

# **Задачи, решаемые техническим заказчиком, застройщиком**

# Рекомендуемая литература

1. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ(ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016)
2. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ О техническом регулировании (с комментарием) (с изменениями на 28 сентября 2010 года). Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ
3. Коробко В.И., Технический надзор в строительстве. Учебное пособие, Изд. :Academia, М.: 2012, 208с.
4. Котельникова В.С. Строительный контроль, Методическое пособие. – М.: ОАО "НТЦ "Промышленная безопасность"", 2010. – 499 с.
5. СНиП 1.06.05-85 Положение об авторском надзоре проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений[http://www.iso.org/iso/standards\\_development/technical\\_committees/list\\_of\\_iso\\_technical\\_committees.htm](http://www.iso.org/iso/standards_development/technical_committees/list_of_iso_technical_committees.htm)(дата обращения 09.04.2009 г.).
6. <http://bookdata.org/construction/investments15/>
7. [http://pstu.ru/files/file/CTF/sp/vopr\\_i\\_otv/razd12](http://pstu.ru/files/file/CTF/sp/vopr_i_otv/razd12).



# Схема реализации инвестиционного проекта



# Основные задачи Заказчика по управлению инвестиционным проектом

*На стадии подготовки инвестиционного проекта:* (МДС 12-9, 2001 «Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории РФ», утв. Постановлением Госстроя РФ от 08.06.2001 г., №58)

- *разработка бизнес-плана;*
- *выбор площадки строительства;*
- *получение всех необходимых разрешений и согласований;*
- *предварительный отбор проектировщиков, подрядчиков, изготовителей и поставщиков оборудования;*
- *экспертиза проекта.*

Пункт 6 статьи 4 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" предусматривает возможность совмещения субъектом инвестиционной деятельности функций двух и более субъектов, если иное не установлено договором между ними. В частности, функций технического заказчика и генерального подрядчика.

# Основные задачи Заказчика по управлению инвестиционным проектом

(МДС 12-9, 2001 «Положение о заказчике при строительстве объектов для гас. нужд на территории РФ», утв. Постановлением Госстроя РФ от 08.06.2001 г., №58)

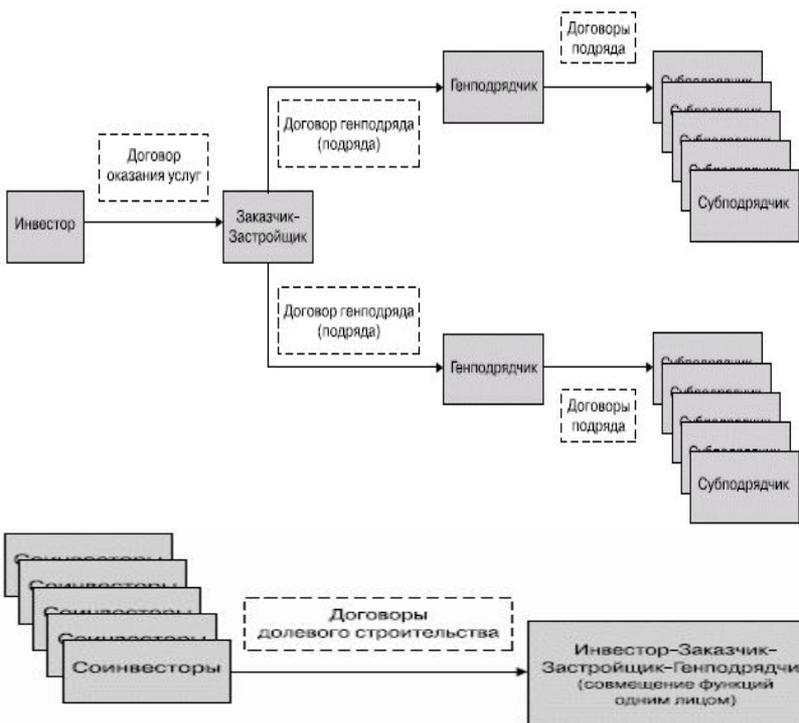
*На стадии реализации инвестиционного проекта:*

- *подготовка строительной площадки;*
- *разработка и утверждение проектно-сметной документации;*
- *выбор на конкурсной основе исполнителей на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг в строительстве и заключение договоров (государственных контрактов);*
- *поставка предусмотренных договором подряда материальных и иных ресурсов;*
- *контроль качества работ;*
- *приемка выполненных работ;*
- *своевременная оплата работ и услуг;*
- *сдача объекта в эксплуатацию;*
- *передача объектов собственникам или эксплуатирующим организациям;*
- *контроль качества работ в период гарантийной эксплуатации.*

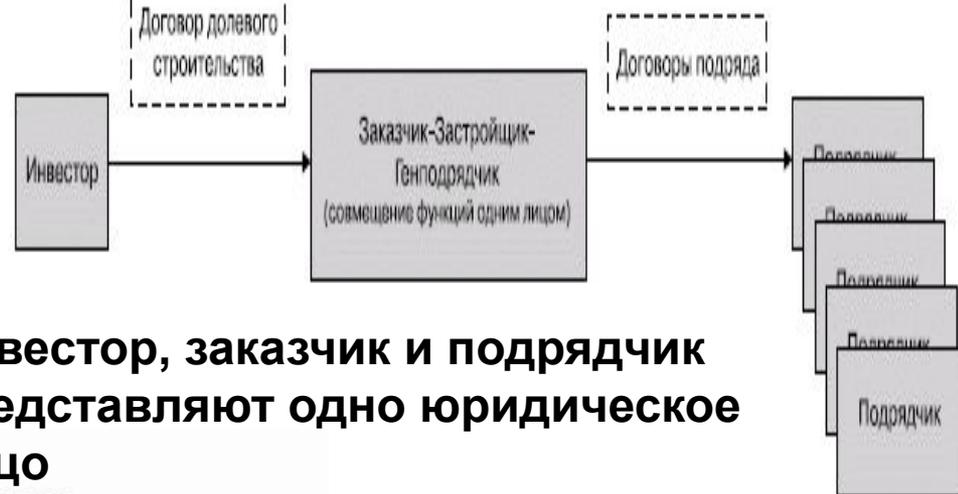
# Место заказчика-застройщика при реализации инвестиционного проекта



**Инвестор, заказчик - застройщик является отдельным юридическим лицом**



**Инвестор – самостоятельная организация, а функции заказчика-застройщика и генподрядчика совмещены в одном юридическом лице**



**Инвестор, заказчик и подрядчик представляют одно юридическое лицо**



**Заказчик** — физическое или юридическое лицо, которое получает результат реализации проекта. В качестве заказчика могут выступать инвесторы, а также любые другие физические и юридические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию проекта, не вмешиваясь при этом в деятельность других участников проекта, если иное не предусмотрено договором между ними.

Закон № 39-ФЗ использует только понятие «заказчик». Это уполномоченное инвесторами физическое или юридическое лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционных проектов.

Чаще всего инвестор привлекает в качестве заказчика-застройщика специализированную организацию, в штате которой имеются сотрудники, обладающие необходимыми специальностями, навыками и знаниями (сотрудники службы технического надзора, сметного планирования и т. д.).

Заказчики-застройщики наделяются правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором на капитальное строительство и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ

Заказчик-застройщик, как правило, получает свои права на заключение договора с инвестором на конкурсной основе.



# **Заказчик-застройщик как участник организационно-экономической системы.**

Признаки организационно-экономической системы в службе заказчика-застройщика:

- рыночные условия предоставили заказчику изменять свою структуру обеспечения устойчивого функционирования, учитывая влияние внешних факторов, адаптироваться к динамичным условиям;
- важность заказчика как организационно-экономической системы определяются длинным циклом функционирования т.е. на весь период проектирования и возведение объекта или большой совокупности объектов;
- заказчик-застройщик организует свою деятельность во взаимодействии с инвесторами, подрядчиками и другими участниками инвестиционно-строительного процесса.

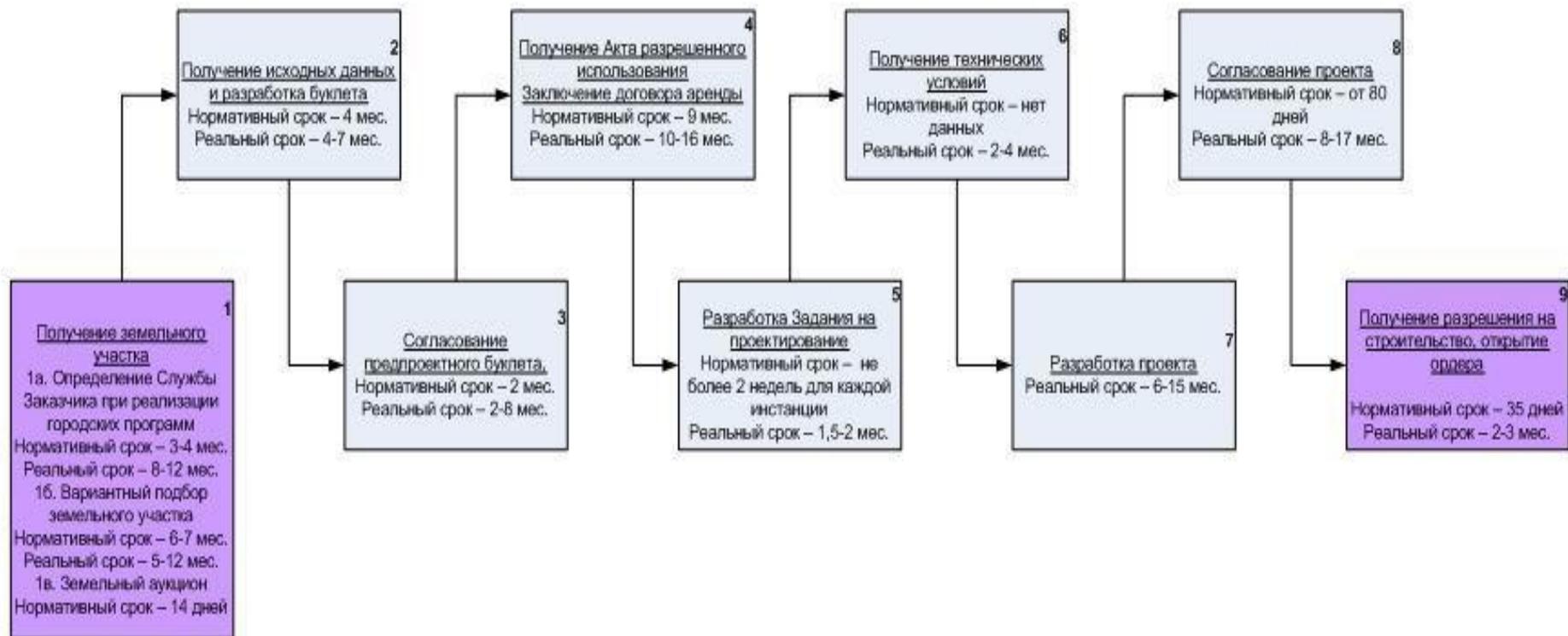
# Функции заказчика-застройщика

**Основные функции заказчика-застройщика следующие: регулирование, организация планирования, анализ, учет, контроль, мотивация.** Кроме этого частными функциями являются:

- выдача исходных данных для разработки проектно-сметной документации, размещение заказа на разработку всей необходимой для строительства объекта документации, ее согласование в установленном порядке, поиск подрядчиков, заключение договоров подряда на разработку документации и выполнение всего комплекса строительных, монтажных и пусконаладочных работ, поставка оборудования и материалов;
- приемка, учет, надлежащее хранение находящегося на складах оборудования, изделий и материалов, передача их в монтаж;
- выполнение всех необходимых работ по подготовке строительной площадки, надзор за соблюдением норм и правил при производстве СМР, приемка законченных работ и подготовка объекта к передаче в эксплуатацию;
- обеспечение рационального и экономного расходования выделенных на строительство средств, своевременное осуществление платежей за материалы, оборудование, выполненные работы и т. д., принятие мер к сокращению сроков строительства.

В том случае, если объект возводится не для нужд государства, а для иных, то соответственно основные функции заказчика по организации процесса строительства остаются, а детализация возложенных на него обязательств с включением дополнительных или усечением объема обязанностей заказчика должна регулироваться в договоре между инвестором и заказчиком.

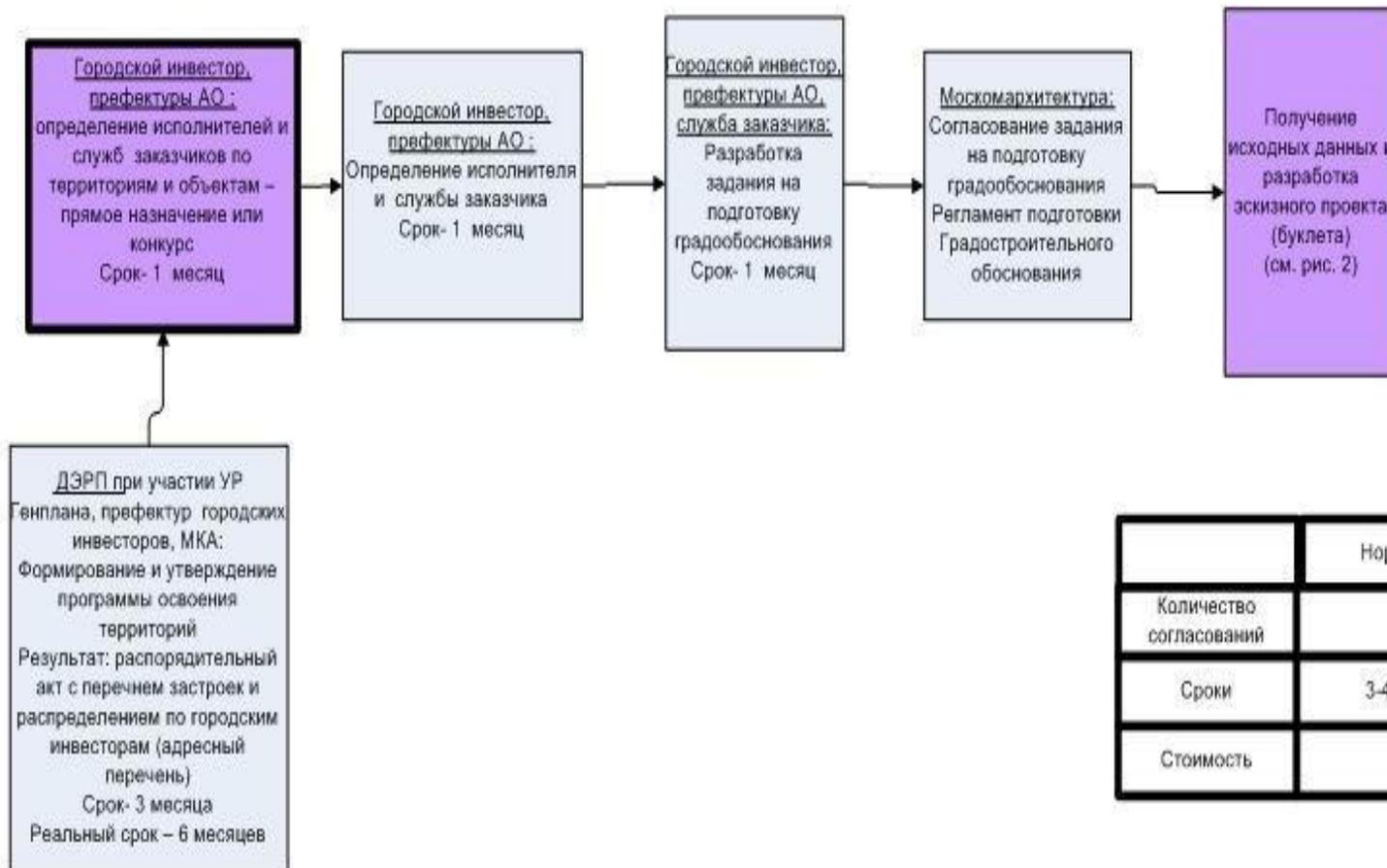
# Общая схема предпроектной и проектной подготовки строительства



|                            | Нормативная     | Реальная  |
|----------------------------|-----------------|---|
| Количество согласований    | 78              | Не менее 96                                       |
| Сроки для службы заказчика | От 25 месяцев   | 39,5-78 мес. (Для коммерч. объектов – от 18 мес.) |
| Стоимость                  | Неполные данные | Неполные данные                                   |

# Предоставление земельного участка под строительство.

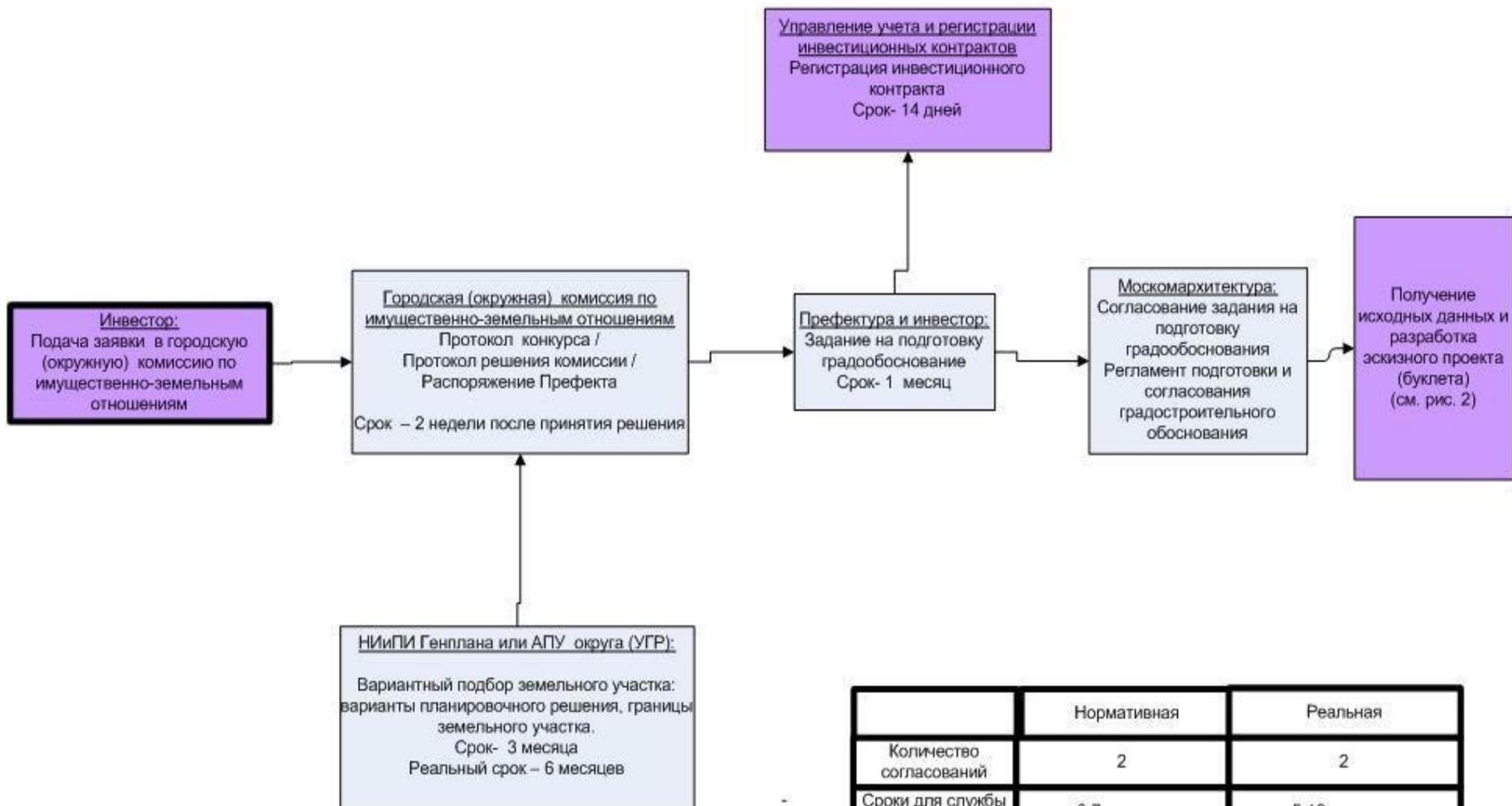
## Определение службы заказчика при реализации городских программ



|                         | Нормативная | Реальная     |
|-------------------------|-------------|--------------|
| Количество согласований | 2           | 2            |
| Сроки                   | 3-4 месяца  | 8-12 месяцев |
| Стоимость               | 0           | 0            |

