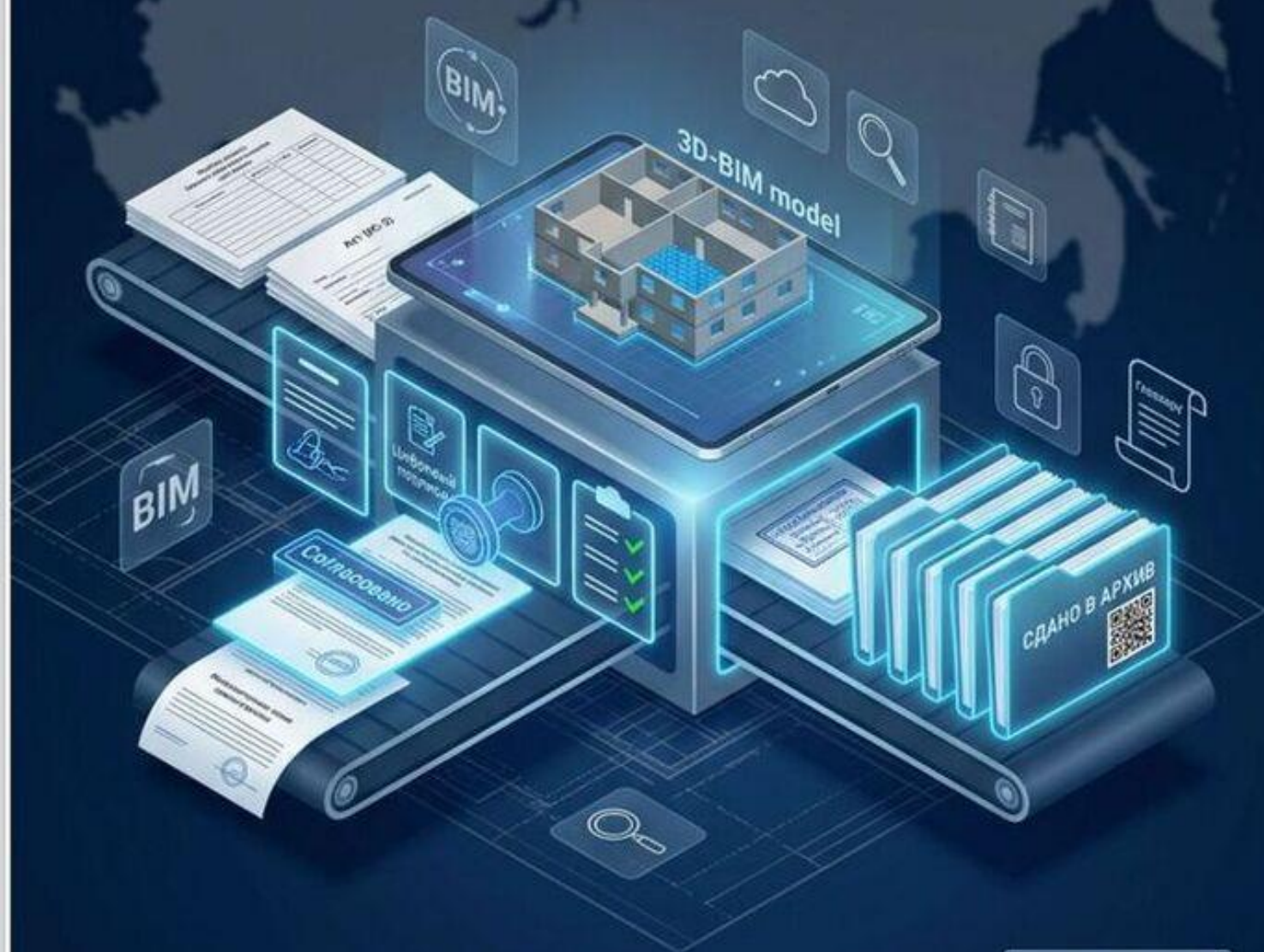


12+

Исполнительная документация в строительстве

Пошаговый алгоритм формирования,
согласования и сдачи



Григорьев Александр

Актуально
на 04.06.2026

Александр Григорьев

**Исполнительная документация
в строительстве. Пошаговый
алгоритм формирования,
согласования и сдачи**

«Издательские решения»

Григорьев А.

