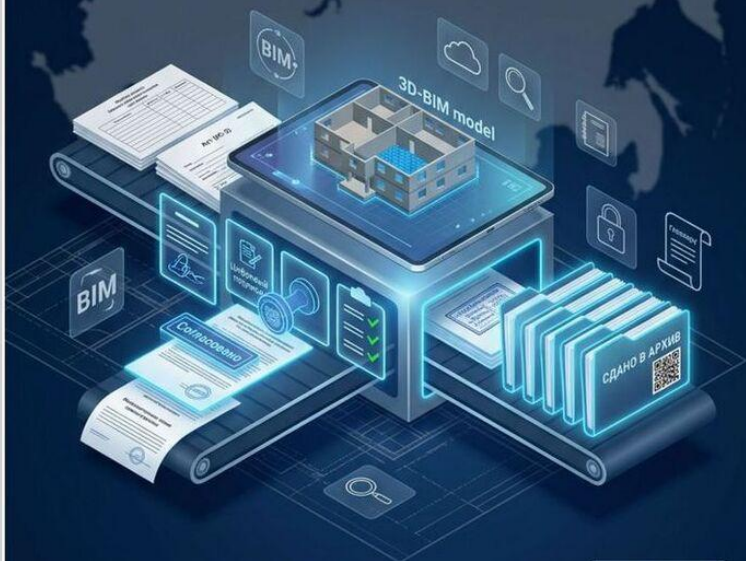


12+

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

<https://litres.ru/74269258>

ISBN 9785007064057

Аннотация

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	5
Часть 1. Общие положения: назначение, правовая основа и принципы ведения ИД	10
Часть 2. Состав и структура исполнительной документации	20
Часть 3. Пошаговый алгоритм формирования ИД от начала до сдачи	27
Конец ознакомительного фрагмента.	29

**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, ко-

торым 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 инженер-

но 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 материалах. 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, приколол 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 обя-

зан 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 вымаливать 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 ка-

рандаш 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 подписанного 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 се-

бе 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 сходиллся. 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 предупреждал 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. До-

кументы есть, гидроизоляции нет. Мошенничество доказали, но деньги и время ушли безвозвратно. Акты испытаний — особая тема. Протокол гидравлической опрессовки теплотрассы, протокол прожигка 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 показы-

вать 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 эта-

не 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.