

## Раздел 4. Процессы управления проектом

---

4.1. Управление проектом. Проектно-ориентированное управление. Управление системами. Стадии процесса «Управления проектами»

4.2. Системный подход в управлении проектом. Применение идеологии управления проектами в строительстве.

## Рекомендуемая литература

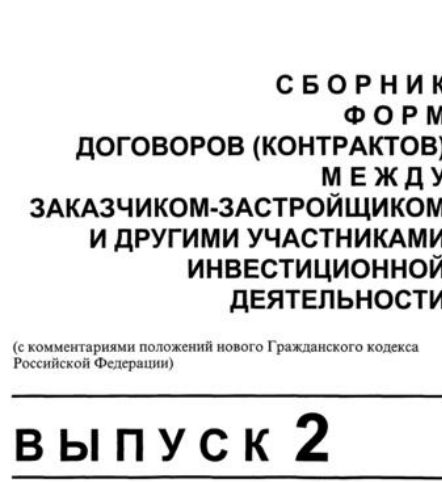
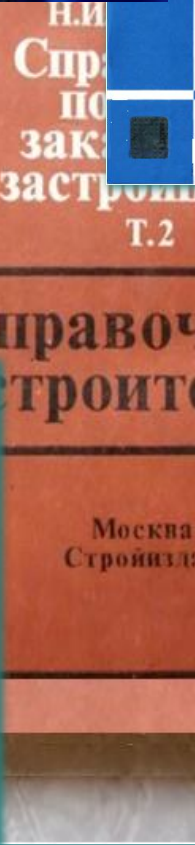
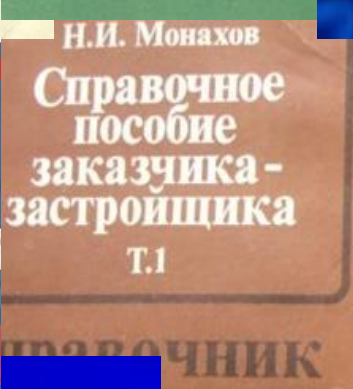
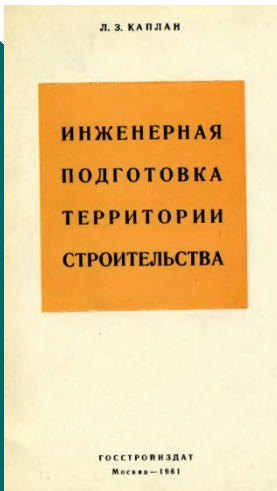
---

1. ICB - IPMA Competence Baseline. Version 2.0. IPMA Editorial Committee: Caupin G., Knopfel H., Morris P., Motzel E., Pannenbacker O. – Bremen: Eigenverlag, 1999. – pp.112.
2. Body of Knowledge. Fourth Edition – UK: APM Association for Project Managers. – Edited by Miles Dixon – Cambridge Publishing Management, England, 2000. – pp.64
3. Project Management Body of Knowledge. - PMI, 2002.
4. A guidebook of Projekt&Program Management For Enterprise Innovation. PMCC/ENNA, Japan, 2002.
5. Управление проектами: Основы профессиональных знаний. Национальные требования к компетенции специалистов (под ред. В.И. Воропаева). - М.: СОВНЕТ, «Кубс Групп», 2001. – 265 с.
6. ZERT, Zertifizierungsstelle der GPM Deutsche Gesellschaft für Projektmanagement e.V.: Projektmanagement-Kanon – Der deutsche Zugang zum Project Management Body of Knowledge, Köln, FRG, 1998.
7. AFITEP, Association Francophone du Management de Projet: Matrice d'évaluation en management de projet, France, Janvier, 1996.
8. VZPM Verein zur Zertifizierung von Projektmanagern der SPM Gesellschaft für Projektmanagement and der SGO Gesellschaft für Organisation: Beurteilungsstruktur, Begleitmaterial zur Zertifizierung von Projektmanagern, Switzerland, Ausgabe 1996, Version 1.00 vom 30.11.1996.
9. PMA Projekt Management Austria: PM Baseline. Wissenselmente zum Projektmanagement und zum Management Projektorientierter Unternehmen, Version 1.0, Austria, September, 1999.


## Рекомендуемая литература:

10. Воропаев В.И., Секлетова Г.И., Системное представление Управления проектами. В кн.: Сборник трудов международного симпозиума: “Управление проектами: Восток-Запад - Грань Тысячелетий.” – Москва, 1-4 декабрь, 1999. СОВНЕТ. – М.: СОВНЕТ, 1999. – т.1 (с.71-77).
11. Ильин Н.И., Лукманова И.Г. и др. Управление проектами. - СПб.: "ДваТри", 1996. - с. 610.
12. Управление проектами: основы профессиональных знаний. Национальные требования к компетенции специалистов. М.: Консалтинговое агентство "КУБС Групп - Кооперация, Бизнес-Сервис", 2001. 265 с.
13. Мазур И. И., Шапиро В. Д. и др. Управление проектами/Справочное руководство. М.: Высшая школа, 2001. 875 с., ил.
14. Брукс Ф. Мифический человек - месяц, или Как создаются программные системы. СПб.: Символ-Плюс, 2001. 304 с., ил.
15. Бернштам Е. Новые аспекты управления смешанным холдингом //Управление компанией, 2003, № 7, с. 46-49.
16. Организация и планирование строительного производства. Под ред. И.Г.Галкина. - М., 2005.

# Рекомендуемая литература







---

**4.1. Управление проектом. Проектно-ориентированное управление.  
Управление системами. Стадии  
процесса «Управления проектами»**

## Рекомендуемая литература

---

1. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г., Полковников А.В., «Управление проектами», Омега-Л, Москва 2010, 821 стр.,
2. Анисимов С.Н., Анисимова Е.В. Управление проектами. Российский опыт.– СПб.: Вектор, 2006.
3. Теоретические основы управления проектами: Методические материалы. – Ярославль, 2009 г. – 39 с.
4. Соловьева Е., Никитина Н. Варианты финансирования проектов в сфере недвижимости. 2008. Романова М.В. Управление проектами. 'Форум', 2010.
5. Грей, Ларсон: Управление проектами: Учебник. 2007г. -198с.
6. Матвеева Л.Г, Никитаева А.Ю. Управление проектами. Феникс, 2009.
7. Управление в строительстве / Под общей ред. В. М. Васильев, Ю. П. Панибратов, Г. Н. Лапин, В. А. Хитров – СПб: Издательство: АСВ, ГАСУ, 2005

# Методологии по управлению проектами

---

**IPMA** [ICB - IPMA Competence Baseline. Version 2.0. IPMA Editorial Committee: Caupin G., Knopfel H., Morris P., Motzel E., Pannenbacker O. – Bremen: Eigenverlag, 1999. – pp.112. ],

○ **APM** [Body of Knowledge. Fourth Edition – UK: APM Association for Project Managers. – Edited by Miles Dixon – Cambridge Publishing Management, England, 2000. – pp.64 ],

○ **PMI** [Project Management Body of Knowledge. - PMI, 2002. ],

○ **P2M** [A guidebook of Projekt&Program Management For Enterprise Innovation. PMCC/ENNA, Japan, 2002. ],

○ **SOVNET** [Управление проектами: Основы профессиональных знаний. Национальные требования к компетенции специалистов (под ред. В.И. Воропаева). - М.: SOVNET, «Кубс Групп», 2001. – 265 с. ]

# Понятие управления проектом (УП)

---

**Под управлением проектом** понимается целенаправленная деятельность по созданию «нового продукта» или достижению «нового результата» в условиях ограниченных ресурсов и за определенное время.

Самое общее определение УП – это «управление изменениями».

Основное содержание работы по УП - в действиях над объектами или процессами для создания этих объектов.



