вынести в натуру, откорректировать проект.

Ландшафтный архитектор подбирает на питомниках, садовых центрах и торговых площадках: деревья, кустарники, цветы, декоративный камень, элементы мощения (брусчатка, плитка, бордюр), декоративные элементы, МАФы, светильники, садовую мебель, и т.д.

Сотрудничество с проверенными поставщиками и подрядчиками, выполняющими свои обязательства в сроки, качественно, по оптимальным ценам и с гарантией является еще одним положительным обстоятельством авторского надзора.

Грамотное и своевременное ведение авторского надзора ландшафтного архитектора позволяет реализовать проект даже с изменениями в минимально возможные сроки и с минимальными затратами.

Работники, осуществляющие авторский надзор над ландшафтным строительством, имеют право приостановить ландшафтные работы. Автор проекта ландшафтного объекта, осуществляющий авторский надзор, несет ответственность за качество проектных решений и несвоевременную и некачественную разработку проектно-сметной документации.

Далее рассмотрим процедуру проведения технического надзора по этапам:

1. Формирование рабочей группы. В составе рабочей группы обязательно должны быть следующие специалисты с опытом работы не менее пяти лет: инженер по общестроительным работам; инженер по электрическим коммуникациям; инженер по системам вентиляции и кондиционирования; инженер по водоснабжению и канализации; проектировщик; специалист по анализу сметной документации.

2. Проведение контрольных мероприятий. Частота проведения контрольных мероприятий прописывается в договоре и зависит от сложности объекта — как правило, их осуществляют не реже одного раза в месяц.

3. Составление отчетности. По каждому контрольному мероприятию формируются отчеты, в которых должны содержаться следующие данные: установленные нарушения; ссылки на правовые нормы и проектно-технические документы; фото произведенных работ; актуальные графики реализации строительных процессов; таблицы расхода финансовых ресурсов.

4. Сдача объекта. Специалисты технадзора присутствуют при сдаче объекта Госкомиссии. Переход к каждому последующему этапу строительства возможен только при устранении недочетов предыдущего этапа. Соответствующая ответственность технадзорных организаций прописывается в договоре.

Из выше сказанного возникает необходимость по мимо авторскому надзору в техническом надзоре.

Технадзор — это экспертно-проверочные мероприятия, с помощью которых обеспечиваются:

- качество строительных работ и их соответствие нормам и правилам;
- применение стройматериалов, указанных в проекте строительства;
- соблюдение сроков и объема строительства;
- соблюдение сметы проекта.

Специалистов технического надзора можно пригласить на любой стадии строительства, однако наиболее эффективным решением будет подключение их к работе уже на этапе составления проектно-сметной документации. Практика показывает, что это помогает сэкономить до 30% от затрат на строительство. Выгода очевидна как для физических лиц, так и для организаций. [3]

Так же не малое значение имеют функции технического надзора в строительстве, благодаря которым решаются ежедневные задачи технического надзора:

- Снижение издержек: отслеживание объемов работ, предъявляемых к оплате; контроль над соблюдением бюджета. Эти меры могут сократить до 20% от сметной стоимости.
- Повышение качества работ: соблюдение технологий, правил и нормативов.
- Контроль качества используемых материалов: проверка сертификатов, лабораторные испытания образцов, соблюдение правил складирования.
- Контроль правильности оформления строительной документации. Облегчает поиск нарушений в технологиях строительства и последующую эксплуатацию здания.
- Соблюдение сроков на всех этапах строительства: устранение отставаний от календарного плана. Гарантирует сдачу объекта в срок на 99%. [3]

Таким образом любой заказчик строительства, не будучи строителем сам и не имея возможности постоянно находиться на стройплощадке, неизбежно столкнется с недобросовестным выполнением работ, если вовремя не позаботится о технадзоре. Следовательно, присутствие специалиста на участке становится неотъемлемой частью строительного процесса.

1. Симанович В.М., Ермолаев Е.Е. Справочное пособие для заказчика строительства. Том 3 (часть 1). Том 3. Разрешения, ведение исполнительной документации, контроль и надзор в процессе строительства
2. <http://docs.cntd.ru/document/1200133993> СП 246.1325800.2016 Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений
3. В.И. Коробко. Технический надзор в строительстве.