Исполнительная документация в строительстве. Пошаговый алгоритм формирования, согласования и сдачи / А. Григорьев — «Издательские решения»,

Это не инструкция, а живой отраслевой обзор, превращающий исполнительную документацию из бюрократической обузы в инструмент управления стройкой. Руководство охватывает весь цикл: от приказов и журналов до цифровых платформ и архивного хранения, включая приложения с глоссарием и чек-листами. инвестиционно-строительного процесса. Актуален на 04.06.2026.

Содержание

Введение	6
Часть 1. Общие положения: назначение, правовая основа и принципы ведения ИД	8
Часть 2. Состав и структура исполнительной документации	12
Часть 3. Пошаговый алгоритм формирования ИД от начала до сдачи	15
Конец ознакомительного фрагмента.	16

Исполнительная документация в строительстве Пошаговый алгоритм формирования, согласования и сдачи

Александр Григорьев

© Александр Григорьев, 2026

ISBN 978-5-0070-6405-7

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение

В просторном кабинете главного бухгалтера строительного холдинга, украшенном не картинами, а папками с надписью «Налоговые проверки», висела пробковая доска. К ней кнопкой был приколот единственный листок — копия решения арбитражного суда, в котором значилась сумма доначисленного налога на прибыль: девяносто три миллиона рублей. Причина, изложенная в мотивировочной части, звучала сухо: «Представленные акты КС-2 не подтверждены исполнительной документацией; объёмы работ, указанные в актах, не соответствуют данным общего журнала и геодезических схем». Бухгалтер, седая женщина с усталыми глазами, показывала эту бумагу каждому новому руководителю проекта, который приходил к ней с очередным «мы просто чуть-чуть авансом закроем, а документы потом подтянем». Она не кричала, не угрожала — просто молча кивала на пробковую доску. И этого хватало.

Этот случай, произошедший в реальной компании и стоивший ей не только денег, но и репутации, мог бы стать началом любого разговора об исполнительной документации. Потому что в нём, как в капле воды, отразилась всеобщая беда: стройка привыкла считать документацию обузой — неизбежным злом, бумажным балластом, который отвлекает от «настоящей работы». Прорабы прячут журналы в бытовках. Снабженцы возят сертификаты в бардачках. Бухгалтеры закрывают акты по устным заверениям. Инвесторы удивляются, почему объект, уже сверкающий стеклом и бетоном, не могут ввести в эксплуатацию. И лишь юристы, разбирая очередной иск, с холодным ужасом обнаруживают, что доказать очевидное невозможно — потому что тень, которую должно отбрасывать здание, полна прорех и дыр.

А между тем, исполнительная документация — это не тень даже, а скорее рентгеновский снимок построенного. Невидимая, но абсолютно точная копия, в которой каждый сварной шов имеет номер, каждая партия бетона — паспорт, а каждое отклонение от проекта — письменное согласование. Без неё здание физически существует, но юридически беспомощно. Его нельзя продать, не рискуя быть обвинённым в сокрытии дефектов. Его нельзя застраховать на адекватных условиях. Его нельзя защитить в суде, когда через пять лет по стенам поползут трещины, а эксплуатирующая организация разведёт руками: «Мы не знаем, что там внутри, документов нет». И уж тем более его нельзя нормально эксплуатировать — любой ремонт, любая модернизация превратятся в археологические раскопки с непредсказуемым результатом.

Эта книга — не сборник инструкций и не сухой справочник. Она задумана как отраслевой обзор, написанный практиками для практиков: для тех, кто строит, проверяет, финансирует, судится и учится. Для руководителей, которым важно понимать, где в их проектах спрятаны мины замедленного действия. Для инженеров ПТО, которые каждый день сражаются с хаосом и мечтают о системном порядке. Для юристов и бухгалтеров, вынужденных разгребать последствия документальной безалаберности. Для студентов, которые хотят войти в профессию не с иллюзиями, а с ясным пониманием: стройка — это на пятьдесят процентов бетон и на пятьдесят — бумага. И если вторая половина гнилая, первая не устоит.