# Основные элементы управления проектом

---

## **Основные элементы управления проектом :**

*множество проектов и программ в организациях или компаниях;*

*программы;*

*проекты;*

*комплексы работ и т.д.*

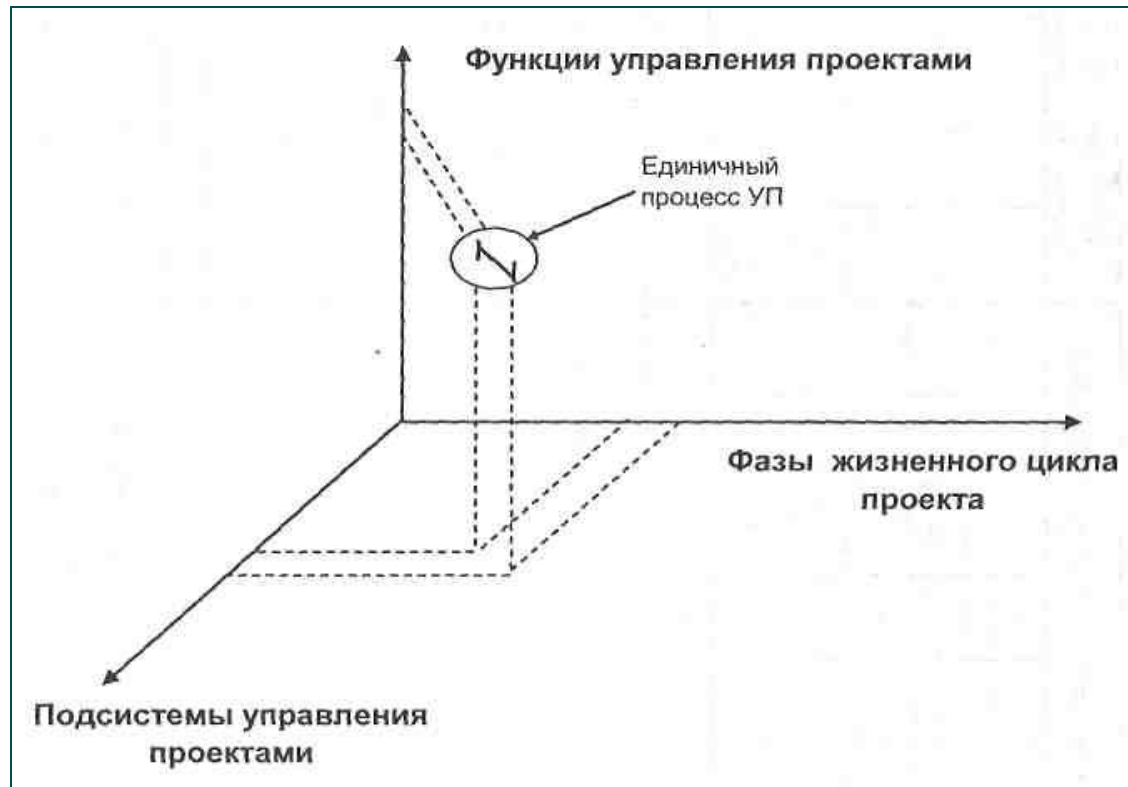
**Фазы жизненного цикла объекта управления:** концепция, разработка, реализация, завершение;

**Современное представление об УП.** Управление проектом является комплексной многодисциплинарной профессией.

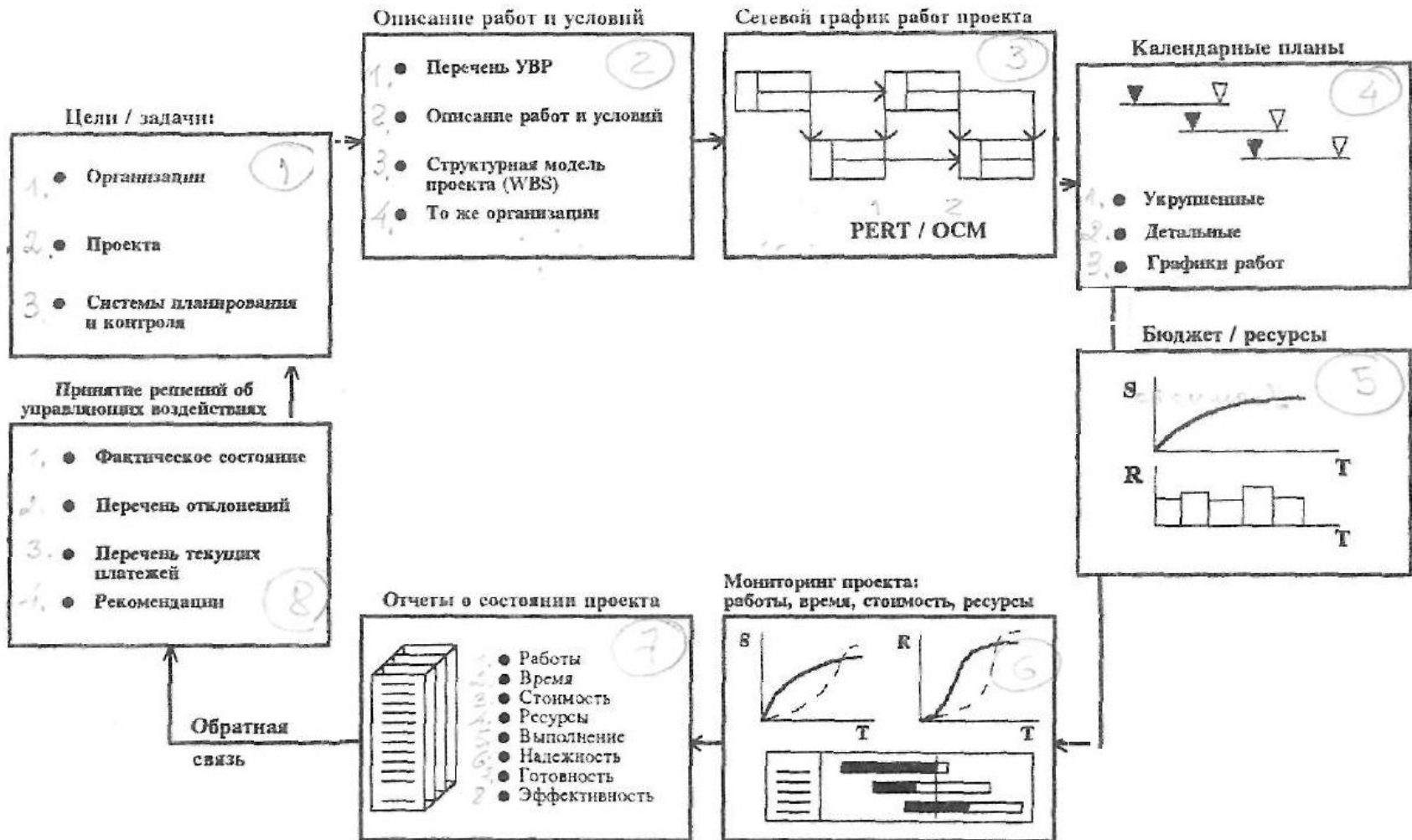
# Функции управления

- планирование
- организация
- координация
- оперативное управление
- контроль
- анализ
- регулирование