# Предоставление земельного участка под строительство.

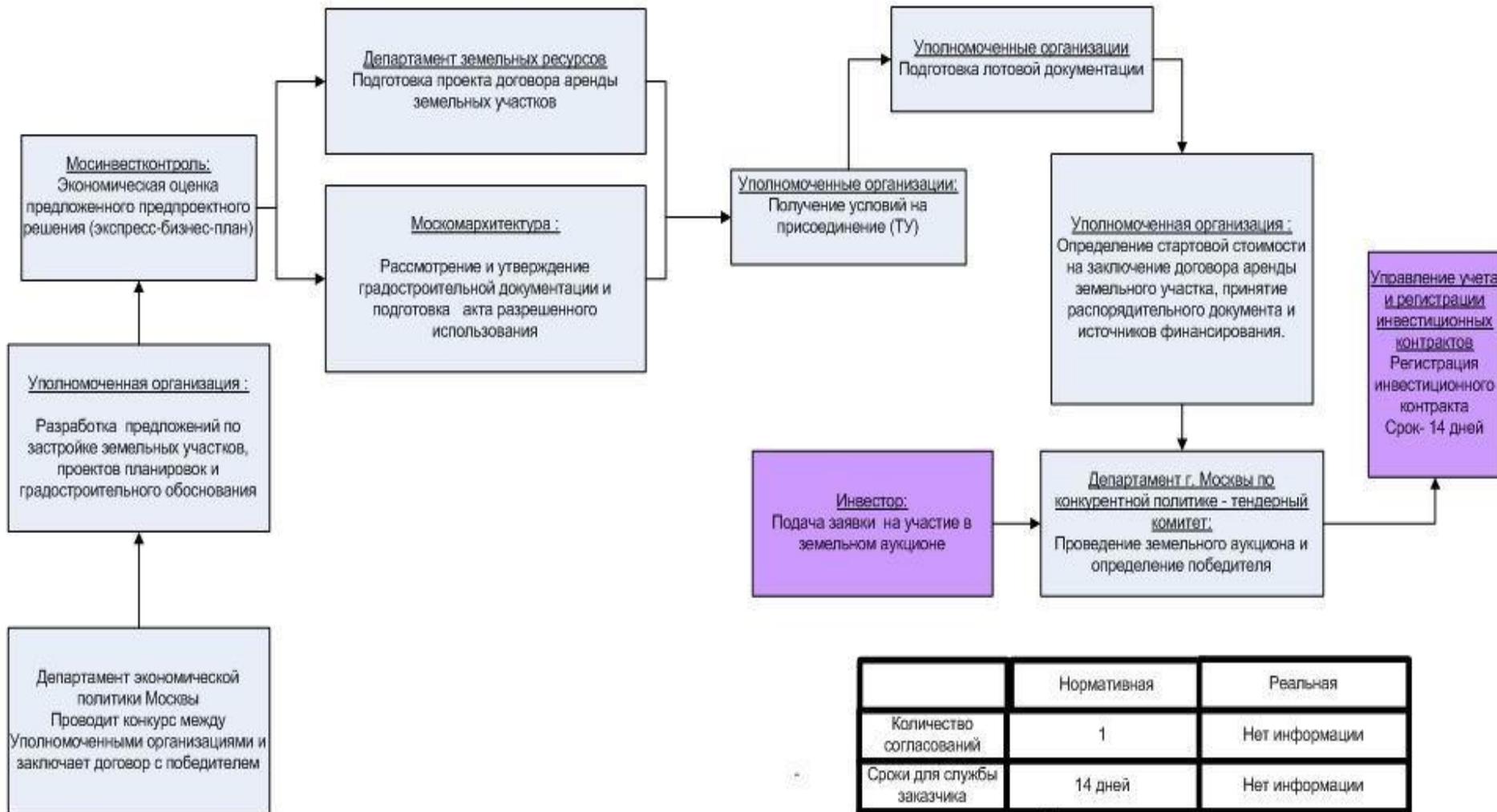
## Вариантный выбор земельного участка для частных инвесторов



|                            | Нормативная                | Реальная     |
|----------------------------|----------------------------|--------------|
| Количество согласований    | 2                          | 2            |
| Сроки для службы заказчика | 6-7 месяцев                | 5-12 месяцев |
| Стоимость                  | Рассчитывается по методике | Нет данных   |

# Предоставление земельного участка под строительство.

## Земельный аукцион



|                            | Нормативная                          | Реальная       |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Количество согласований    | 1                                    | Нет информации |
| Сроки для службы заказчика | 14 дней                              | Нет информации |
| Стоимость                  | По результатам аукциона +7000 рублей | Нет данных     |

# Согласование предпроектного предложения (буклета)

Разработка градостроительного обоснования размещения объекта (эскизного проекта) не нужно в случае утвержденного градостроительного обоснования.

## Обязательные согласования:



## По решению МКА могут быть необходимы дополнительные согласования:



Служба Заказчика  
Согласование предпроектного предложения (буклета)

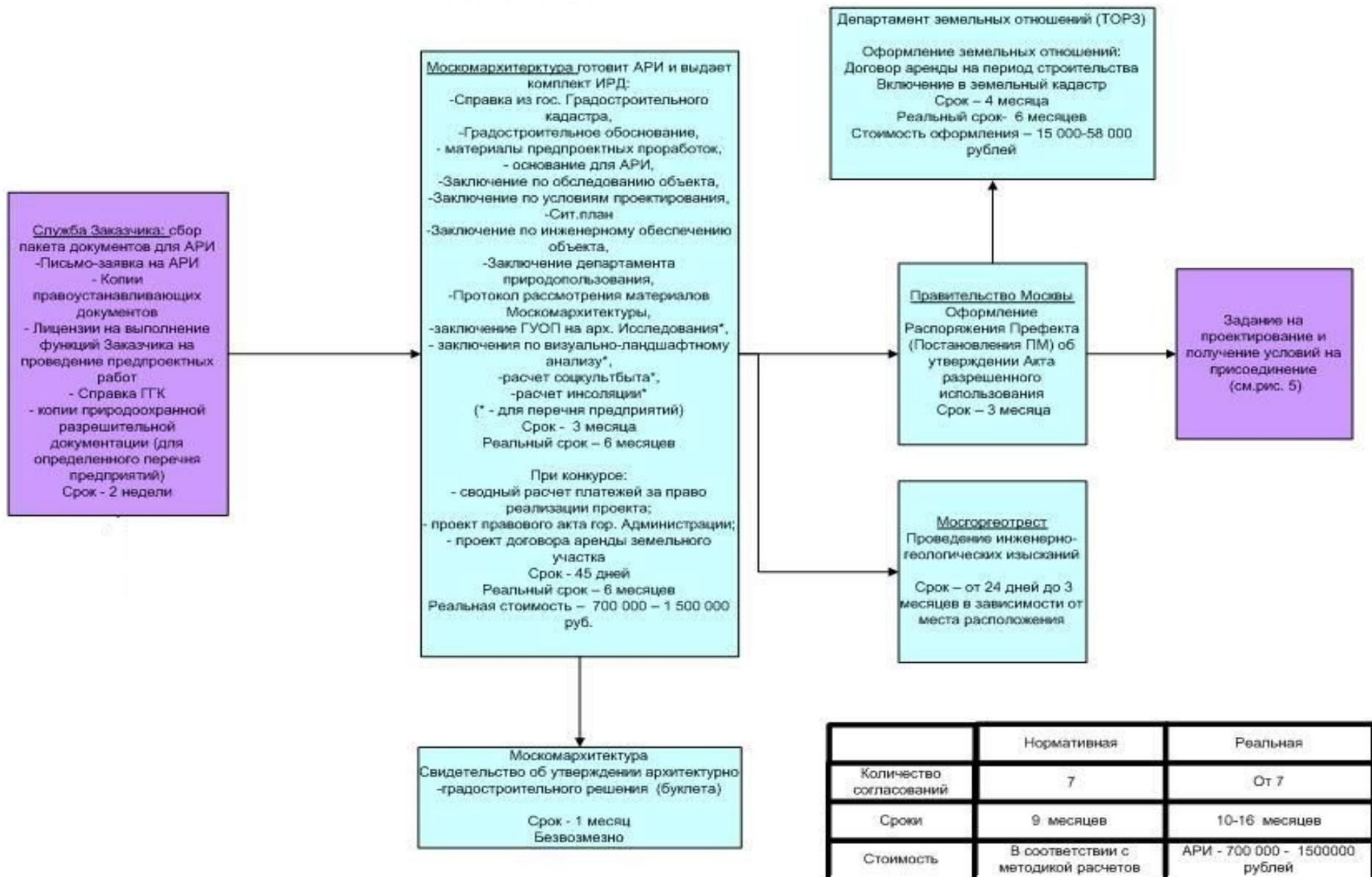
Служба заказчика  
Сбор комплекта документации

Регламентная комиссия Главного архитектора:  
Рассмотрение предпроектных проработок, градостроительное заключение.  
Выписка из протокола решения  
Срок - 2 недели  
Реальный срок - 1-2 месяца

Подготовка АРИ (см. рис. 4.)