Мы пройдем весь путь — от первых приказов о назначении ответственных до передачи итогового комплекта в архив. Но не ждите пошаговых алгоритмов в духе «нажмите кнопку А, получите результат Б». Так не бывает. Каждая стройка уникальна, как отпечаток пальца, и слепое копирование чужих регламентов без понимания их внутренней логики приводит лишь к появлению новых коробок с бесполезными бумагами. Вместо этого мы разберём системные проблемы, которые десятилетиями кочуют с объекта на объект. Посмотрим на типовые ошибки, каждая из которых когда-то кому-то стоила миллионов. Услышим голоса живых людей — прорабов, геодезистов, технадзоров, — которые расскажут, как на самом деле выглядит борьба за документальную истину. И, главное, попытаемся сформулировать подход,

при котором исполнительная документация перестаёт быть камнем на шее и превращается в инструмент управления — быстрый, надёжный, окупающий себя сторицей.

Речь пойдёт не только о бумаге. Цифра наступает, и это тектонический сдвиг, который пугает консерваторов и вдохновляет новаторов. Электронные журналы, BIM-модели с гиперссылками на акты, облачные архивы с метаданными — всё это уже не фантастика, а будни передовых строек. Но и здесь хватает подводных камней, о которых лучше узнать до того, как сервер упадёт, а ключ электронной подписи истечёт в день сдачи объекта.

В конечном счёте, всё упирается в культуру. Культуру, в которой подписание акта задним числом воспринимается не как взаимовыручка, а как фальсификация. В которой снабженец не может сгрузить трубы без паспортов, потому что система просто не позволит их смонтировать. В которой инженер ПТО — не надзиратель с плёткой, а уважаемый специалист, чья подпись открывает путь деньгам и закрывает путь судебным искам. Такую культуру нельзя насадить приказом. Её можно только вырастить — последовательно, терпеливо, начиная с первого лица компании и заканчивая бригадиром. И эта книга — попытка внести свой вклад в это выращивание.

Я не обещаю лёгкого чтения. Но обещаю честный разговор. О том, как мы строим — и как могли бы строить. О том, почему документальная тень здания иногда оказывается важнее самого здания. И о том, что порядок в бумагах — это не бюрократический фетиш, а единственно возможная форма уважения к собственному труду. Потому что, когда бетон застынет, а леса снимут, только эта тень останется с объектом навсегда. И от того, насколько чётко она прорисована, зависит, простоит ли здание до конца своего срока или рухнет — не от старости, а от недоказанности.

Часть 1. Общие положения: назначение, правовая основа и принципы ведения ИД

Железобетонный каркас бизнес-центра на окраине миллионника стоял без окон, но с работающей вентиляцией уже второй год. На парковке росла трава. Собственник, крупный логистический холдинг, нёс убытки, сравнимые с бюджетом самого строительства. Строители давно ушли, забрав последние транши, а объект не могли ввести в эксплуатацию. Причина не пряталась в недрах грунта и не пахла коррупцией — она лежала в трёх канцелярских коробках, опечатанных юристами. В коробках покоилась исполнительная документация, вернее, то, что от неё осталось: не подписанные инспектором акты скрытых работ, схемы сварных соединений без регистрационных номеров, сертификаты на материалы, которые на площадку никогда не завозили. Это не детективная история. Это повседневность. И она обнажает нерв любой стройки — ту самую субстанцию, которую принято считать нудной бюрократической обузой, пока не грянет гром.

Исполнительная документация, ИД, — это, если угодно, археологический слой правды, нарастающий с каждым кубометром бетона. Без неё любое здание, каким бы инженерно совершенным оно ни было, остаётся юридическим фантомом. Представьте себе айсберг: над водой блещут фасады, инженерные сети, отделка, а под водой — массив документальных подтверждений, и малейшая трещина в этом массиве способна пустить ко дну весь проект. В сейфах заказчика, в серверах генподрядчика и в планшетах инженеров ПТО хранится не просто пачка актов и чертежей — там материализуется вся история принятых решений, замен, ошибок и их исправлений. Когда эта история записана криво или не записана вовсе, начинается жизнь на вулкане: платежи по договору замораживаются, бухгалтерия не может закрыть затраты, инвестор требует возврата средств, а эксплуатирующая организация не в силах понять, где именно в стене проходит кабель 10 киловольт.