Взаимосвязь фаз, функций и подсистем управления проектом

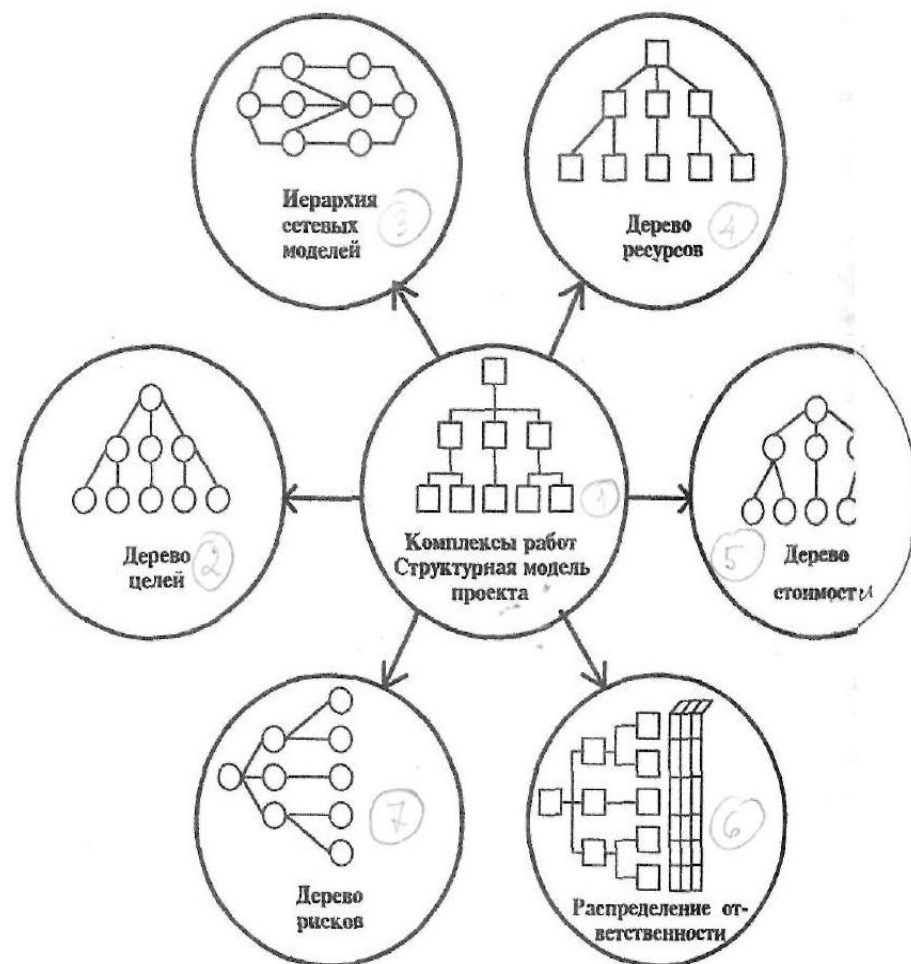


# Принципиальная схема процесса управления проектом строительства



# Структурная модель проекта

№ п/п	Уровни управления	Уровни иерархии	Наименование уровня иерархии
1.	Организационно – экономический уровень	1	Общая программа
		2	Проект
		3	Здание
		4	Часть здания
2.	Технический уровень	5	Комплекс работ
		6	Детальная работа
		7	Единица работы

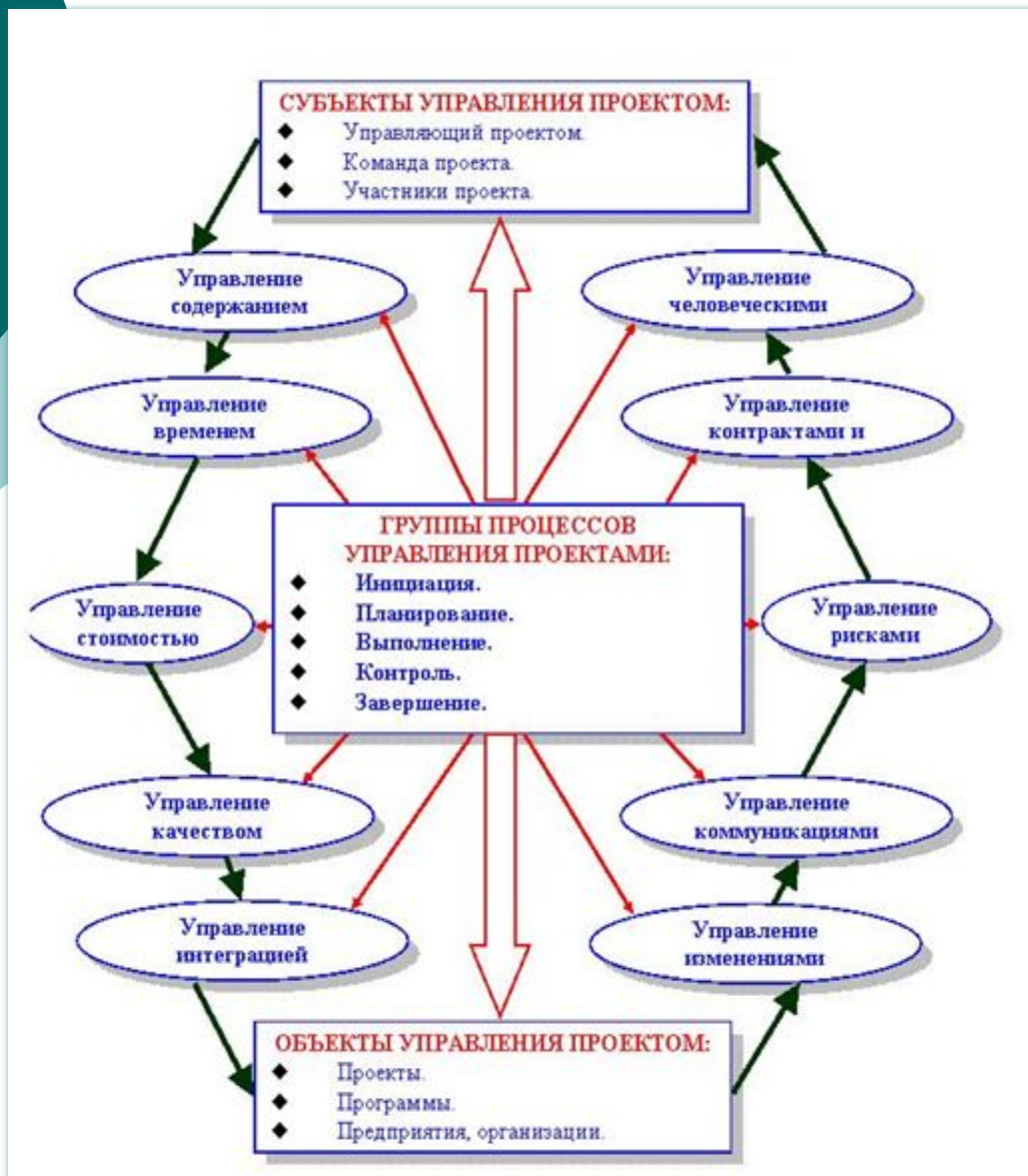




# Взаимосвязи информации, организации и процесса управления как элементов сущности управления



# Управление проектами как кибернетическая система



Управление проектами, как и другие дисциплины управленческой деятельности, также основывается на определении базовых понятий субъекта управления, объекта управления, функций и процессов управления. Интеграция базовых понятий (элементов) методологии управления проектами осуществлена в единой системной модели управления проектами, разработанной на основе представления управления проектами в виде кибернетической системы.

# СИСТЕМНАЯ МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ УП

## Управление проектом

### Субъекты управления (Z)

1. Инвестор

2. Заказчик

3. Генконтрактор

4. Генподрядчик

5. Исполнители

6. Соисполнители

7. Прочие

1. Менеджер проекта

2. Менеджер программы

3. Менеджер портфеля

4. Менеджеры ПОД в организации

5. Функциональные менеджеры

### Объекты управления

#### Проекты и программы (Q) разных категорий (K)

1. Проекты

2. Программы

3. Портфели

4. ПОД в организации

5. ПОД в системе организаций

#### Фазы жизненного цикла объекта управления (C)

1. Концепция

2. Разработка

3. Реализация

4. Завершение

### Процесс управления

#### Уровни управления (T)

1. Стратегическое

2. Год

3. Квартал

4. Месяц

5. Декада

6. Сутки

7. Смена

8. Прочее

#### Функциональные области управления (S)

1. Предметная обл.

