



Нормативно-правовое регулирование деятельности технического заказчика

Регулирование деятельности Заказчика в ДОПЕРЕСТРОЕЧНЫЙ период

1. *Положение «О Дирекции строящегося предприятия»* утверждено Государственным Комитетом Совета Министров ССР по делам строительства 12 марта 1971 года.
2. Постановление Госстроя СССР от 12.02.1980 N 11 об утверждении *Положения «О службе единого заказчика по строительству в городах жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства»*.

Положение «О Дирекции строящегося предприятия»

Определяло:

Порядок организации, задачи и функции Дирекции строящегося предприятия

Предназначено:

- для руководства министерствам и ведомствам,
- дирекциям строящихся предприятий,
- для аппарата технического надзора за строительством.

□ Регулирование деятельности Заказчика в доперестроечный период

4

Основная задача Дирекции строящегося предприятия:

Обеспечение совместно с подрядной строительной организацией строительства и ввода в действие в установленные сроки производственных мощностей и объектов

Положение

«О службе единого заказчика по строительству в городах жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства»

Определяло:

Функции каждого из участников строительного процесса, его задачи, права и обязанности

Регулировало:

Деятельность Исполкомов Совета народных депутатов, министерств и ведомств союзных республик и СССР.

□ Регулирование деятельности Заказчика в доперестроечный период

6

Положение

«О службе единого заказчика по строительству в городах жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства»

Предназначено:

Управление (отдел) капитального строительства
единого заказчика (УКС, ОКС)

УКС, ОКС совместно с:

- Плановая комиссия,
- Управление (отдел) по делам строительства и архитектуры,
- Подразделения соответствующих исполкомов Совета народных депутатов,
- Генеральные подрядчики,
- Генеральные проектные организации,
- Местные (территориальные) органы Стройбанка СССР, Госснаба ССР и др. финанс. гос. организаций

ВЫПОЛНЯЛИ СВОИ ОБЯЗАННОСТИ

□ Регулирование деятельности Заказчика в доперестроечный период

7

Главными задачами

УКС, ОКС единого заказчика по строительству в городах подрядным способом жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства являлось:

- а) планомерная реализация утвержденных генеральных планов городов и проектов детальной планировки городских районов;
- б) комплексное осуществление застройки жилых районов и микрорайонов и улучшения за счет этого общественного и коммунального обслуживания населения;
- в) улучшение архитектурного облика городов и качества жилищно-гражданского строительства;
- г) внедрение методов организации комплексного поточного строительства объектов на основе непрерывного планирования;
- д) выполнение государственных планов капитального строительства по вводу в эксплуатацию объектов и основных фондов непроизводственного назначения, а также ритмичного ввода в эксплуатацию объектов;
- е) наиболее эффективное использование капитальных вложений, трудовых и материальных ресурсов, средств на проектно-изыскательские работы, направляемых на развитие городов, за счет внедрения методов организации комплексного поточного строительства объектов на основе непрерывного планирования и других эффективных методов и форм организации строительства

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:

1. Все предприятия (организации), выполняющие функции заказчика в этот период создавались, **финансировались** и **регулировались** **государственными органами власти** (министерствами и ведомствами СССР).
2. Основная цель - выполнение плана текущей пятилетки.

Регулирование деятельности Заказчика в ПЕРЕСТРОЕЧНЫЙ период

1. МДС 12-3.2000 *«Положение о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящего предприятия) и техническом надзоре»*. Утверждено постановлением Госстроя СССР от 2 февраля 1988 г.

2. Федеральный закон от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ.

«Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»

Положение «О заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре»

1-я группа функций

Заказчик-застройщик выступает как менеджер инвестиционного процесса, несет ответственность за ввод в действие в установленные сроки производственных мощностей и объектов, обеспечивая при этом соблюдение договорной, плановой, финансовой и платежной дисциплин.

Положение «О заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре»

2-я группа функций

Заказчик-застройщик как один из участников инвестиционного процесса выполняет вполне конкретные функции, возложенные на него в конкретных областях деятельности:

- обеспечение строительства проектно-сметной документацией;
- осуществление финансирования, учета и отчетности;
- материально-техническое обеспечение строительства;
- освоение строительных площадок;
- приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов;
- надзор за строительством;
- приемка от подрядчика по акту законсервированных строек с принятием мер по сохранности выполненных работ и т.д.

ФЗ «Об инвестиционной деятельности РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»

Заказчик – физическое или юридическое лицо, уполномоченное осуществлять реализацию инвестиционного проекта. Заказчик наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором или государственным контрактом.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, владеющее на правах собственности или аренды участком земли и принявшее решение о строительстве на нем объекта.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ:

1. Служба единого заказчика распадается, образуется множество индивидуальных организаций.

2. Государство предоставляет возможность формирования частной собственности, частного капитала.

3. Зарождается ряд новых терминов и понятий в инвестиционно-строительном процессе:

- частный инвестор,
- государственный заказчик,
- городской заказчик,
- частный заказчик,
- финансирующая организация,
- заказчик,
- заказчик-застройщик,
- застройщик.