Юридическая природа ИД проста до прозрачности: это главный свидетель в любом конфликте, будь то арбитраж с подрядчиком, претензия проектировщика или внезапный визит Ростехнадзора. Акт освидетельствования скрытых работ, подписанный представителями заказчика, авторского надзора и строительного контроля, превращается в неопровержимый довод, если через три года на потолке появятся трещины. Отсутствие такого акта делает спор бездоказательным кошмаром. В одном из разбирательств в Поволжье подрядчик требовал оплаты за устройство свайного поля на 130 миллионов рублей. Работы действительно были выполнены, кран работал, бетон заливался, но исполнительные схемы погружения свай с отметками и допусками исчезли вместе с уволившимся геодезистом. Суд отказал во взыскании: без схем, фиксирующих фактические координаты и глубину, невозможно подтвердить ни объём, ни качество. Деньги ушли в песок. Этот кейс — не иллюстрация чьей-то глупости, а жёсткое напоминание: исполнительная документация и есть продукт строительства в той же мере, что и залитый фундамент. Только фундамент можно пощупать, а документальный продукт, увы, слишком часто считают досадным довеском.

Функции ИД не сводятся к получению разрешения на ввод, хотя Градостроительный кодекс в статье 55 без обиняков заявляет: нет полного комплекта — не получите заветный штамп. Эта документация сопровождает объект до самого сноса. Она позволяет бухгалтеру корректно отразить выручку и затраты по договору подряда, потому что акты КС-2 и справки КС-3 обретают силу только в связке с исполнительными схемами и актами испытаний. Для юриста это щит в спорах о гарантийных сроках: если через семь лет лопнет трубопровод отопления, поднятые из архива протоколы гидравлических испытаний и паспорта на трубы либо укажут на заводской брак, либо похоронят позицию подрядчика, сэконобившего на матери-

алах. Для главного инженера будущей управляющей компании ИД — анатомический атлас невидимых органов здания, без которого любое переустройство или ремонт превращаются в игру в «Сапёра».

Правовая основа ведения ИД в России одновременно и жёстка, и рыхла. Верхний уровень задаёт Градостроительный кодекс — без исполнительной документации объект не считается завершённым. Следом идёт РД-11-02-2006, документ почти двадцатилетней выдержки, с многочисленными изменениями и письмами Ростехнадзора, толкующими его нормы. Он по-прежнему остаётся тем самым «катехизисом», в который заглядывают и прорабы, и инспектора. СП 48.13330.2019 «Организация строительства» добавляет системности: требует ведения общего и специальных журналов работ, устанавливает последовательность освидетельствования скрытых конструкций. Приказ Минстроя №1026/пр вводит унифицированные формы журналов — общей и специальной направленности. А дальше начинается то, что я называю «нормативным лоскутным одеялом». Внутренние регламенты заказчика, заточенные под корпоративные стандарты качества и риск-менеджмент, часто оказываются строже государственных требований. Технический заказчик — крупная нефтехимическая компания — вводит собственные чек-листы, цифровые платформы, требует дублирования схем в BIM-модели в реальном времени. Всё это прекрасно, пока не накладывается на реальность генподрядчика с бумажными журналами и прорабом, который в лучшем случае раз в неделю заходит в строительный вагончик с пачкой мятых накладных. На стыке этих миров и рождается основной массив проблем.

Самое коварное: законодательство не даёт единого исчерпывающего определения «полного комплекта» исполнительной документации. Оно рассыпано по десяткам сводов правил, ГОСТов, типовых форм. Для линейного объекта — один набор, для высотного жилья — другой, для опасного производственного — третий, умноженный на требования Ростехнадзора. Эта неопределённость открывает простор для произвола на стройке: заказчик запрашивает избыточные акты, подрядчик уклоняется от оформления «необязательных» схем, а инженер стройконтроля разрывается между лояльностью к заказчику и желанием не парализовать стройку окончательно.

И всё же сквозь этот правовой туман просвечивают пять принципов, выработанных даже не столько нормативкой, сколько кровью испорченных объектов и потерянных денег. Назову их без нумерации, потому что в живом деле они работают только в связке, как мышцы единого организма.