2. Время

3. Стоимость

4. Качество

5. Риски

6. Персонал

7. Коммуникации

8. Контракты

9. Изменения

10. Прочее

#### Стадии процесса управления (F)

1. Инициация

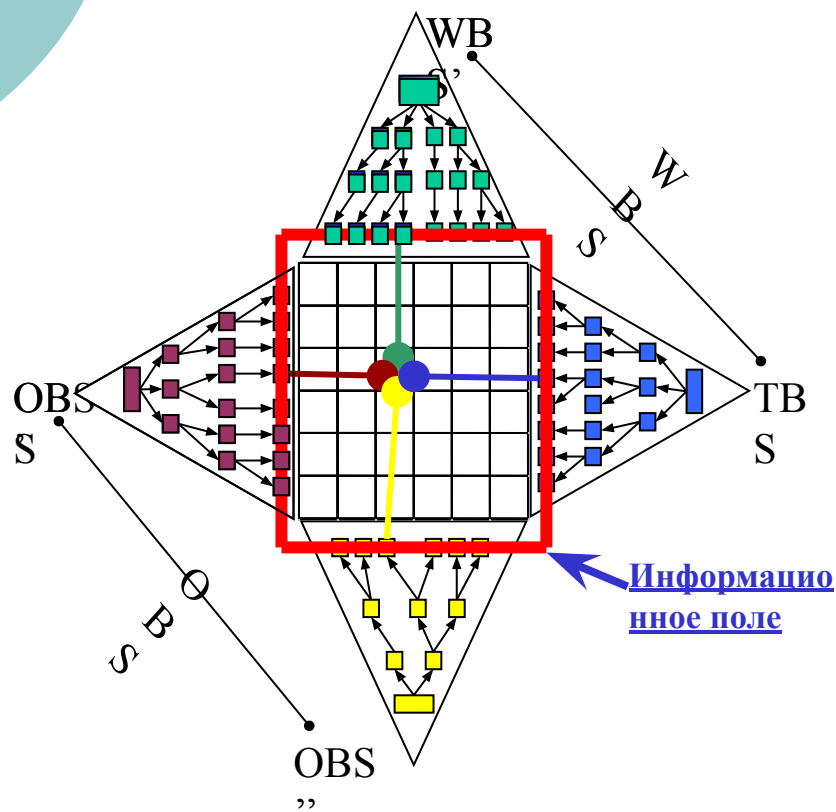
2. Планирование

3. Организация и контроль выполнения

4. Анализ и регулирование

5. Закрытие

# Структурные иерархические модели и их взаимосвязи



WBS – общая структура работ проекта, включающая как работы по созданию продукта или услуги (WBS’), так и работы (задачи) по управлению проектом (TBS). При этом последние – могут включать также работы по созданию системы УПП (TBS’) и собственно задачи управления, решаемые при функционировании системы. Множество разновидностей организационных структур проекта, включая общую организационную схему участников проекта (OS), организационную структуру команды проекта (OBS), организационную структуру команды управления проектом (OBS’), организационную структуру исполнителей проекта (OBS’), организационную структуру разработчиков системы УПП (OBS’), организационные структуры других участников проекта. TBS – общая структура задач управления проектом, выполняемых командой управления проектом; структура задач УП, выполняемых командой разработчиков системы УПП (TBS’), командами управления проектом у основных участников (TBS’’) и др.



Зарождение проекта (Project Initiation)

Прединвестиционная (Preinvestment) фаза						Инвестиционная (Investment, Implementation, Execution) фаза					Эксплуатационная (Exploitation, Operation) фаза				
Анализ инвестиционных возможностей (Identification)	Предварительное ТЭО (Preliminary Feasibility Study)	ТЭО (Feasibility Study)	Доклад об инвестиционных возможностях (Appraisal Report)	Планирование (Planning)	Организация финансирования (Funding)	Переговоры и заключение контрактов (Negotiations & Contracting)	Проектирование (Design)	Строительство (Construction)	Маркетинг (Marketing)	Обучение (Training)	Приемка и запуск (Commissioning & Start-up)	Производство (Production)	Замена оборудования (Replacement)	Расширение, модернизация, инновация (Expansion, Modernisation, Innovation)	Закрытие проекта (Completion)

Зарождение нового проекта (Project Initiation)

**Функции управления проектом (PM Functions)** Планирование (Planning) Контроль (Control) Анализ (Analysis) Принятие решений (Decision making) Составление и сопровождение бюджета проекта (Budgeting) Организация осуществления (Organisation) Мониторинг (Monitoring) Оценка (Evaluation) Отчетность (Reporting) Экспертиза (Appraisal) Проверка и приемка (Validation) Бухгалтерский учет (Accounting) Администрирование (Administration)

**Подсистемы управления проектом (PM Subsystems)** Управление содержанием и объемами работ (Scope Management) Управление продолжительностью (Time Management) Управление стоимостью (Cost Management) Управление качеством (Quality Management) Управление закупками и поставками (Procurement & Logistics Management) Управление ресурсами (Resource Management) Управление человеческими ресурсами (Human Resource Management) Управление изменениями (Change Management) Управление рисками (Risk Management) Управление запасами (Inventory Management) Интеграционное управление (Integration Management) Управление информацией и коммуникациями (Information & Communication Management)

# Проектно-ориентированное управление

---

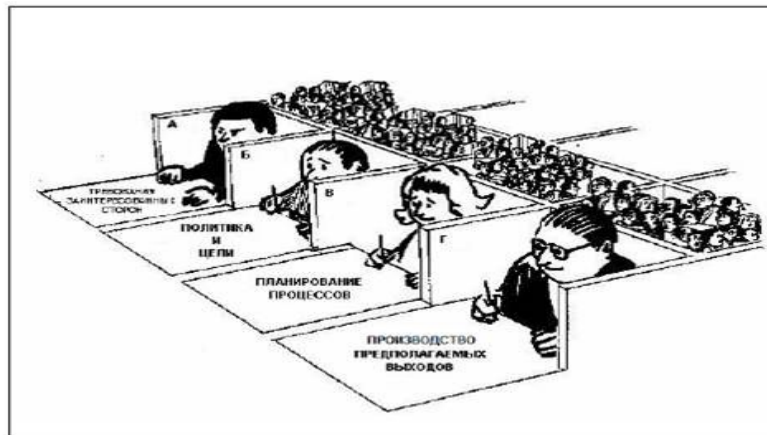
— это выполнение операционной деятельности в форме проектов. Такие проекты называются операционными. К типичным представителям таких предприятий относятся строительные, проектные, научно-исследовательские организации, организации с мелкосерийным производством.

*Основная суть проектного управления в системном подходе и управлении основными параметрами проекта, такими как содержание (состав работ), сроки, стоимость, коммуникации, качество и пр.*

# Процесный подход к управлению

**Процесный подход – это действенный способ организации и управления деятельностью с целью создания ценности для потребителя и других заинтересованных сторон.** Организация обычно управляется по вертикали, при этом ответственность за требуемые результаты бывает разделена между функциональными подразделениями. Конечный пользователь или другая заинтересованная сторона обычно не видима для тех, кто участвует в создании продукции. Поэтому проблемы, которые возникают у организации с пользователем часто имеют меньший приоритет, чем локальные цели подразделений.

**Процесный подход предполагает управление по горизонтали, пересекающее барьеры между различными функциональными подразделениями и ориентирующее их на достижение основных целей организации .**



# Функциональный подход

---

Результат функционального подхода – определение границ между подразделениями по принципу функциональных областей. Изначально постулируется набор типовых функций, который в дальнейшем детализируется и привязывается к конкретному предприятию, к его службам и подразделениям. Функциональный подход отвечает на вопрос «Что делать?». Функционально-структурная (бюрократическая) модель основана на универсальном принципе разделения труда между службами, отделами, цехами, бригадами с закреплением за ними определенных функций (операций). Главным недостатком такой структуры является то, что функции закрепляются за подразделениями зачастую самыми разными методами бюрократическими методами, в процессе деятельности компании могут наращиваться по принципу «лоскутного одеяла». Если проследить непрерывную цепочку технологических процессов в такой организации, то она может напоминать «спагетти». Попытки упорядочивания функций, как правило, наталкиваются на сопротивление бюрократической машины. Кроме того, в такой структуре велики расходы на поддержку бюрократического аппарата.