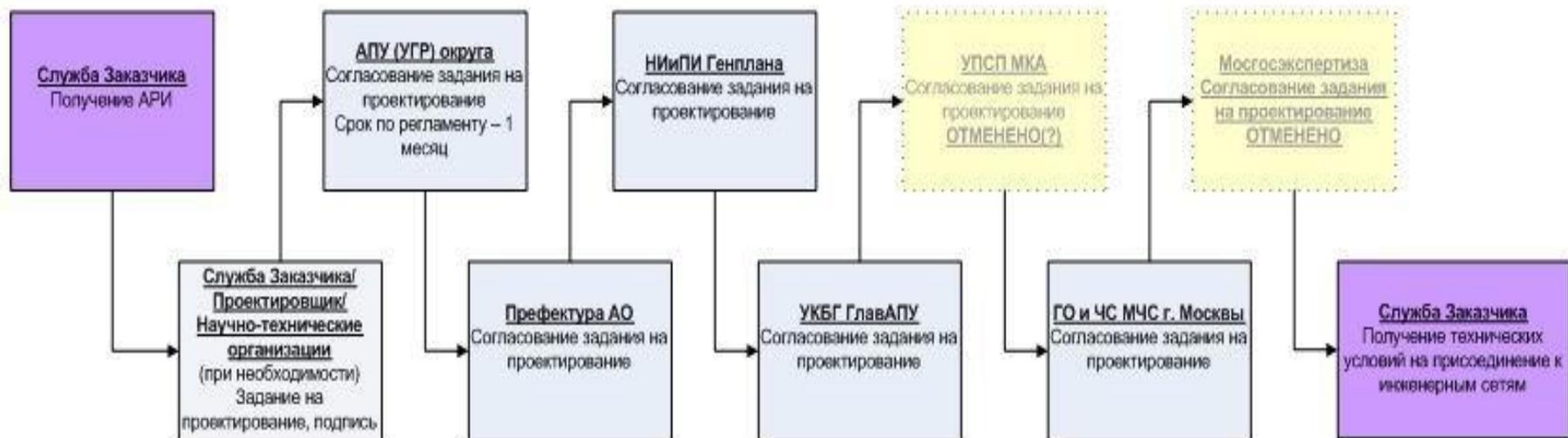
|                         | Нормативная                | Реальная           |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| Количество согласований | 10                         | 12-21              |
| Сроки                   | 2 месяца                   | 2-8 месяцев        |
| Стоимость               | Рассчитывается по методике | Данные отсутствуют |

# Получение ГПЗУ (АРИ)



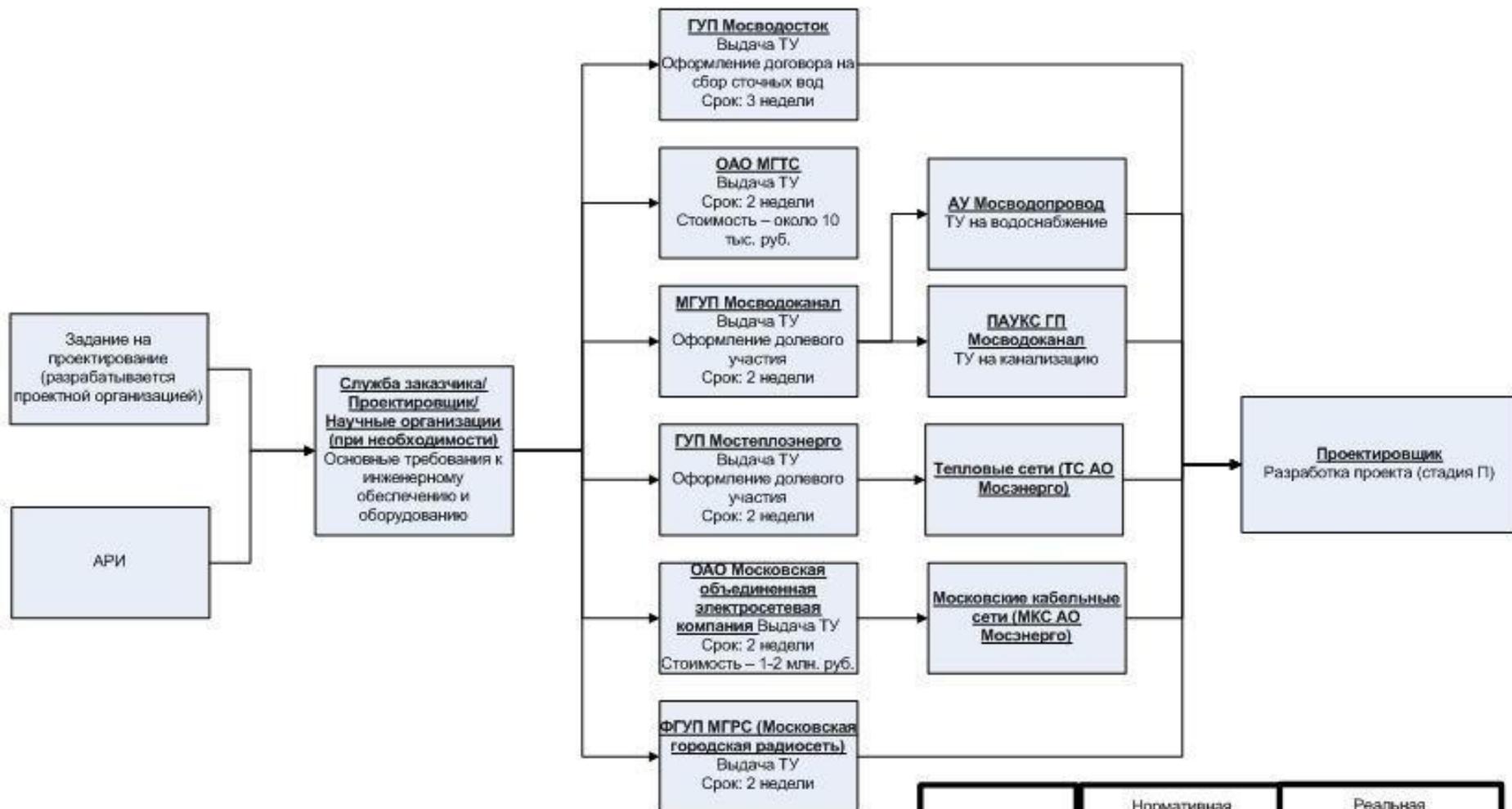
|                         | Нормативная                         | Реальная                         |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Количество согласований | 7                                   | От 7                             |
| Сроки                   | 9 месяцев                           | 10-16 месяцев                    |
| Стоимость               | В соответствии с методикой расчетов | АРИ - 700 000 - 1 500 000 рублей |

# Схема согласования ЗАДАНИЯ на проектирование (ЗП)



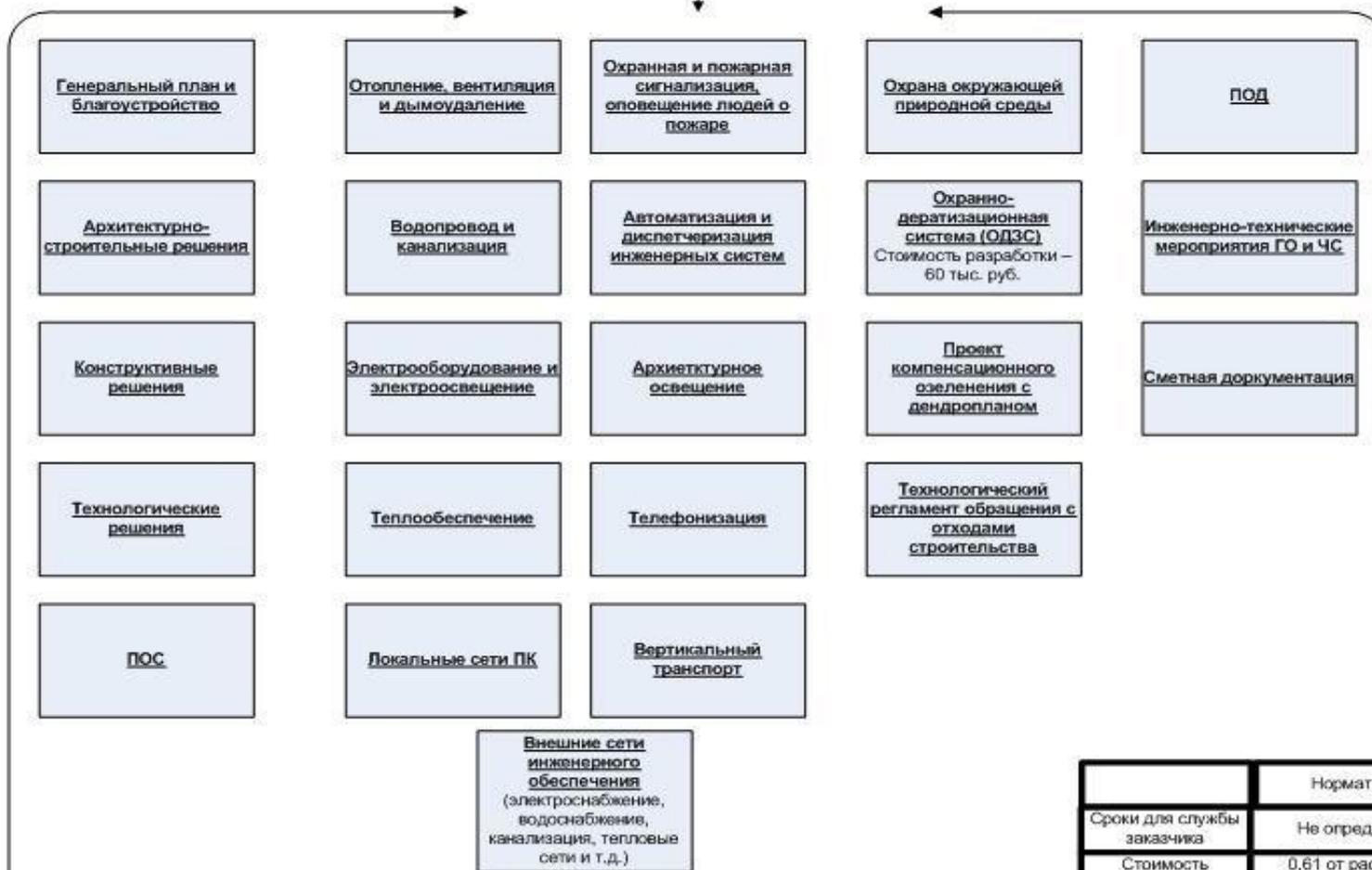
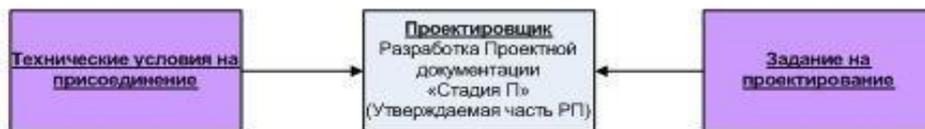
|                            | Нормативная                          | Реальная       |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Количество согласований    | Нет данных                           | 4-5            |
| Сроки для службы заказчика | Не более 2 недель в каждой инстанции | 1,5 - 2 месяца |
| Стоимость                  | От 28 тыс. руб.                      | Нет данных     |