Первый, о котором кричат все методички, но который нарушается с завидной регулярностью, — параллельность. Документальное сопровождение должно дышать в такт строительным процессам. Засыпал траншею — в тот же день оформил акт на скрытые работы, наложил схему с привязками, приколот паспорт на песок. Сварил стык газопровода — немедленно зарегистрировал в журнале, поставил клеймо, оформил заключение по контролю. В реальности же мы часто видим обратную картину: в пятницу вечером прораб запирается в бытовке с кипой пустых бланков и панически «рисует» акты за две недели, припоминая, была ли в тот день дождливая погода и кто из инспекторов заказчика выезжал на площадку. Это не просто нарушение — это закладка мины замедленного действия. Потому что комиссия, вышедшая на приёмку в понедельник, не подпишет акт, датированный прошлым вторником, без личного присутствия в тот самый вторник. И стройка встанет. Или, что хуже, подпишет задним числом, а потом, при сличении дат с журналом авторского надзора, всплывёт несоответствие, и вся цепочка доказательств рассыплется в суде.

Параллельность невозможна без полноты и достоверности. Эти две сестры ходят парой. Достоверность — это когда сертификат на арматуру соответствует именно той партии, что лежит в конструкции, а не той, что валялась на складе соседнего объекта. Полнота — когда на каждый ответственный узел есть не только акт, но и лабораторное заключение, и исполнительная геодезическая схема. Практика знает тысячи примеров мнимой экономии: подменили

утеплитель на фасаде на более дешёвый, а в паспортах и актах остался проектный. Дом сдан, заселён, а через три отопительных сезона жильцы мерзнут, тепловизор показывает чудовищные мосты холода, управляющая компания разводит руками: документы-то в порядке. Дальше — длительная судебная экспертиза, вскрытие стен, банкротство генподрядчика. Достоверность в ИД — категория не этическая, а сугубо прагматическая. Малейшая фикция рано или поздно лезет наружу, как гвоздь из половой доски, и рвёт дорогой паркет репутации.

Отсюда же растёт третий принцип — связность. Исполнительная документация не терпит одиночных артефактов. Это именно что археологический слой: каждый черепок должен лежать в своём культурном горизонте. Схема котлована ссылается на общий журнал работ; акт бетонирования — на схему армирования и журнал ухода за бетоном; паспорт на трансформаторную подстанцию — на протоколы пуска наладки. Потеря одного звена — и цепь рассыпается, доказательная сила обнуляется. Юристы застройщика в суде беспомощно раскладывают разрозненные листы, а судья не понимает, относятся ли эти красивые чертежи именно к спорной стене. Я наблюдал однажды, как в арбитражном деле фигурировали десятки актов на скрытые работы, но ни в одном не был указан номер общего журнала и дата инструктажа. Оппонент легко разбил эту массу, доказав, что установить последовательность операций невозможно. После такого остаётся только горько шутить: документации много, а доказательств нет.

Четвёртый принцип — персонифицированная ответственность. Формулировка «за ведение ИД отвечают все» означает, что не отвечает никто. В реальной стройке должен быть приказ, где чёрным по белому назначен ответственный за формирование комплекта, установлены границы его полномочий и, что критично, границы полномочий тех, кто обязан ему передавать исходные данные. Чаще всего это инженер ПТО. Но когда прораб не даёт ему вовремя накладные на бетон, а заказчик неделями не возвращает подписанные акты, инженер ПТО превращается в просителя, а не в контролёра. Система ломается. Здесь нет технологического чуда — только жёсткий регламент и прямая связь с производственным блоком. В успешных строительных компаниях я видел правило: нет подписанного акта на предыдущий этап — бетон на следующий участок не завозится. Категорично, но работает безотказно. Деньги начинают говорить, и документация чудесным образом появляется вовремя.

Наконец, контроль и внутренний аудит — это не карательная функция, а гигиена. Обычно на площадке всё внимание поглощено физическим возведением конструкций, а коробки с документами вскрывают только к моменту итоговой сдачи. И тут из них вываливается хаос: перепутанные объекты, отсутствие дат, подписи не тех лиц. Если же раз в две недели специальная комиссия (с участием ПТО, стройконтроля и технадзора заказчика) просматривает не выборочно, а все закрытые акты за период, сверяя их с журналами и лабораторными данными, то к концу строительства мы имеем не груды мусора, а живой архив. В этом архиве можно спокойно работать, его не нужно вымалывать у судьбы. Больше того, такой аудит дисциплинирует всех участников. Бригадир знает: его схема врезки не пролежит в столе неделю — её проверят в ближайший четверг. И волшебным образом карандаш перестаёт «забываться» на объекте.