# Процессо-ориентированный подход к управлению проектами

---

Любая работа, получающая входные воздействия и преобразующая их в выходные результаты, может рассматриваться как процесс.

Чтобы функционировать эффективно, организации должны выявлять взаимосвязанные процессы в своей деятельности и управлять ими. Часто выход одного процесса непосредственно формирует вход другого.

Систематическое выявление и менеджмент процессов, реализуемых в организации, и их взаимосвязей понимаются в ИСО 9000:2000, как "процессо-ориентированный подход« в УП.



---

## 4.2. Системный подход в управлении проектом. Применение идеологии управления проектами в строительстве

## Рекомендуемая литература

---

1. Асаул А.Н., Грахов В.П., Кощеев В.А. Теория и практика организации и проведения подрядных торгов в регионе, «Гуманистика», 2005 г. – С.-Петербург
2. Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 1.02.2006 № 54 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 7, ст. 774).
3. Мишин С. А., «Проектный бизнес. Адаптивная модель для России», Москва 2006 г.
4. Маркетинг: основы теории и практики: учебник / В.И. Беляев – 4-е изд., перераб, и доп. – М. : КНОРУС, 2010 -680с.
5. Земельный кодекс Российской Федерации – М.: изд-во «Омега-Л, 2009 – 112 с. – (Б-ка российского законодательства).
6. Бизнес-планирование :учебник/под ред. В.М. Попова, С.И. Ляпунова и С.Г. Млодика .- 2-е изд.,2008
7. МДС 80-13.2000 Положение о подрядных торгах в Российской Федерации.



# Основные задачи Заказчика по управлению инвестиционным проектом

(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)

---

*На стадии подготовки инвестиционного проекта:*

- *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)

---

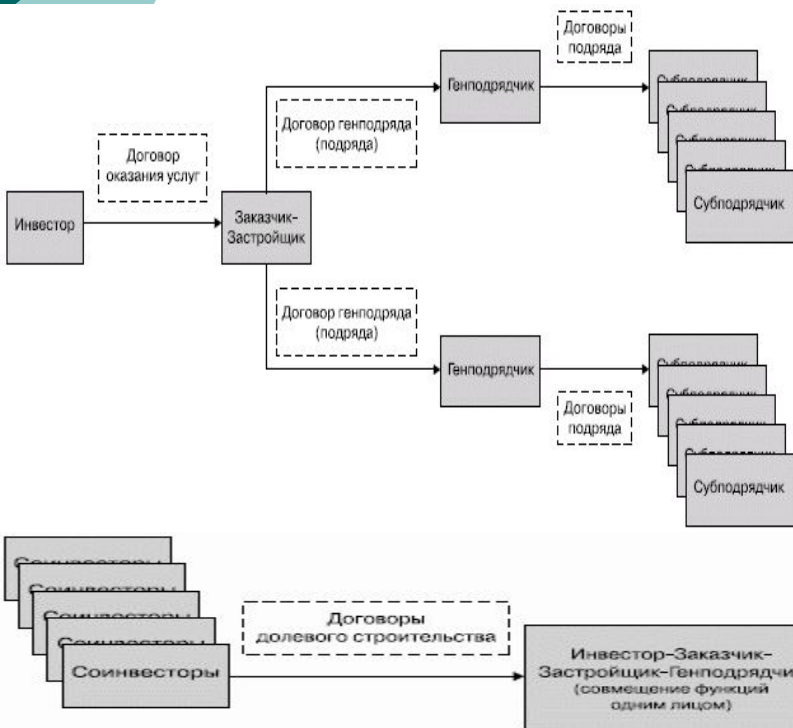
*На стадии реализации инвестиционного проекта:*

- *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**



# Место заказчика-застройщика

**Инвестор и заказчик - застройщик соединены в одном юридическом лице, подрядчик – самостоятельная организация**



**Инвестор и заказчик - застройщик при реализации инвестиционного проекта при участии органов власти с предоставлением целевого финансирования**

**Инвестор и подрядчик соединены в одном юридическом лице, заказчик-застройщик – самостоятельная организация**

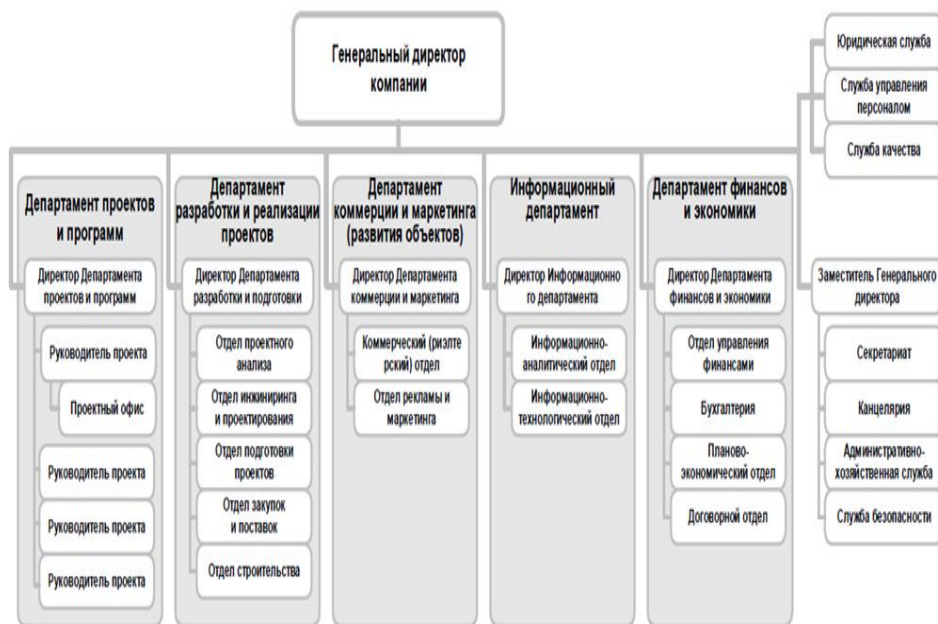
## Нормативы численности аппарата службы заказчика-застройщика в зависимости от годового объема капитальных вложений

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

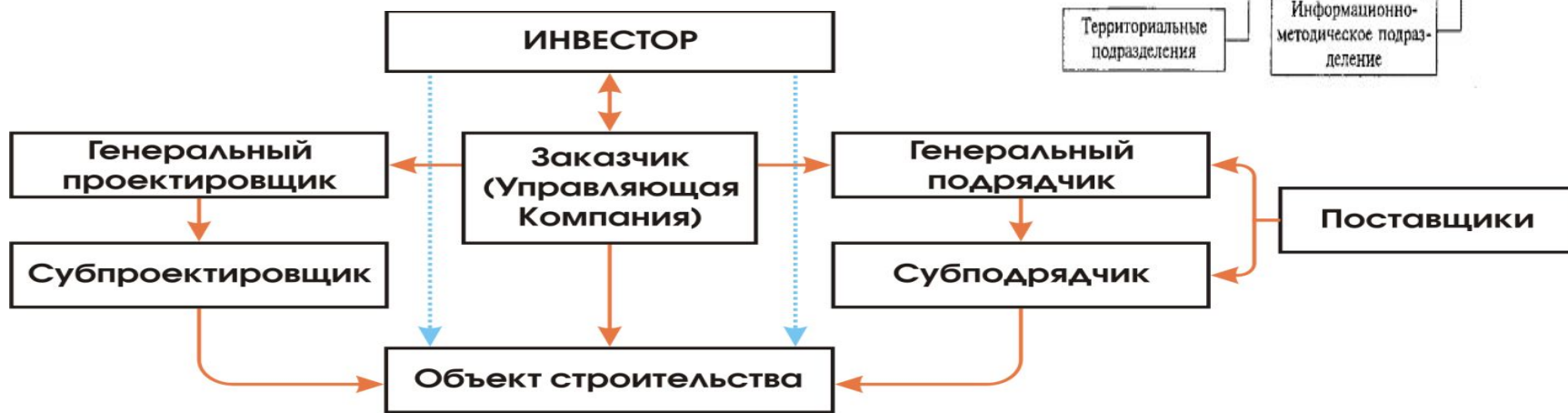
### Примечания:

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 заказчиков-застройщиков 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.