# Получение технических условий на присоединение



|                            | Нормативная        | Реальная           |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Количество согласований    | По необходимости   | 6-7                |
| Сроки для службы заказчика | Не определено      | 2-4 месяца         |
| Стоимость                  | 70 тыс. руб./1 кВт | От 1,5-2 млн. руб. |

# Разработка утверждаемой части проекта (стадия ПРОЕКТ (П))

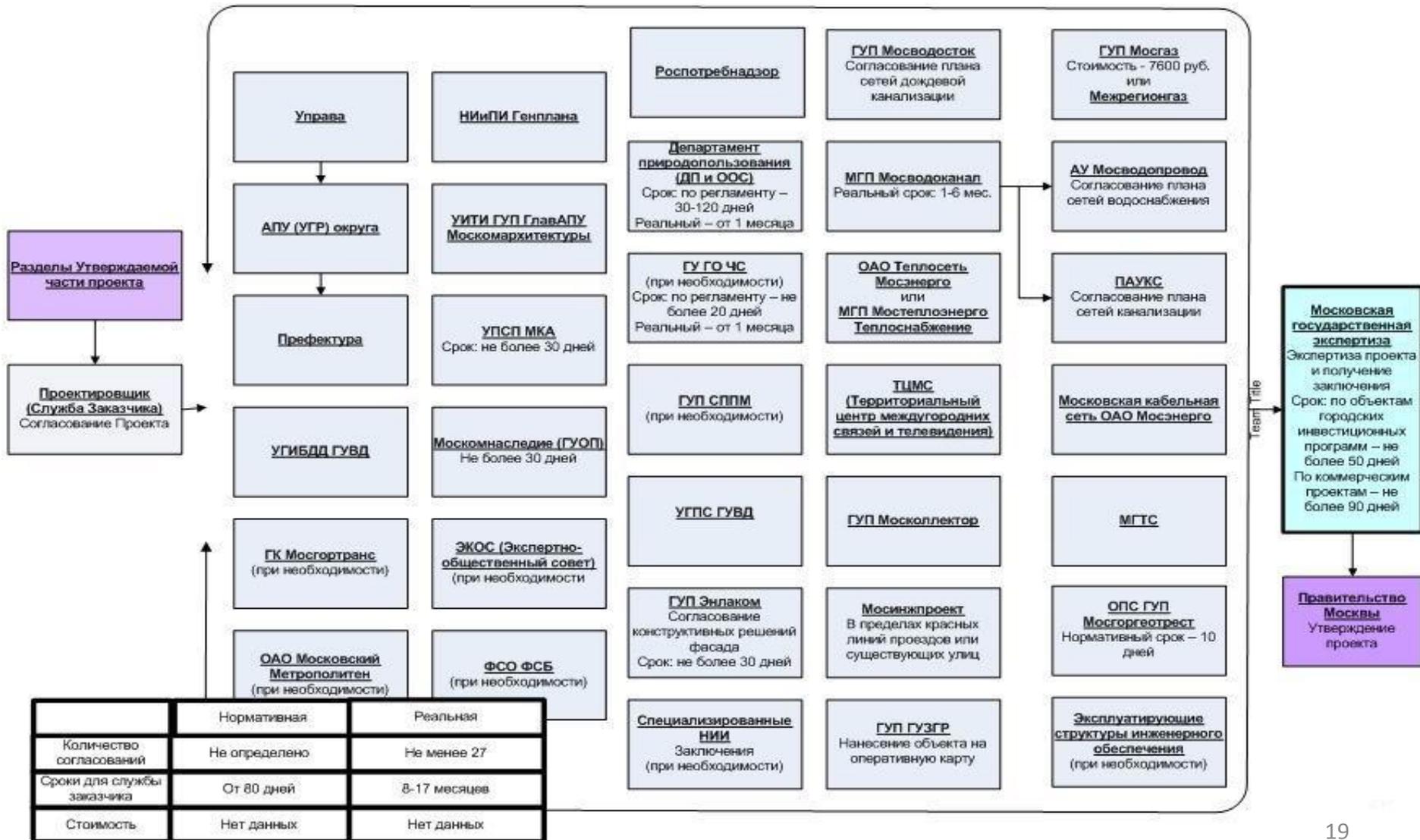


Служба Заказчика, проектировщик  
Согласование и экспертиза Проекта

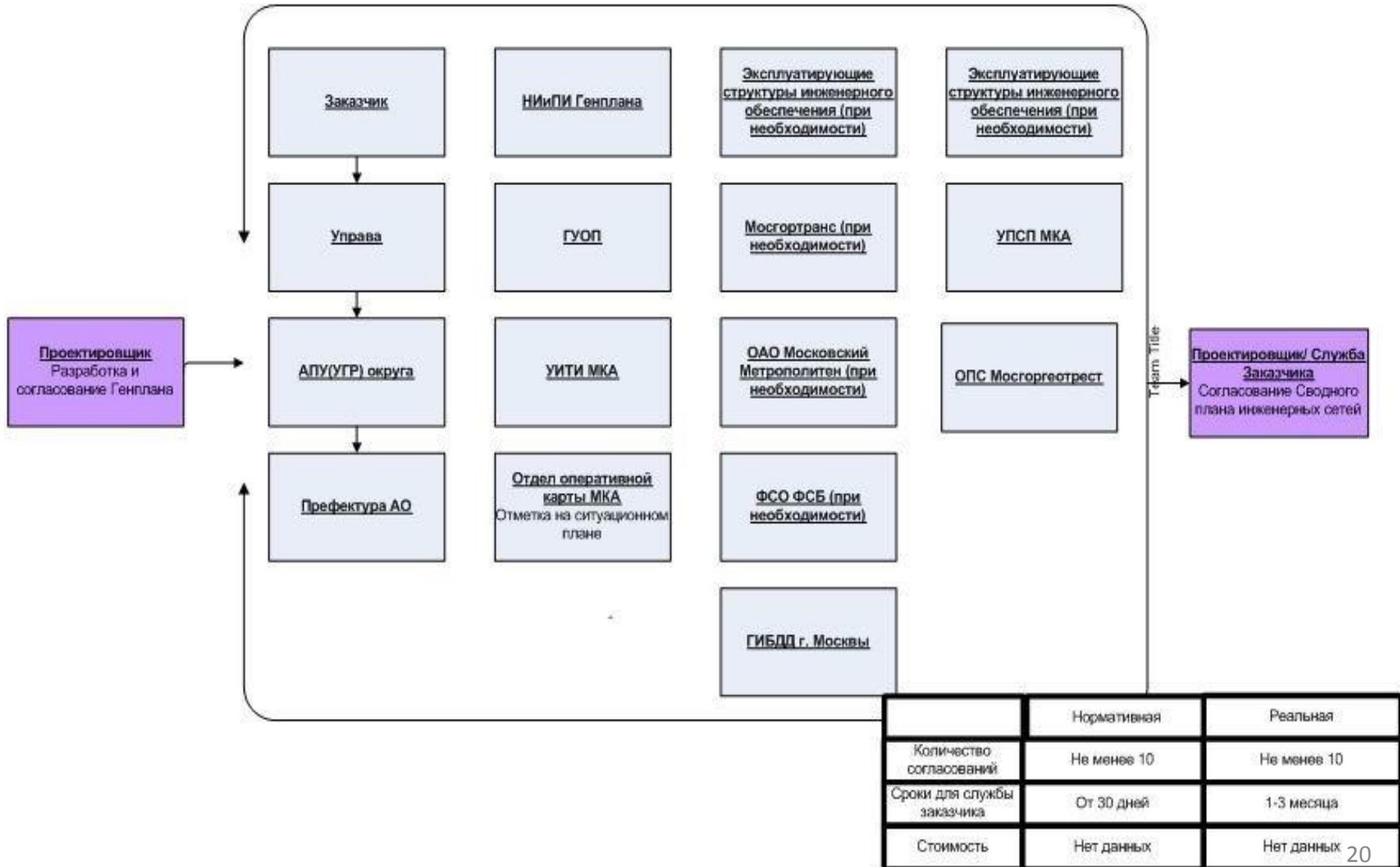
|                            | Нормативная                       | Реальная     |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Сроки для службы заказчика | Не определены                     | 6-15 мес.    |
| Стоимость                  | 0,61 от расчетной стоимости работ | 50-70\$/кв.м |

