

Лекция 11

Управление капитальным строительством

Капитальное строительство – это новое строительство, а также реконструкция, техническое перевооружение и расширение существующих предприятий, зданий и сооружений.



Объекты капитального строительства:
*здания, сооружения, коммуникации,
имеющие подземную часть (фундаменты)*

Требования к составу, содержанию и оформлению проектов на объекты капитального строительства определены

- Градостроительным кодексом РФ;**
- Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».**

Капитальное строительство

включает следующие этапы работ:

- ✓ технико-экономическое обоснование (ТЭО) целесообразности строительства;
- ✓ инженерно-технические изыскания; разработка проекта;
- ✓ организация строительной базы;
- ✓ подготовка строительной площадки, строительство временных сооружений;
- ✓ производство основных строительных и монтажных работ;
- ✓ пуск и ввод объекта в действие.

Участники процесса капитального строительства:

- 1. Инвестор***
- 2. Заказчик***
- 3. Застройщик***
- 4. Подрядчик (генеральный подрядчик)***
- 5. Проектировщик (генеральный проектировщик)***

Инвестор -

- субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий из собственных или заемных средств финансирование строительного объекта.

Инвестор определяет:

- сферу приложения капитальных вложений (инвестиций);
- разрабатывает условия контрактов на строительство объекта;
- принимает решение относительно организационных форм строительства с целью определения проектировщика, подрядчика, поставщиков путем объявления торгов или частных предложений;
- осуществляет финансово-кредитные отношения с участниками инвестиционного процесса.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, принявшее на себя функции *организатора и управляющего по строительству объекта*, начиная от разработки технико-экономического обоснования и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом объекта строительства на проектную мощность.

Застройщик - юридическое или физическое лицо, обладающее правами на земельный участок под застройку. *Застройщик является землевладельцем.*

Способы ведения капитального строительства

- **хозяйственный** - метод ведения работ собственными силами и средствами промышленного предприятия;
- **подрядный** - метод ведения работ специализированными подрядными строительными и монтажными организациями, выполняющими работы для разных заказчиков по договорам подряда.

Условия использования хозяйственного метода:

- реконструкция или расширение действующего предприятия,*
- строительстве небольших объектов на территории существующего предприятия;*

т.е. когда не представляется возможным организовать равномерную загрузку строительных кадров, выполнение СМР и имеет место неопределенность в предоставлении фронта работ

Подрядчик (генеральный подрядчик) - строительная фирма, осуществляющая по договору подряда или контракту строительство объекта.

Проектировщик - проектная или проектно-изыскательская и научно-исследовательская фирма, осуществляющая по договору или контракту с заказчиком разработку проекта объекта строительства.

Организация проектирования

Заказчик

Замысел проекта

Задание на разработку
«Обоснования инвестиций»

Принятие решения о реализации
инвестиционного проекта

Задание на проектирование

Исходные данные

Утверждение проекта

Задание на разработку рабочей
документации

Приемка документации, передача
подрядчику для производства
строительно-монтажных работ

Проектная организация

Разработка
«Обоснования инвестиций»

Разработка проектной
документации

Разработка рабочей документации

Государственная экспертиза

Экспертиза проектной
документации, выдача
заключения

отрицательное заключение

положительное
заключение

Стадии проектирования

- **Обоснование инвестиций (технико-экономическое обоснование)**
- **Проект**
- **Рабочая документация**

Обоснование инвестиций

Материалы обоснования инвестиций должны содержать:

- ✓ общую информацию о целях и задачах проекта, обоснование мощности предприятия
- ✓ обоснование выбранных технологии и оборудования, строительных и инженерных решений;
- ✓ обоснование выбора площадки строительства;
- ✓ оценку воздействия на окружающую природную среду;
- ✓ оценку коммерческой и экономической эффективности инвестиционного проекта;
- ✓ финансовый план; источники и стратегию финансирования.

Проект (проектная документация)

совокупность текстовых и графических проектных документов, определяющих технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, необходимые для оценки их соответствия заданию на проектирование, требованиям законодательства, нормативным документам, достаточных для разработки рабочей документации на строительство объекта.

Рабочая документация выполняется в соответствии с ГОСТ 21.101-93 и включает:

- ✓ рабочие чертежи, предназначенные для производства строительных и монтажных работ;
- ✓ спецификации оборудования;
- ✓ ведомости потребности в материалах ;
- ✓ сметную документацию.