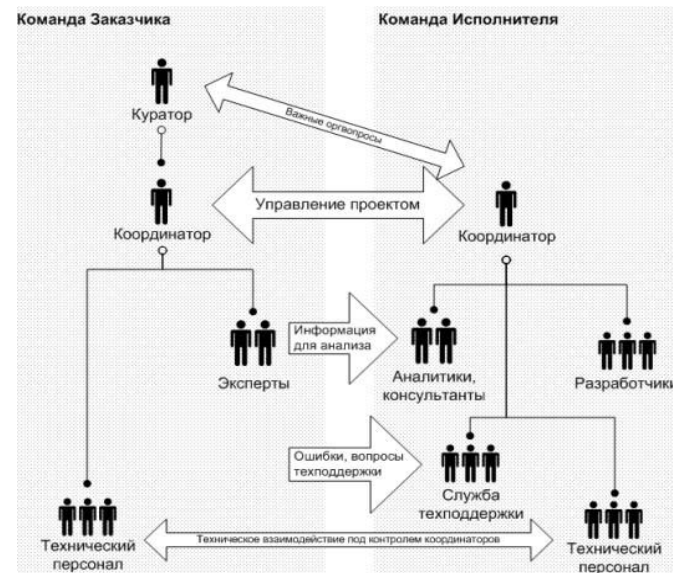
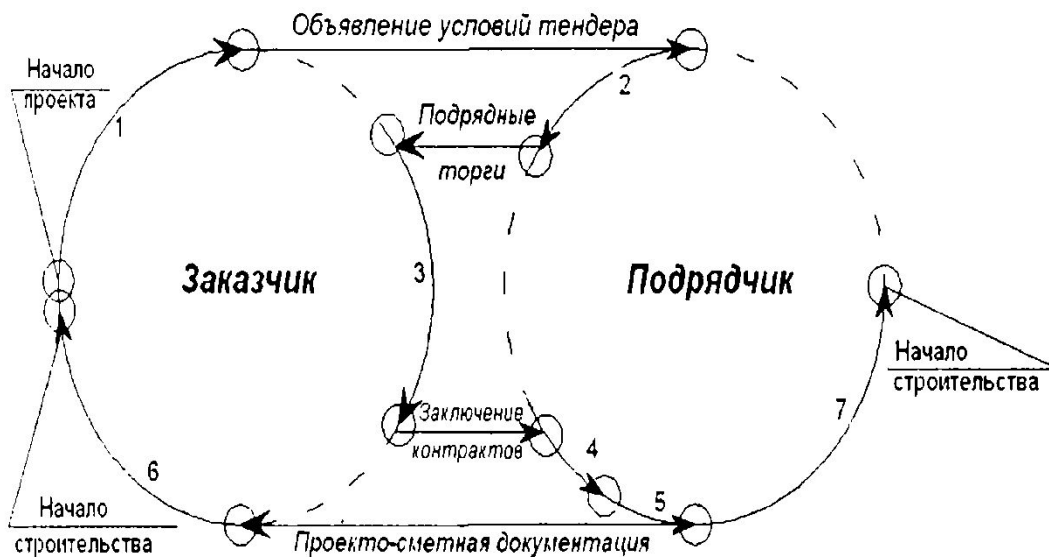


# Ориентировочная цена муниципальных расценок

Наименование работ	месяцы							цена \$
	1	2	3	4	5	6	10	
Подготовка исходно-разрешительной документации эскиз №1								10000
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
Пресс								1000

Расценки на функции заказчика и технадзор			
НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ	ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА	СТОИМОСТЬ	СРОК
Фундации заказчика РЕКОНСТРУКЦИЯ	от 1 000-3 000 кв. м.	570 000,00р.	ПП-от 4-9мес. 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 НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	от 1 000-3 000 кв. м.	630 000,00р.	ПП-от 4-9мес. 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 % 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

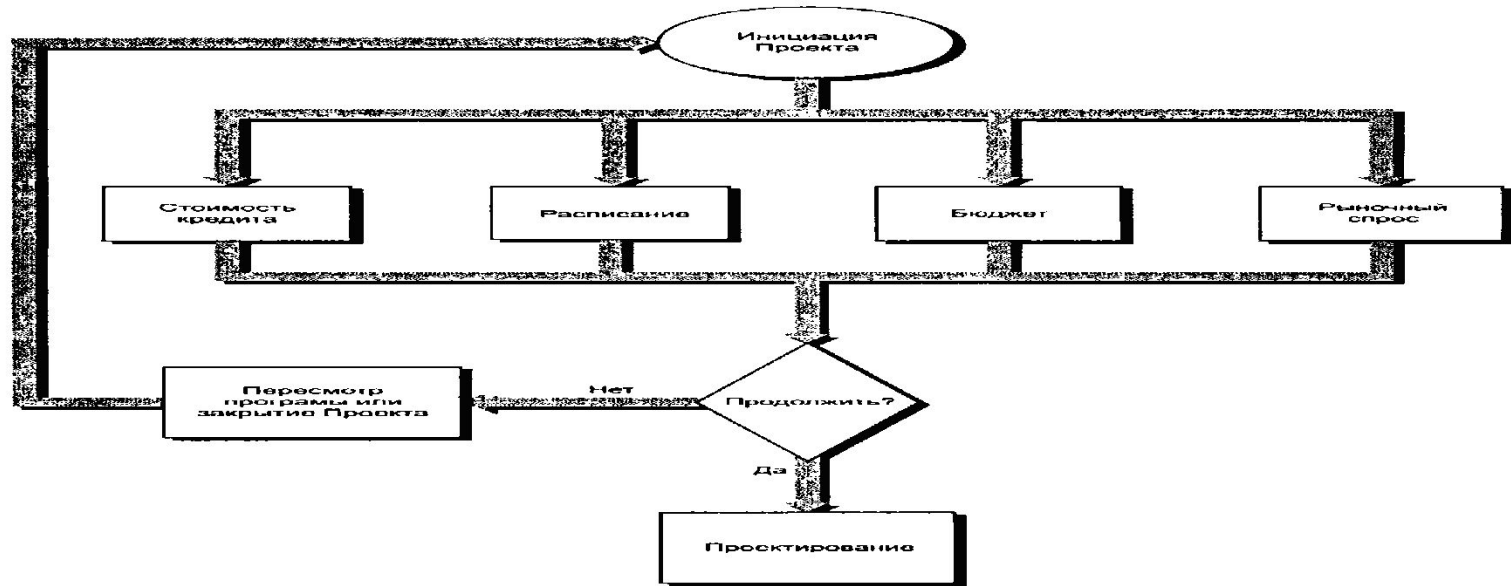


**Заказчик** — физическое или юридическое лицо, заключающее договор подряда или государственный контракт на строительство объекта недвижимости, которого планируют строительство, размещает заказы на его осуществление подрядными организациями, обеспечивает финансирование и контроль в период производства 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.