Состав Рабочего проекта

# Схема согласования и экспертизы архитектурно-строительных и конструктивных решений

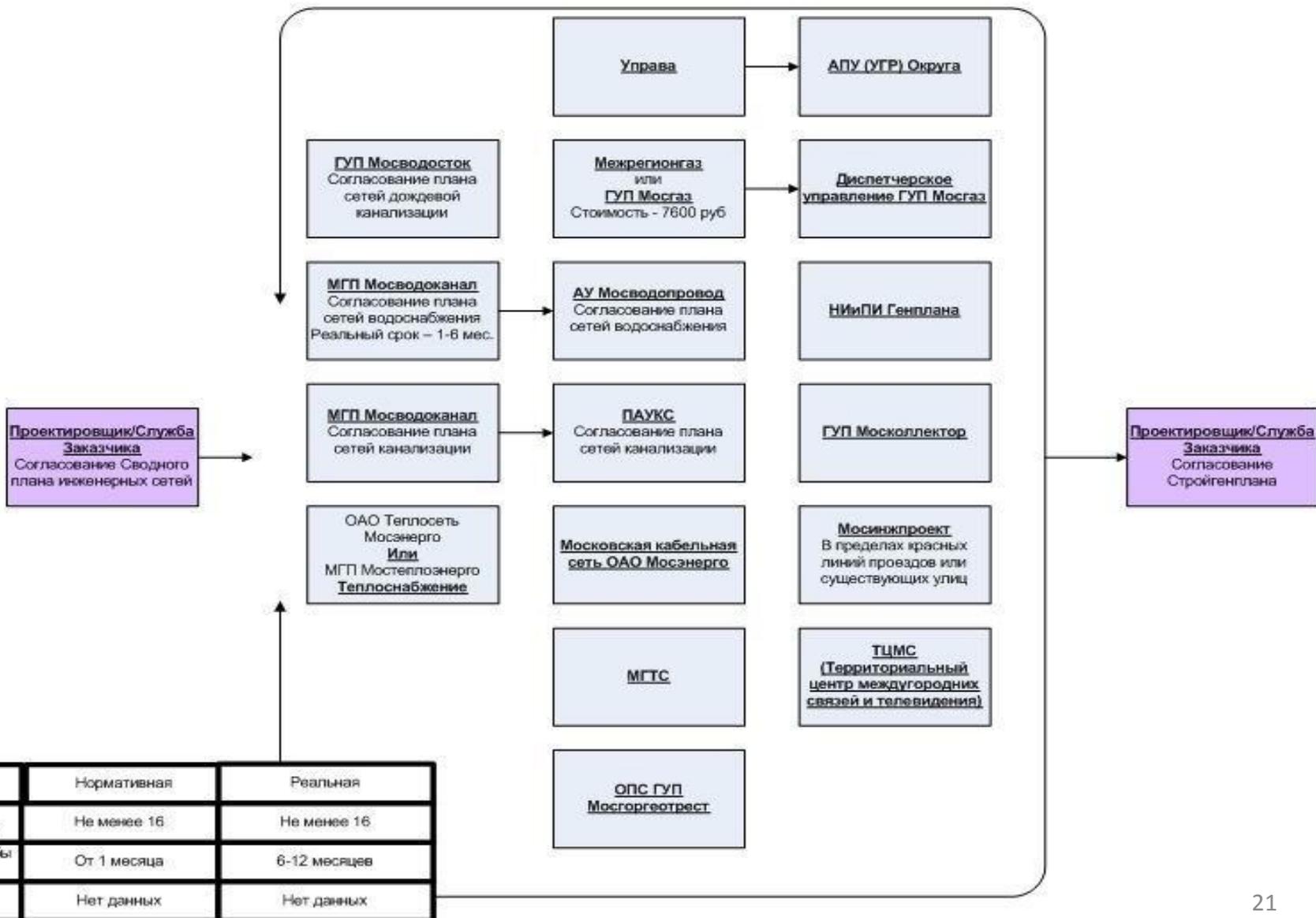


# Схема согласования Генплана

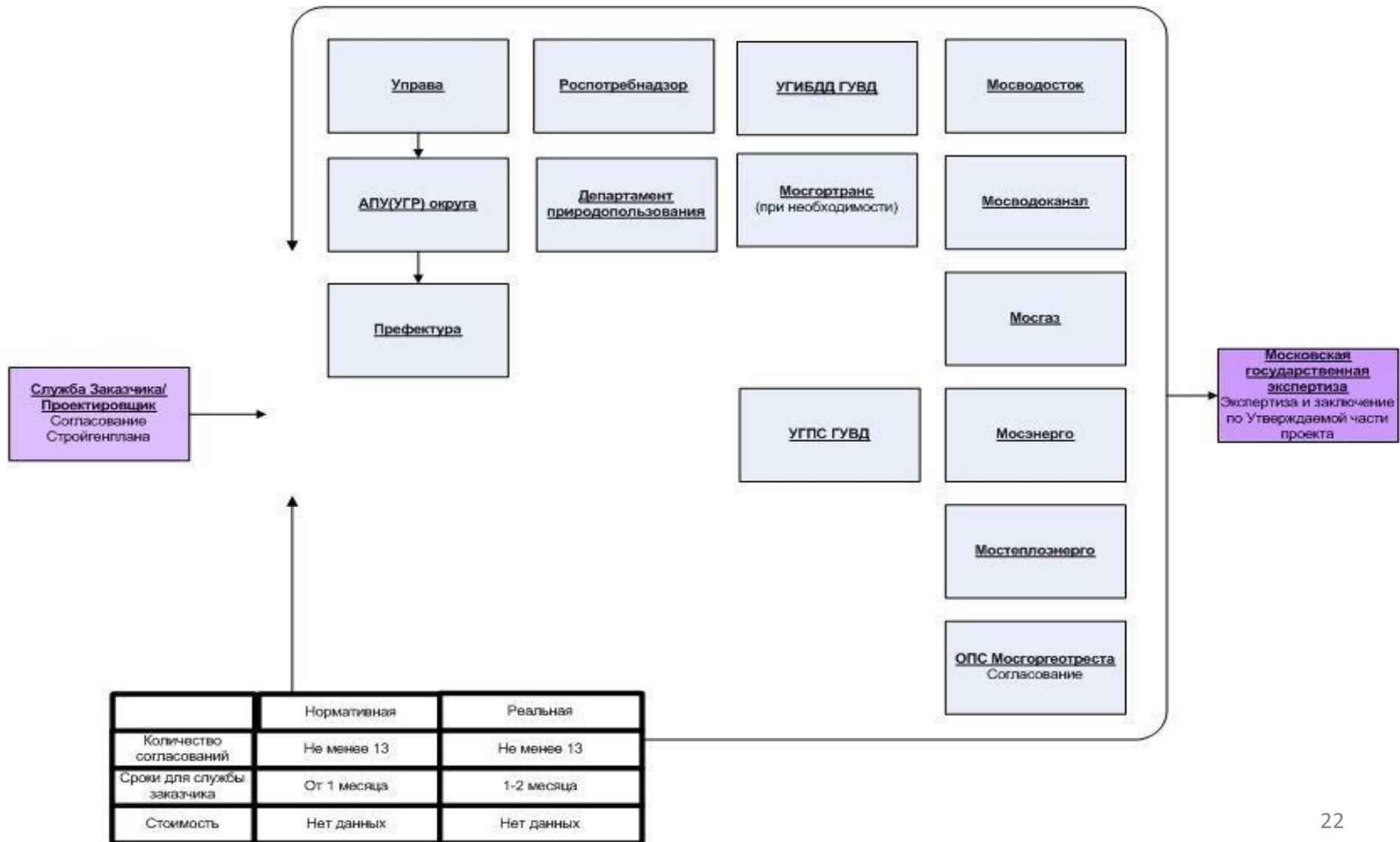


|                            | Нормативная | Реальная    |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Количество согласований    | Не менее 10 | Не менее 10 |
| Сроки для службы заказчика | От 30 дней  | 1-3 месяца  |
| Стоимость                  | Нет данных  | Нет данных  |

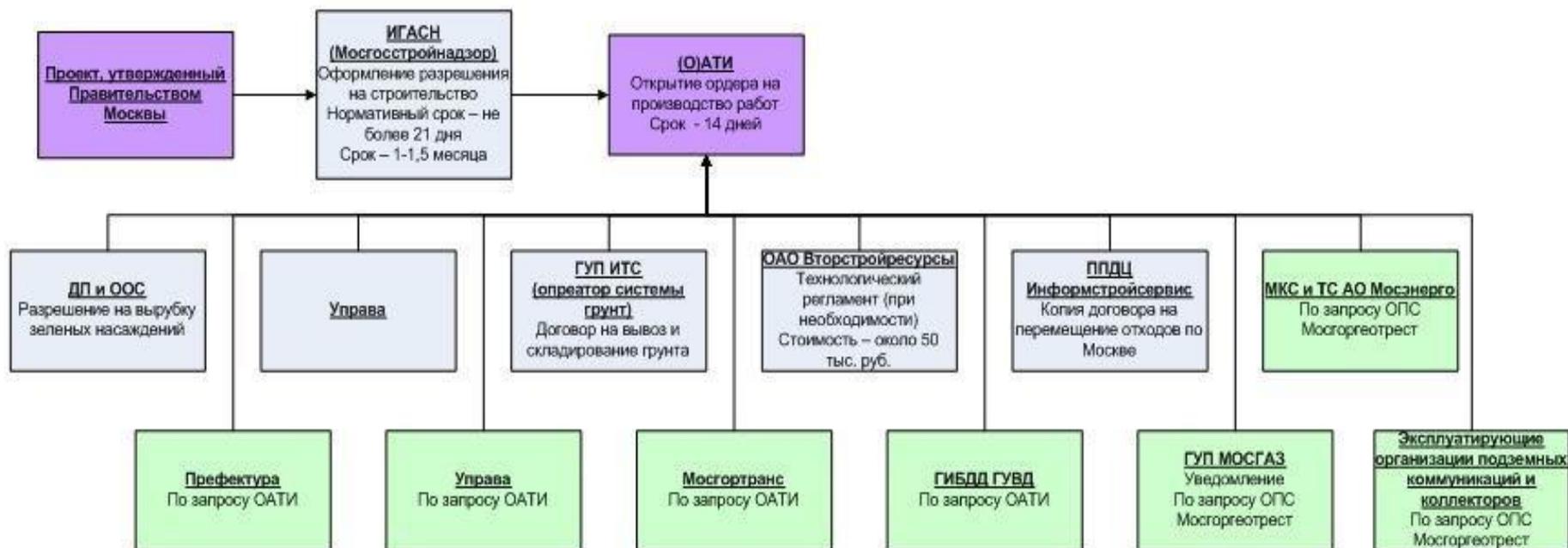
# Схема согласования Сводного плана инженерных сетей



# Схема согласования Строительного генерального плана



# Получение разрешения на производство СМР и открытие ордера



|                            | Нормативная | Реальная   |
|----------------------------|-------------|------------|
| Количество согласований    | 5-15        | 5-12       |
| Сроки для службы заказчика | 35 дней     | 2-3 месяца |
| Стоимость                  | Нет данных  | Нет данных |

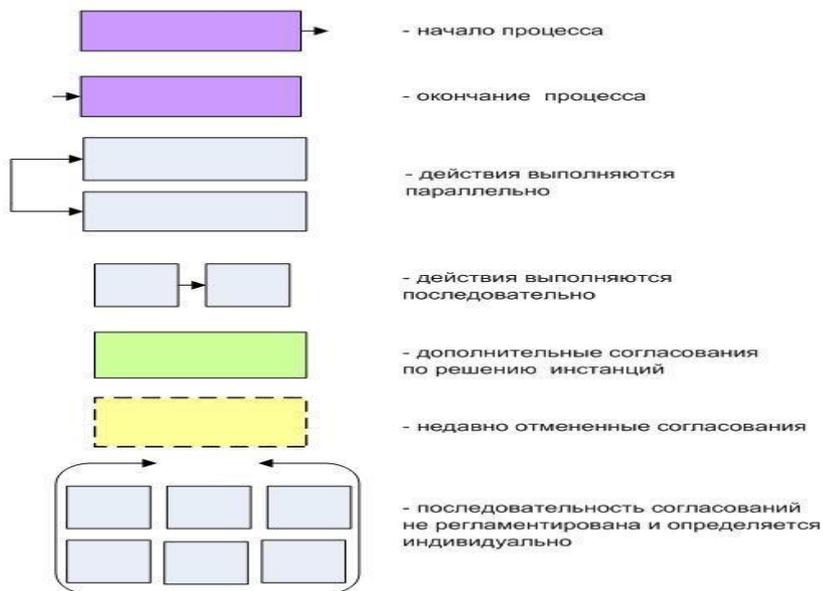
# Результаты исследования согласующих инстанций

- на сайте и в телефонном разговоре информация по срокам и документации предоставляется полно и доступно (по оценкам консультантов)

- на сайте и в телефонном разговоре информация по срокам и документации предоставляется не достаточно полно и доступно (по оценкам консультантов).