Все эти принципы окутаны плотным облаком человеческого фактора. Они мертвы без осознания простой вещи: исполнительная документация — это не архивная пыль, а единственный способ оставить объект в правовом и эксплуатационном поле на десятилетия вперёд. Строить без неё — всё равно что возводить дом без адреса. Никто не узнает, что он есть. Ни один суд не защитит. Ни один банк не примет в залог. Когда я прихожу на стройплощадку и вижу, что инженер ПТО сидит не в пыльной бытовке, а в чистом помещении с нормальным доступом к сетевому диску, а прораб передаёт ему фотографии со смартфона прямо с отметки, я понимаю: этот объект будет жить долго и спокойно. Потому что его создатели поняли главное — право собственности на здание начинается не с ключа от входной двери, а с первого подписан-

ного акта освидетельствования грунта основания. И эту простую истину, увы, слишком часто постигают лишь ценой больших денег, потерянных на арбитражных процессах.

Исполнительная документация — это татуировка на теле здания. Её наносят не для красоты, а чтобы в любой момент можно было опознать суть, происхождение и качество. Стереть её невозможно. Исправить задним числом — себе дороже. Поэтому каждый штрих должен наноситься осознанно, параллельно с ростом конструкций, с той же инженерной тщательностью, с какой рассчитывают нагрузку на несущие балки. И тогда здание, даже спустя полвека, расскажет о себе всё. Честно.

Часть 2. Состав и структура исполнительной документации

На одном мостовом переходе в Красноярске, когда комиссия приехала принимать пролётное строение, инженер ПТО расстелил на столе три пухлых тома. В первом лежали общие журналы и приказы — идеально прошитые, с описью. Во втором — акты скрытых работ и протоколы испытаний, рассортированные по датам. В третьем — геодезические схемы и сертификаты. Всё красиво. Пока кто-то из проверяющих не спросил: «Покажите мне полную картину по опоре номер пять». И выяснилось, что акт освидетельствования арматурного каркаса на эту опору лежит в томе два, геодезическая съёмка ростверка — в томе три, а записи в журнале бетонирования — в томе первом, причём каждая единица живёт своей жизнью и ни одна не ссылается на соседнюю. Полчаса ушло только на то, чтобы собрать этот документальный пазл. В итоге приёмку перенесли, а инвестор, наблюдавший за процессом, бросил фразу, ставшую на том объекте крылатой: «Документов много — папок нет». С тех пор я называю эту ситуацию «эффектом трёх томов» и считаю её лучшей иллюстрацией главной беды всей исполнительной документации: её привыкли формировать по виду бланка, а не по существу стройки.

Исполнительная документация — не альбом для коллекционирования формуляров. Это цельный информационный организм. И разговор о её составе нужно начинать с простой, но почему-то постоянно ускользающей мысли: документы должны группироваться вокруг конструктивных узлов и технологических этапов, а не вокруг самих себя. Шесть традиционно выделяемых блоков не являются самостоятельными планетами. Это грани одного кристалла. И каждая грань обязана отражать свет остальных, иначе кристалл мутнеет и теряет ценность.

Первая грань — организационно-распорядительная документация. В строительных трестах её нередко зовут «приказами и списками», и интонация у этого прозвища снисходительная. Мол, настоящие дела творятся на площадке, а не в канцелярии. Но без этой грани всё остальное — лишь частные записки неуполномоченных лиц. Приказ о назначении ответственных за ведение общего журнала и специальных журналов, приказ о создании комиссии по освидетельствованию скрытых работ, утверждённый регламент документооборота с чёткими сроками передачи экземпляров — именно эти листы делают любого подписанта юридически видимым. Помню случай в Поволжье: заказчик через год после сдачи обнаружил протечки кровли, подал в суд. Акты на пароизоляцию были в полном порядке, подписи стояли. Но в дело лёг приказ, из которого следовало, что инженер стройконтроля, подписавший эти акты, на момент приёмки ещё не был наделён соответствующими полномочиями. Приказ датировали позже, а входящий номер в журнале регистрации не сходил. Все акты освидетельствования, подписанные этим человеком, суд признал ничтожными. Потому что фундамент из приказов оказался с трещиной. Переписка о согласовании замены материалов, протоколы технических совещаний, зафиксировавшие отступления от проекта, — всё это не «бумажки для архива», а прямые доказательства волеизъявления сторон. Нет протокола — считайте, что согласования не было. Устные обещания заказчика на площадке улетучиваются, как дым от битумного котла, а записи в журнале регистрации входящей документации остаются. Поэтому первая грань — не канцелярский довесок, а правовой цоколь всего здания ИД.