# Схема принятия решения по разработке Проекта



## Этапы строительства («вес»)



*Проектно-изыскательские работы*

По времени:  
5...10%

10...20%

70...85%

до 10%

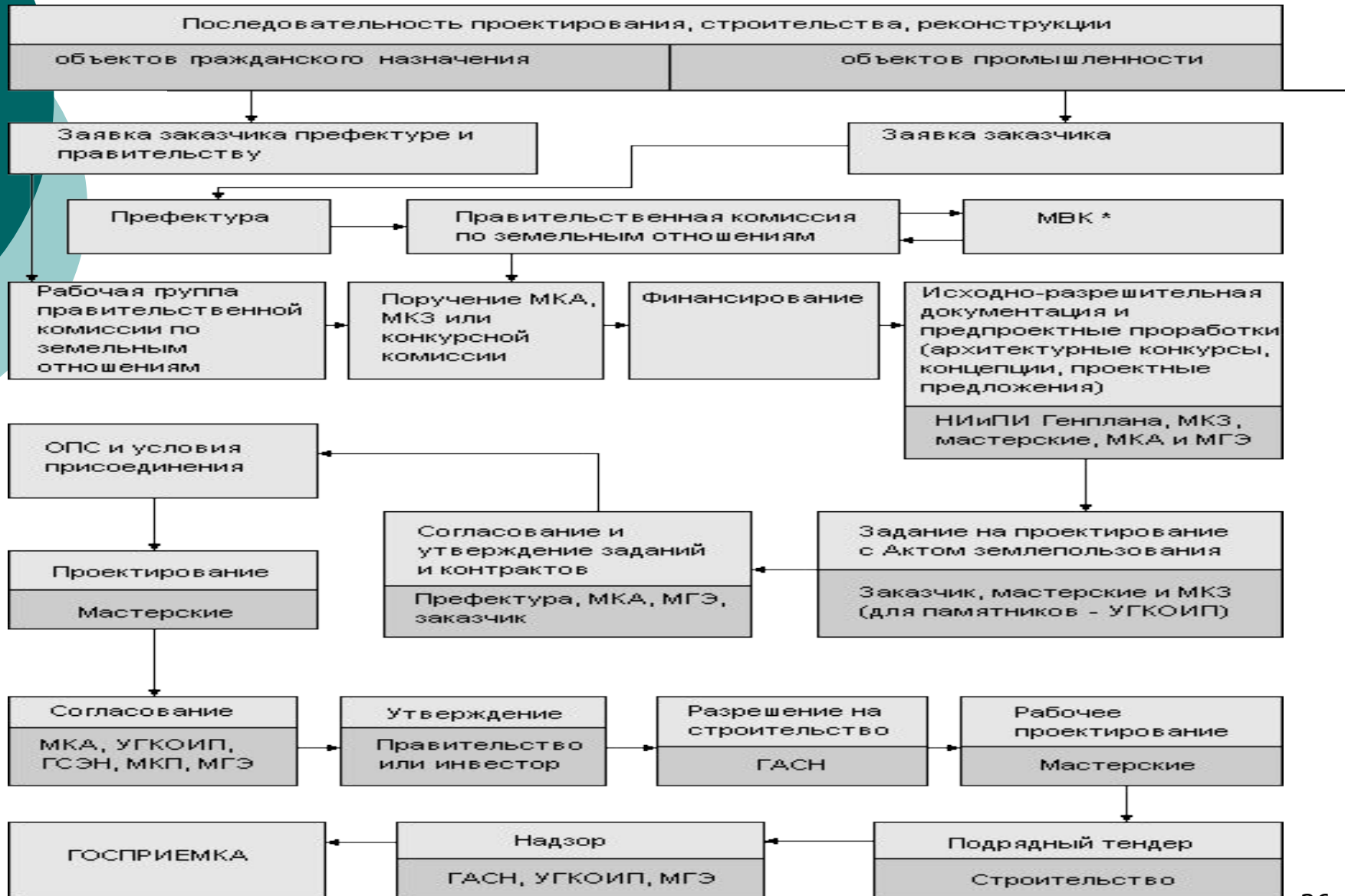
По зарплатам  
<1%

2...6%

93...97%

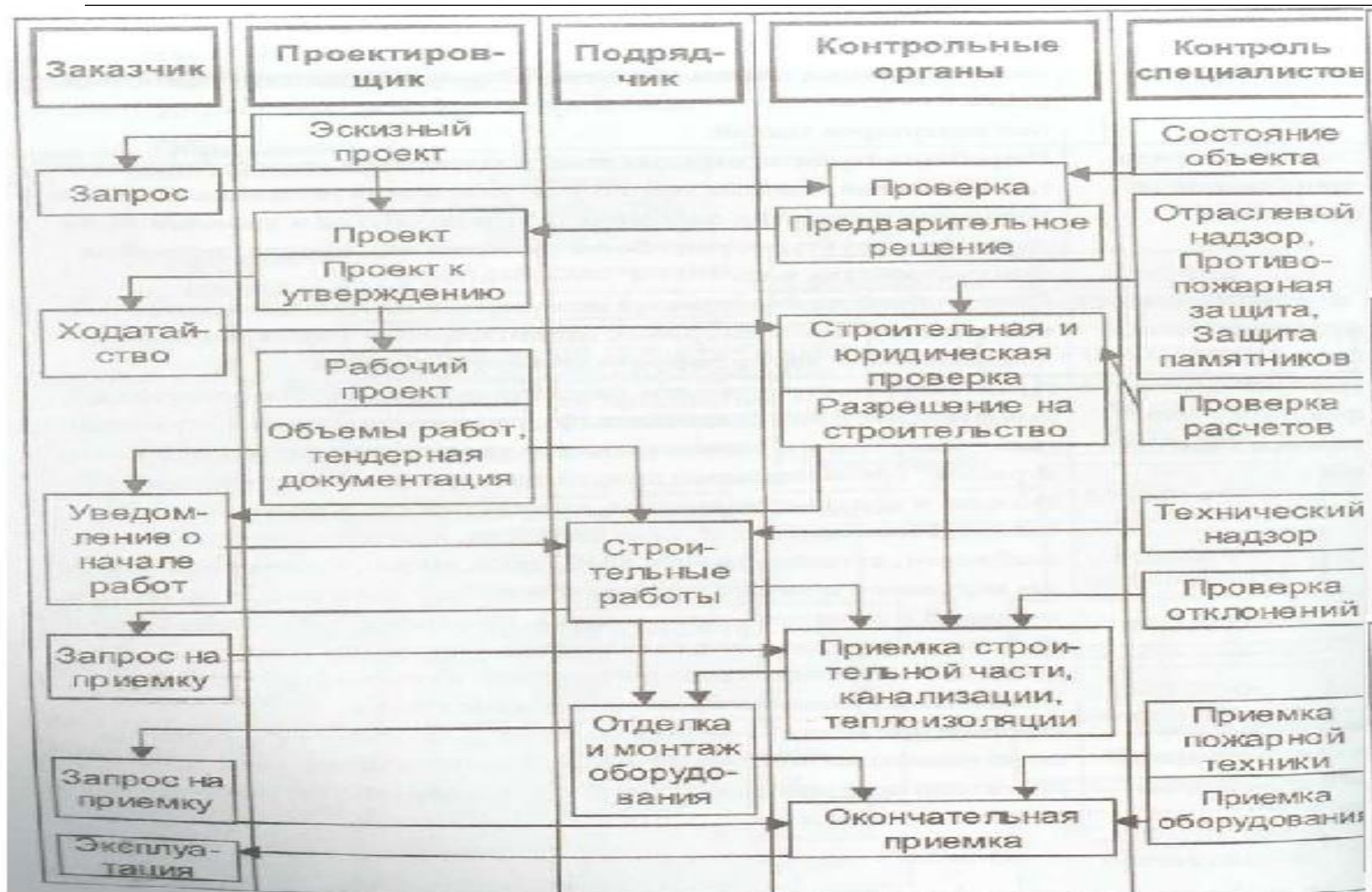
2...3%

# Общая схема проектирования строительства и реконструкции



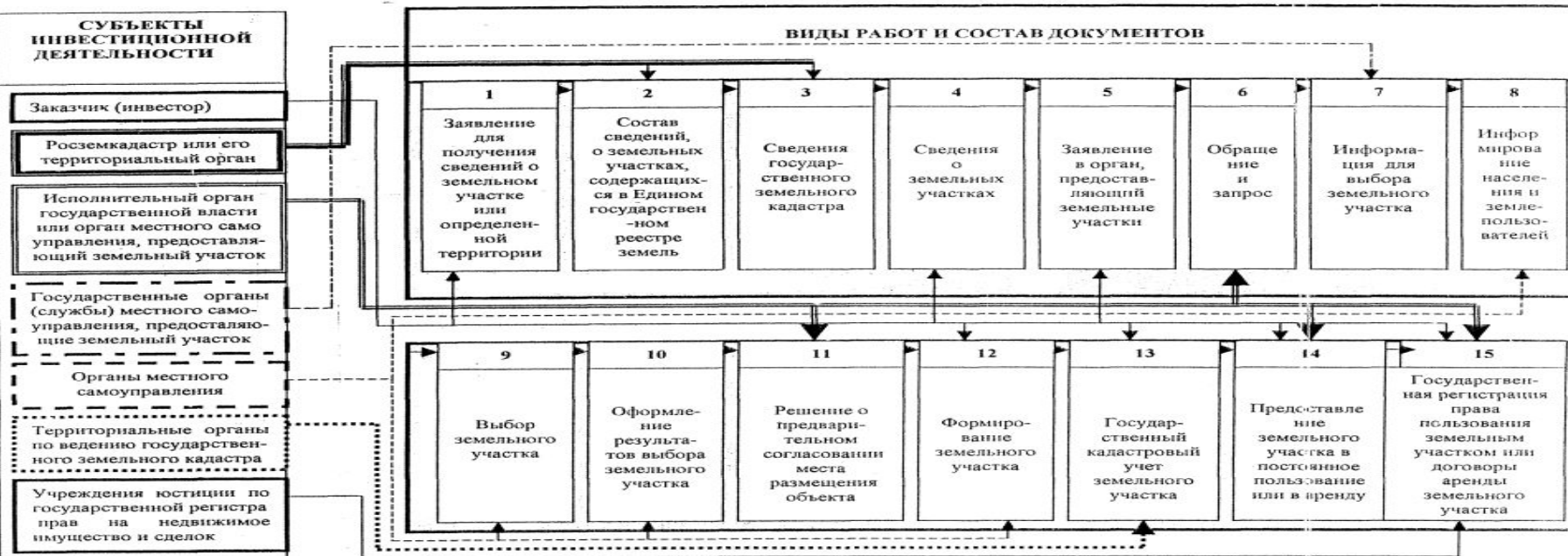
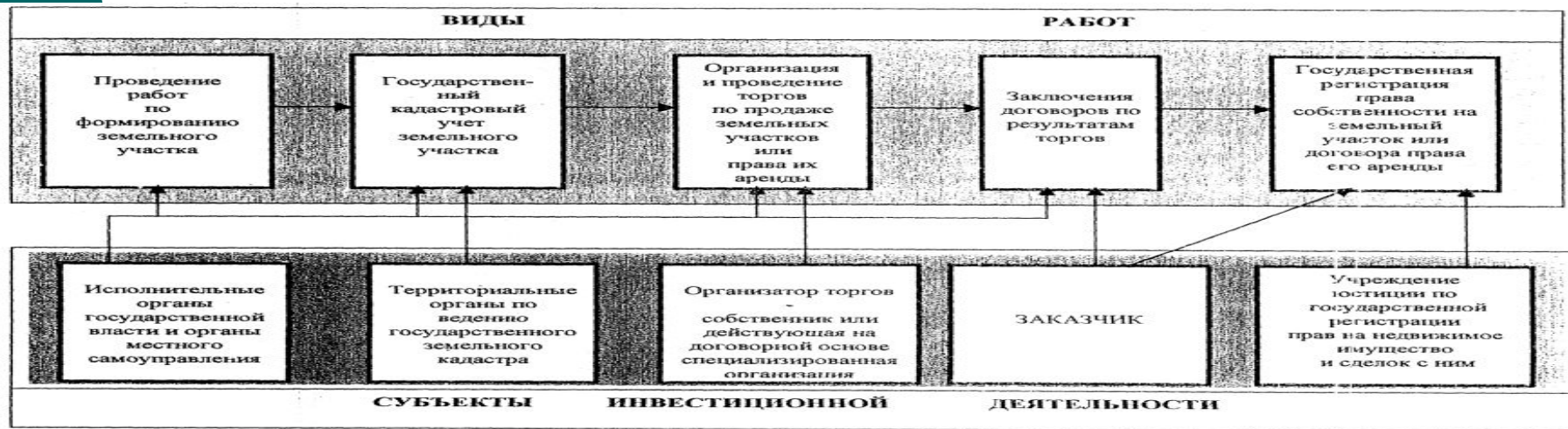


# Разработка и согласование строительного проекта за рубежом



# Принципиальная схема порядка предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Прим.: Сейчас регистрацией прав на недвижимость занимается Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, подведомственная Минэкономразвития РФ.





# Пример акта выбора земельного участка для строительства



**Проект отвода земельного участка площадью 790 кв.м.**  
 для прокладки трассы газопровода, расположенного в границах  
 Озониювского муниципального района, сельском поселении Успенское, с  
 местонахождением в с. \_\_\_\_\_

Заместитель Главы администрации по  
 землепользованию, жилищной и  
 природопользованию Озониювского района **Б.С.Варенин**

Заместитель начальника Управления архитектуры  
 и градостроительства Администрации Озониювского района **А.А.Кочнев**  
 Главный архитектор по Озониювскому району **А.П.Кочнев**

Глава администрации с/п Успенское **А.В.Смирнов**

Государственный инспектор Департамента  
 Росприроднадзора по ЦФО **В.М.Шушкова**

Начальник ТО ТУ Роспотребнадзора  