- на сайте и в телефонном разговоре информация по срокам и документации не предоставляется или предоставляется крайне скудно

Условные обозначения, используемые на схеме и рисунках



| №   | Инстанция                                 | Минимально необходимое количество согласований | Нормативные сроки согласований | Доступность информации |
|-----|---|--|--------------------------------|------------------------|
| 1.  | Москомархитектура                         | 8  | 30-90 дней                     |                        |
| 2.  | Мосэнерго и его структуры                 | 8  | 7-14 дней                      |                        |
| 3.  | ГлавАПУ АПУ, АПО (УТР)                    | 7  | 10- 30 дней                    |                        |
| 4.  | Мосводоканал                              | 6  | 7-14 дней                      |                        |
| 5.  | Управа                                    | 6  | 7-14 дней                      |                        |
| 6.  | Мосгоргеотрест                            | 5  | 10-24 дня                      |                        |
| 7.  | Префектура                                | 5  | 7-14 дней                      |                        |
| 8.  | ЦГ СЭН и Роспотребнадзор                  | 3  | 7-21 день                      |                        |
| 9.  | ГИБДД                                     | 3  | 7 дней-14 дней                 |                        |
| 10. | ГУ ГО и УГПН ЧС (СППМ)                    | 3  | 14 -30 дней                    |                        |
| 11. | НИИПИ «Генплан»                           | 3  | 7-120 дней                     |                        |
| 12. | Мосводосток                               | 3  | 7-21 день                      |                        |
| 13. | Департамент природопользования            | 3  | 14-30 дней                     |                        |
| 14. | Мосгортранс                               | 3  | 21 день                        |                        |
| 15. | МГТС                                      | 2  | 14 дней                        |                        |
| 16. | Управление метрополитена                  | 2  | 14 дней                        |                        |
| 17. | Департамент земельных ресурсов            | 2  | 7 -135 дней                    |                        |
| 18. | Департамент имущественных отношений       | 2  | 14 дней                        |                        |
| 19. | УГПС ГУВД                                 | 1  | 14 дней                        |                        |
| 20. | Москомнаследие                            | 1  | 14 дней                        |                        |
| 21. | Управление ландшафтно-визуального дизайна | 1  | 14 дней                        |                        |
| 22. | ГУП «Оператор системы грунт»              | 1  | 30 дней                        |                        |
| 23. | Государственный градостроительный кадастр | 1  | 3 дня                          |                        |

# Рекомендации по возможным шагам оптимизации

- Сокращение сроков за счет четкого описания сквозного алгоритма подготовки предпроектной и проектно-сметной документации
- Оптимизация на этапе сбора исходных данных, подготовки градостроительного обоснования и получения АРИ
- Оптимизация этапа получения технических условий, проектирования, согласования и экспертизы проекта:
- Оптимизация на этапе получения разрешения на строительные-монтажные работы и открытие ордера
- Сокращение сроков согласования за счет повышения внутренней дисциплины и ответственности согласующих инстанций
- Сокращение сроков подготовки проектной документации за счет повышения качества проектов и планирования
- Сокращение сроков за счет использования властного ресурса (по городским программам)
- Сокращение сроков за счет определения единых сроков согласований и экспертиз в различных инстанциях (ликвидировать перекосы, когда согласование в одной структуре выдается за 10 рабочих дней, а в другой – за месяц)

# Результаты оптимизации

- С учетом нормативных требований, процесс разработки и согласования предпроектной и проектно-сметной документации занимает от 25 месяцев, реальный срок при строительстве коммерческих объектов жилой недвижимости – от 18 месяцев, при реализации городских программ – от 39,5 месяцев.
- Сравнить нормативную и реальную стоимость разработки и согласования проектной и проектно-сметной документации не представляется возможным, так как значительная часть расценок на получение согласований и прохождение экспертиз рассчитывается под конкретный объект по методикам инстанций.
- Сложность представляет именно запутанность процесса и нарушение сроков в инстанциях. Эксперты также отмечают, что можно рассмотреть вопрос сокращения согласований, но в данном случае этот вопрос не может быть решен отдельным экспертом ведомства - необходимо комплексное решение рабочей группы или межведомственной комиссии
- По мнению экспертов и предпринимателей, технологические этапы, которые необходимо пройти при подготовке предпроектной, проектной и проектно-сметной документации, логичны и разумны.
- Сложность представляет именно запутанность процесса и нарушение сроков в инстанциях. Эксперты также отмечают, что можно рассмотреть вопрос сокращения согласований, но в данном случае этот вопрос не может быть решен отдельным экспертом ведомства - необходимо комплексное решение рабочей группы или межведомственной комиссии.
- В законодательстве происходят формальные изменения, результатам которых может быть сокращение времени прохождения этапа предпроектной документации. Однако пока не прошло время, чтобы было возможно судить о реальном положительном эффекте.

# Нормативы численности аппарата службы заказчика-застройщика в зависимости от годового объема капитальных вложений

| Объем капитальных вложений на год в уровне цен по состоянию на 01.01.2001 (млн руб.) | Численность (чел.) |
|--|--------------------|
| 20   | 2                  |
| 30   | 3                  |
| 45   | 4                  |
| 60   | 5                  |
| 90   | 7                  |
| 120  | 9                  |
| 150  | 12                 |
| 210  | 15                 |
| 400  | 20                 |
| 600  | 30                 |
| 900  | 40                 |

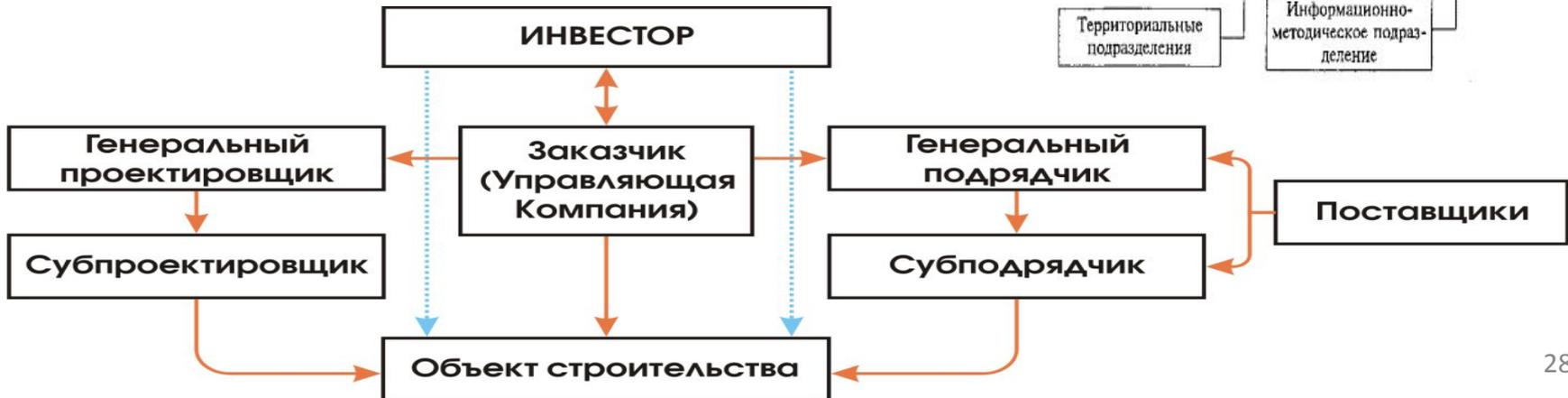
## Примечания:

1. Промежуточные значения численности аппарата при необходимости определяются интерполяцией.
2. При объеме финансирования свыше 900 млн рублей численность аппарата увеличивается на единицу на каждые 30 млн рублей сверх указанной суммы.

# Организационная структура управляющей компании



# Структура службы заказчика для осуществления инвестиционно - строительной деятельности



# Нормативы затрат на содержание службы заказчика-застройщика, технического надзора, управлений (отделов) капитального строительства, дирекций по реализации целевых программ и строящихся предприятий, осуществляющих строительство с использованием средств федерального бюджета

|     | Годовой объем капитальных вложений в уровне цен, учтенном в сметно-нормативной базе 2001 г. (по состоянию на 01.01.2001) | Территориальное размещение объектов строительства | Норматив затрат на содержание службы заказчика-застройщика (в процентах, до) |
|-----|--|---|--|
| 1.  | До 50 млн руб. (без образования службы заказчика-застройщика)  | Один населенный пункт                             | 1,1  |
| 2.  | До 50 млн руб. (при действующей или организуемой службе заказчика-застройщика)   | Один населенный пункт                             | 1,4  |
| 3.  | ---  | Более одного населенного пункта в одном регионе*  | 1,5  |
| 4.  | ---  | То же, в нескольких регионах                      | 1,7  |
| 5.  | То же, свыше 50 млн руб. до 100 млн руб. (включительно)  | Один населенный пункт                             | 1,3  |
| 6.  | ---  | Более одного населенного пункта в одном регионе   | 1,4  |
| 7.  | ---  | То же, в нескольких регионах                      | 1,5  |
| 8.  | То же, свыше 100 млн руб. до 150 млн руб. (включительно)   | Один населенный пункт                             | 1,2  |
| 9.  | ---  | Более одного населенного пункта в одном регионе   | 1,3  |
| 10. | ---  | То же, в нескольких регионах                      | 1,4**  |
| 11. | То же, свыше 150 млн руб.  | Один населенный пункт                             | 1,1  |
| 12. | ---  | Более одного населенного пункта в одном регионе   | 1,2  |
| 13. | ---  | То же, в нескольких регионах                      | 1,3**  |

\* Регион – республика, край, область, город, имеющие статус субъекта Российской Федерации.