Вторую грань составляют журналы производства работ. Общий журнал — хребет. Но вокруг хребта группируются позвонки специальных журналов, и если какой-то из них отсутствует или заполнен фиктивно, подвижность всей доказательной базы резко ограничивается. Сварочный журнал на опасном производственном объекте — это не тетрадка для галочки. Каждый стык получает персональный номер, клеймо сварщика, дату, температуру воздуха, тип электродов. Если сварщик работал при ветре выше нормы, а в журнале погода указана

как «штиль» — это не ошибка, это фальсификация. На компрессорной станции под Томском бригада варила газопровод в ноябре, не выставив тепляки. В журнале нарисовали допустимые условия. Лаборатория ультразвукового контроля выявила дефекты, перепроверили метеосводки — и весь участок переваривали заново, а подрядчик получил чёрную метку в реестре поставщиков. Журнал бетонных работ фиксирует осадку конуса, температуру смеси, время от выхода с завода до укладки. Если это пишется через три дня по памяти — это не журнал, а литературное упражнение. А журнал авторского надзора — это голос проектировщика. Когда он пишет предписание, а подрядчик игнорирует его, продолжая монтаж, эта запись становится главным аргументом при обнаружении дефектов. Не будет записи — проектировщик в суде скажет: «Я предупредил устно». И доказательств не останется.

Третья грань — акты освидетельствования и испытаний. Сердце, качающее доказательную кровь. Акт освидетельствования скрытых работ — стоп-кадр, фиксирующий состояние конструкции до её закрытия последующими слоями. Подписав акт на армирование, комиссия теряет право утверждать, что арматура была уложена не по проекту. Здесь таится главная опасность: подрядчик торопится закрыть этап, заказчик доверяет, подписывают. А потом вентфасад или подземная парковка преподносят сюрпризы. В одном областном центре акты на гидроизоляцию фундамента были оформлены идеально — и состав комиссии, и подписи, и ссылки на проект. Но когда через год вода пошла в подвал, выяснилось, что изоляцию фактически не сделали на двух захватках. Документы есть, гидроизоляции нет. Мошенничество доказали, но деньги и время ушли безвозвратно. Акты испытаний — особая тема. Протокол гидравлической опрессовки теплотрассы, протокол прожига кабеля, аэродинамические замеры вентиляции. Эти листы ценны только в жёсткой связке с актом на конкретный участок сети. Когда протокол опрессовки подшивается в общую папку «Испытания» без указания, к какому акту и какой оси он относится, доказательная сила стремится к нулю. Через несколько лет при аварии вы просто не найдёте концов.

Четвёртая грань — исполнительные геодезические схемы и чертежи. Пространственная правда объекта. Схема разбивки осей, фактическое положение колонн с отклонениями, профиль траншеи с отметками. Всё это снимается приборами и переносится на бумагу. Но здесь работает самый коварный человеческий фактор: желание «подрихтовать» действительность до допусков. Геодезист фиксирует крен стены в шесть сантиметров при разрешённых трёх. Прораб умоляет чуть исправить чертёж. Если инженер ПТО поддаётся — он закладывает мину замедленного действия. Однажды на распределительном центре кран-балка легла с перекосом именно потому, что исполнительная схема была отретуширована. В реальности колонны ушли, а на чертеже стояли в пределах нормы. Расследование вскрыло подлог. Подрядчик заплатил неустойку в размере, сопоставимом со стоимостью всего здания. Исполнительный чертёж обязан показывать факт. Если отклонение превышает допуск — нужно техническое решение проектировщика, а не волшебный ластик.