Регулирование деятельности застройщика, технического заказчика на СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

1. «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) с изм. и доп., вступившими в силу с 01.01.2017;
2. Федеральный закон от 25.02.1999 года N 39-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
3. Постановление правительства РФ от 16.02.2008 №87 (ред. от 12.11.2016, с изм. от 28.01.2017) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
4. СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 №781);
5. Приказ Минрегиона от 30.12.2009 № 624 (ред. от 14.11.2011) «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;
6. Постановление Правительства РФ от 24.03.2011 №207 «О минимально необходимых требованиях к выдаче саморегулируемыми организациями свидетельств о допуске к работам на особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства, оказывающим влияние на безопасность указанных объектов».

□ Регулирование деятельности застройщика, технического заказчика на
СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

15

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»
организациями различных форм собственности

	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Объем выполненных работ	145,7	503,8	1754,4	2350,8	3293,3	4528,1	3998,3	1978,8
Всего								
в том числе организациями по формам собственности:								
государственная	18,1	52,9	95,6	100,4	135,3	165,0	142,9	151,7
муниципальная	1,7	4,5	13,4	13,9	19,5	21,8	15,8	16,5
частная	62,9	322,0	1428,2	1984,4	2794,2	3994,6	3558,0	1550,5
смешанная российская								
	61,2	111,9	131,5	137,7	158,3	142,3	108,6	97,9
прочие	1,8	12,5	85,7	114,4	186,0	204,4	173,0	162,2

За 10 лет объемы работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», государственными организациями застройщиками (заказчиками) увеличились в **2,7** раза, а частными в **11** раз.

Градостроительный кодекс РФ (статья 1)

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта

Градостроительный кодекс РФ (статья 1) действующая редакция

Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом.

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

**Градостроительный кодекс РФ (статья 1) с изменениями
вступающими в силу с 01.07.2017**

Технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика).

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.



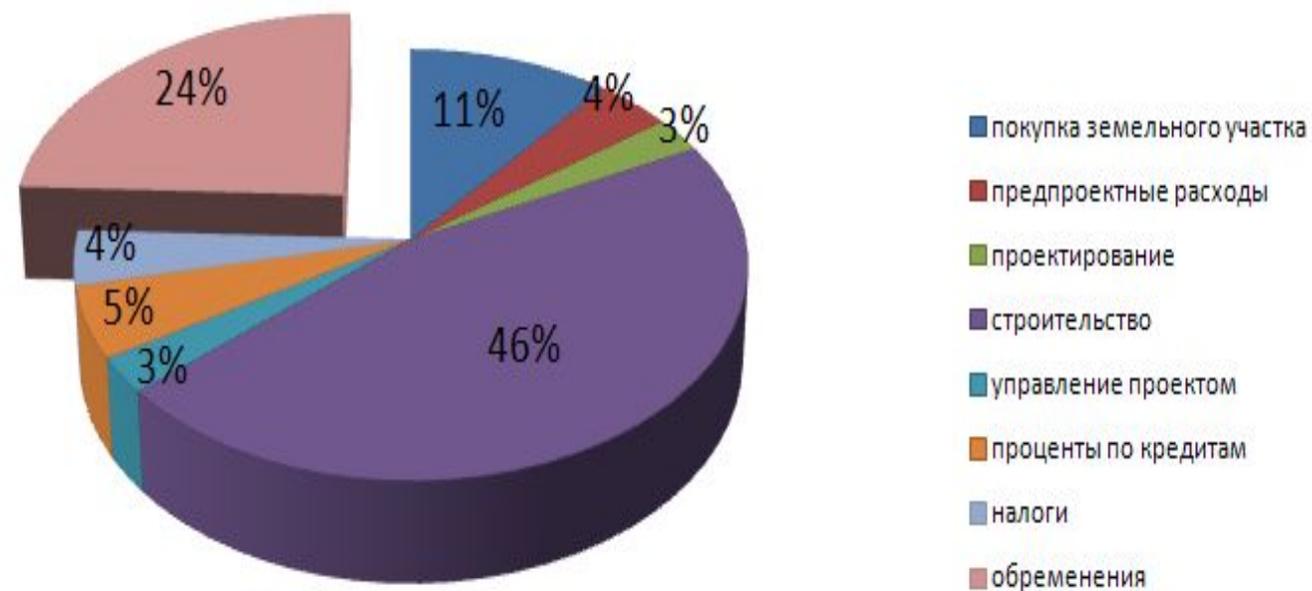
Влияние рыночных условий на деятельность технического заказчика

Характеристика основных влияющих факторов рыночных условий

Государство не смогло финансировать все инвестиционно-строительные проекты, оно дало возможность образования новым формам предприятий, которые для реализации этих проектов используют частные вложения.

Произошло разделение на службы, работающие с государственными заказами и службы, которые представляют частные лица.