\*\* К нормативу затрат на функционирование дирекции, реализующей несколько государственных инвестиционных программ и объединяющей несколько самостоятельных служб заказчика-застройщика применяется поправочный коэффициент в размере до 1,6.

### Нормативы расходов

**заказчика на осуществление строительного контроля при строительстве объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично с привлечением средств федерального бюджета, и нормативы численности работников заказчика, на которых в установленном порядке возлагается обязанность по осуществлению строительного контроля**

| Стоимость строительства в базисном уровне цен по состоянию на 1 января 2000 г. (млн. рублей) | Норматив расходов заказчика на осуществление строительного контроля (процентов) | Норматив численности работников заказчика, осуществляющих строительный контроль (человек) |
|--|---|---|
| До 30  | 2,14  | 2   |
| от 30 до 50  | 1,93  | 3   |
| от 50 до 70  | 1,81  | 4   |
| от 70 до 90  | 1,72  | 5   |
| от 90 до 125   | 1,61  | 6   |
| от 125 до 150  | 1,56  | 7   |
| от 150 до 200  | 1,47  | 9   |
| от 200 до 300  | 1,36  | 12  |
| от 300 до 400  | 1,28  | 15  |
| от 400 до 500  | 1,23  | 18  |
| от 500 до 600  | 1,18  | 21  |
| от 600 до 750  | 1,13  | 25  |
| от 750 до 900  | 1,09  | 28  |

**Примечание.** При стоимости строительства более 900 млн. рублей в базисном уровне цен по состоянию на 1 января 2000 г.:

а) нормативы расходов на осуществление строительного контроля заказчика определяются по формуле  $N=0,04193 \cdot C^{0,8022}/C$ ,

где:

N – норматив расходов на осуществление строительного контроля заказчика в процентах;

C – стоимость строительства в базисном уровне цен по состоянию на 1 января 2000 г.;

$C^{0,8022}$  – стоимость строительства в базисном уровне цен по состоянию на 1 января 2000 г., возведенная в степень 0,8022;

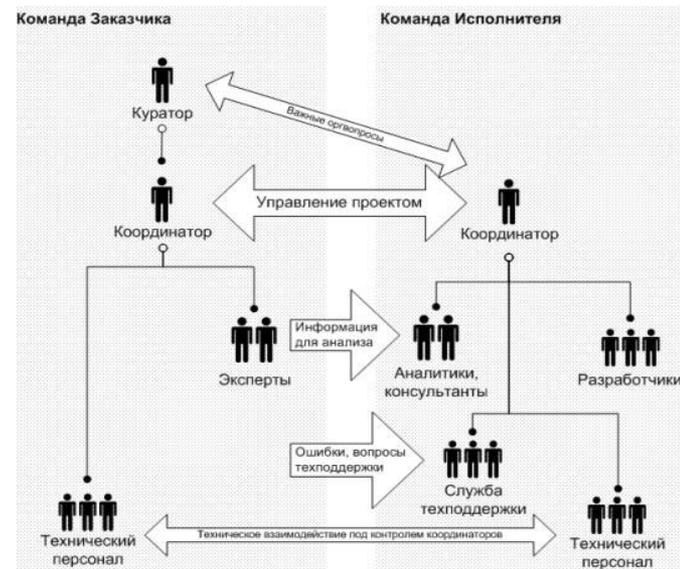
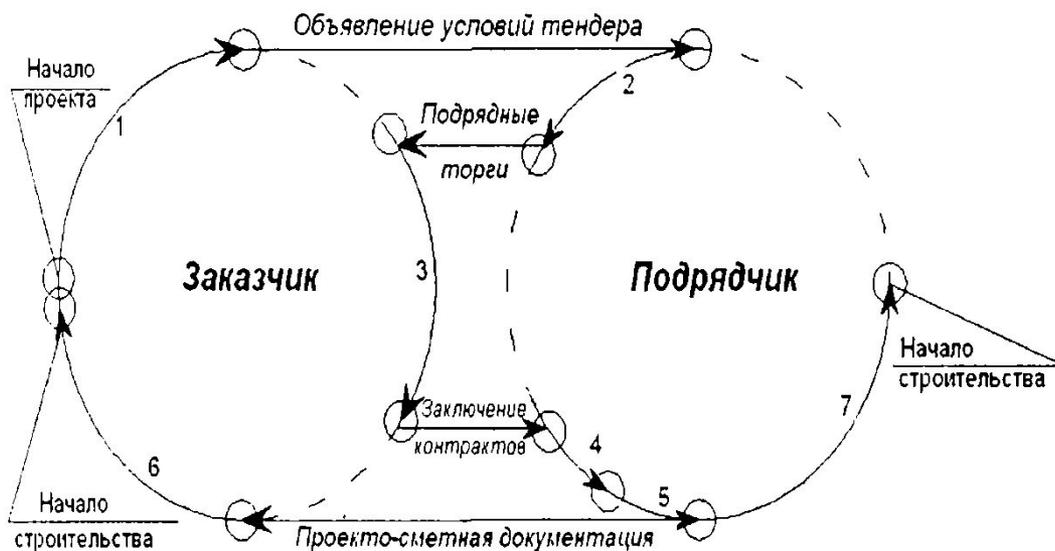
б) численность работников заказчика, осуществляющих строительный контроль, увеличивается на 1 человека на каждые 30 млн. рублей сверхуказанной суммы.

# Ориентировочная цена муниципальных расценок

| Наименование работ  | месяцы |   |   |   |   |   |   |   |   |    | цена<br>\$ |
|---|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|------------|
|   | 1      | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |            |
| Подготовка исходно-разрешительной документации эскиз №1                       |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 1000<br>0  |
| Подготовка заключений:  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 0          |
| по обследованию объекта недвижимости  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 0          |
| по условиям проектирования  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 0          |
| по инженерному обеспечению объекта  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 3500       |
| по инсоляции и естественному освещению  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 3000       |
| по природопользованию и охране окружающей среды                               |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| по компенсационному озеленению  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 4000       |
| Согласования ИРД, ГПЗУ:   |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |            |
| АПО округа  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| Префектура  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 0          |
| Управа муниципального образования   |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 0          |
| ГО и ЧС г. Москвы   |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| Москомприрода   |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| ГУП "Мосгоргеотрест" ОПС  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| РОСПОТРЕБНАДЗОР (управление по г. Москве)                                     |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| НИиПИ Генплана  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 400        |
| УГПС ГО и ЧС г. Москвы  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 500        |
| Прочие  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 1000       |
| Экологическая экспертиза (Москомприрода)                                      |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 700        |
| Материалы Геоинформационной системы обеспечения развития территории (ГИС ОРТ) |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 200        |
| Выдача ИРД, ГПЗУ Заказчику  |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 0          |

| Расценки на функции заказчика и технадзор   |                        |                                     |                                  |
|---|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ   | ПЛОЩАДЬ<br>ОБЪЕКТА     | СТОИМОСТЬ                           | СРОК                             |
| Фундации заказчика<br>РЕКОНСТРУКЦИЯ   | от 1 000-3 000 кв. м.  | 570 000,00р.                        | ПП-от 4-9мес.<br>РП-от 4-12 мес. |
|   | от 3 000-6 000 кв. м.  | 1 100 000,00р.                      |                                  |
|   | от 6 000-10 000 кв. м. | 1 750 000,00р.                      |                                  |
|   | свыше 10 000 кв. м.    | договорная                          |                                  |
| Фундации заказчика<br>НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО   | от 1 000-3 000 кв. м.  | 630 000,00р.                        | ПП-от 4-9мес.<br>РП-от 5-18 мес. |
|   | от 3 000-6 000 кв. м.  | 1 250 000,00р.                      |                                  |
|   | от 6 000-10 000 кв. м. | 1 900 000,00р.                      |                                  |
|   | свыше 10 000 кв. м.    | договорная                          |                                  |
| ТЕХНАДЗОР   |                        | от 1,8 до 2,3 %<br>от стоимости СМР |                                  |
| Услуги включают в себя весь комплекс работ по сопровождению проекта от сбора исходно-разрешительной документации, всех требуемых согласований до получения разрешения на строительство. |                        |                                     |                                  |
| Государственные пошлины и сборы, стоимость проектной документации в стоимость услуг не входят.  |                        |                                     |                                  |

# Преинвестиционная подготовка строительства и взаимодействие участников проекта



**Заказчик** — физическое или юридическое лицо, заключающее договор подряда или государственный контракт на строительство объекта недвижимости, которого планируют строительство, размещает заказы на его осуществление подрядными организациями, обеспечивает финансирование и контроль в период производства работ, а также принимает законченные строительством здания и сооружения. Инвестор, застройщик и заказчик могут быть в одном лице. При наличии внешнего инвестора заказчик выступает как его уполномоченный.

**Инвестор** — физическое или юридическое лицо, осуществляющее долгосрочное вложение капитала в экономику в целях получения прибыли. Инвестор может быть и застройщиком

**Подрядчик** — физическое или юридическое лицо, выполняющее комплекс работ по строительству объектов различного назначения. Привлекаемый к работе исполнитель должен иметь лицензию на те виды деятельности, где это предусмотрено законом. Договор с заказчиком заключает **генподрядчик** — центральная фигура в строительстве.

**Окончание раздела**