Пятая грань — документы о качестве материалов. Генетический код каждой доставленной на стройку единицы. Сертификаты соответствия, паспорта качества, протоколы испытаний, санитарно-эпидемиологические заключения. Но сбор этих бумаг — лишь половина дела. Без актов входного контроля, в которых зафиксированы результаты осмотра конкретной партии и её привязка к накладной и складскому учёту, сертификаты бесполезны. И уж тем более без журнала учёта движения материалов, где прослеживается путь от завода-изготовителя до конкретного конструктивного элемента. Кейс: распределительный газопровод, коррозия через год эксплуатации. Заводской брак? Да, но завод отказал в претензии, потому что подрядчик не доказал, что уложил именно его трубу, а не дешёвый аналог с соседнего рынка. Сертификаты были, но они не были привязаны к акту на скрытые работы, и цепочка поставки оборвалась на складе. В итоге ремонтировали за свой счёт.

Шестая грань — финансово-отчётные приложения. Акты КС-2, справки КС-3, акты сверки объёмов, протоколы разногласий. Это зеркало, в котором отражаются все предыдущие подтверждённые объёмы. В правильно выстроенном процессе ни одна цифра в КС-2 не появляется без уже подписанного акта освидетельствования и исполнительной схемы. Но жизнь подбрасывает искушения: подрядчику срочно нужно финансирование, заказчик идёт навстречу, подписывает «авансовый» акт. А документальное прикрытие обещают сделать попозже. Позже превращается в «никогда», либо в пожарную работу инженера ПТО по ночам. Протокол разногласий — инструмент честной работы: он фиксирует спорные позиции, но позволяет провести платежи по бесспорным. Однако на многих объектах его избегают, предпочитая неформальные договорённости, которые при смене менеджмента забываются. И тогда начинается арбитраж.

Всё перечисленное обязано существовать не в виде шести отдельных папок, а как единая, прошитая и снабжённая перекрёстными ссылками система. Правило структуры — это не про нумерацию страниц, хотя и она важна. Это про навигацию. Акт на бетонирование колонны по оси «Б» должен содержать ссылку на лист общего журнала, на сертификат бетонной смеси и на геодезическую схему. Сертификат — через акт входного контроля — должен быть привязан к тому же акту и к транспортной накладной. Схема — к журналу геодезических работ. Так строится ткань, которую невозможно разорвать на отдельные нити. Именно этого не хватило на мосту в Красноярске, где три тома выглядели солидно, но не работали вместе. И именно это должны понять все, кто строит и сдаёт объекты сегодня: исполнительная документация — не склад бланков, а единый, живой, дышащий в такт стройке архив, где потеря одного звена обесценивает всё остальное.

Часть 3. Пошаговый алгоритм формирования ИД от начала до сдачи

Формирование исполнительной документации напоминает не конвейерную сборку, а скорее путешествие по реке с непредсказуемым течением. Есть лодия — регламенты, приказы, графики, — но то и дело приходится огибать пороги человеческой забывчивости, мели юридической неопределённости и внезапные штормы очередного «мы опаздываем — подпиши пока так». И всё же любой, кто проплыл этот маршрут от истока до устья не единожды, знает: стихийность здесь губительна. Документация требует не героических авралов, а каждодневной, методичной работы, начатой задолго до того, как на площадку заедет первый экскаватор.

Всё начинается в тиши переговорных и кабинетов. Ещё не вбита ни одна свая, а на столе главного инженера уже лежит проект приказа о назначении ответственных за ведение ИД. Обычно это инженер ПТО — фигура, которую в строительных кругах называют «человеком с папкой», и в этой иронии сквозит непонимание его подлинной власти. Без его подписи ни один акт не отправится к заказчику, без его реестра ни один кубометр бетона не превратится в рублёвый эквивалент по форме КС-2. На этом же предстартовом этапе рождается внутренний регламент: формы документов, порядок согласования, шаблон реестра. Одна крупная компания потратила три месяца на согласование такого регламента с генподрядчиком и заказчиком, но в итоге за все четыре года строительства не случилось ни одного возврата актов по формальным основаниям. Другая же, пренебрегшая этим, каждые две недели перекраивала формуляры под внезапные требования технадзора и потеряла на этом почти месяц рабочего времени. Разница — в отношении к подготовке как к полноценной фазе проекта, а не к нудной прелюдии. Когда всё готово, шаблоны журналов и актов разложены по сетевым папкам, а система нумерации привязана к проектным осям, стройка делает первый вдох.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.