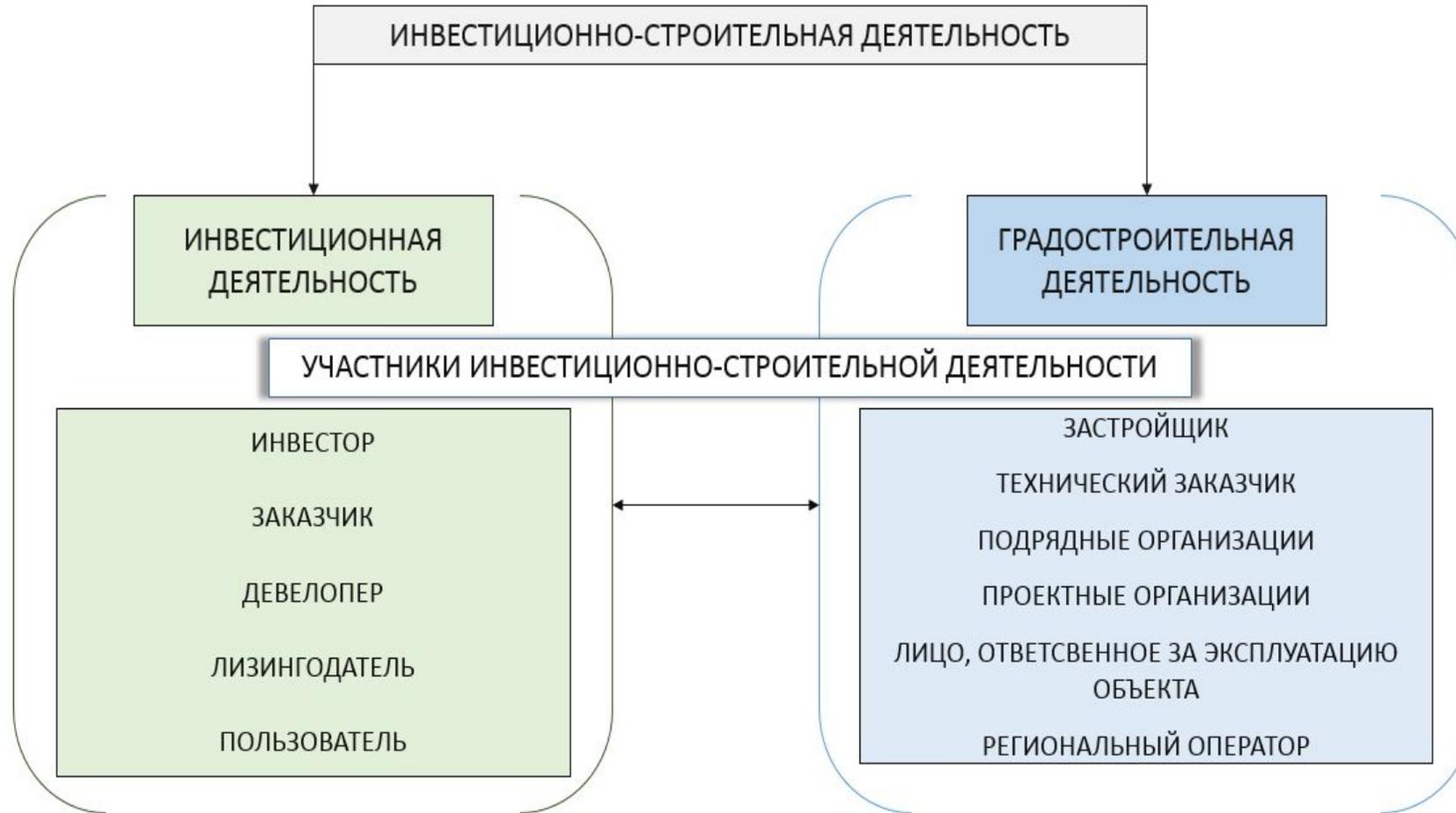
Структура себестоимости строительной единицы



Основные факторы, сложившиеся в рыночных условиях:

- резкое увеличение масштабов строительства;
- изменение средств и орудий труда;
- появление в строительном производстве новых строительных материалов;
- изменение составляющих структуры себестоимости строительной единицы;
- образование новых форм организаций, реализующих инвестиционно-строительные проекты;
- ослабление квалификационных кадров, работающих в строительстве.

**Субъекты и участники инвестиционно-
строительной деятельности и
законодательство РФ**



Строительство

Реконструкция объектов капитального строительства
(за исключением линейных объектов)

Реконструкция линейных объектов

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)

Капитальный ремонт линейных объектов

Основные участники создания объекта капитального строительства

26

№ п/п	Тип функций	Наименование организаций
1	Создающие	Застройщик Технический заказчик Проектные организации Подрядные строительные организации
2	Обслуживающие	Снабженческие организации Транспортные предприятия Перевалочные базы Испытательные лаборатории
3	Вспомогательные	Ремонтные базы Мастерские Центры подготовки рабочих кадров
4	Надзорные	Государственный строительный надзор Экспертные организации