 в городском округе Краснознаменский  
 Озониювском районе МО **Н.Ю.Матвеева**

Директор ТУ-4 Центрального филиала  
 ОАО «Росгеоинформ» **Ю.В.Харченко**

**Условные обозначения:**

Исключенный участок	Ореховый лес (ЛС)
Водопольный лес	Ореховый лес (лесной фонд)
Ореховый лес (лесной фонд)	Ореховый лес (лесной фонд)
Лесной фонд (лесной фонд)	Ореховый лес (лесной фонд)

**ООО «Геоболитекс»**

Проект отвода земельного участка площадью 790 кв.м.  
 для прокладки трассы газопровода, расположенного в границах  
 Озониювского муниципального района, сельском поселении Успенское, с  
 местонахождением в с. \_\_\_\_\_ 421

Р - 790 кв.м.	М - 1/05/00	Директор ИО
Директор <b>И.А.Александров</b>	Г.Одесского пр. Мещеряки	Бережово, д. 15
Выполнитель <b>И.А.Иванов</b>	8-800-271-23-60	
Проектировщик <b>А.А.Смирнов</b>		

О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую

Тип собственности, к которому принадлежат земли	Органы, осуществляющие перевод земель из одной категории в другую
Земли, находящиеся в федеральной собственности	Правительство РФ
Земли, находящиеся в собственности субъектов РФ, и земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности	Органы исполнительной власти субъектов РФ
Земли, находящиеся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения	Органы местного самоуправления
Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности	Органы исполнительной власти субъектов РФ
Земли иного целевого назначения, находящиеся в частной собственности	Органы местного самоуправления

# Составление бизнес-плана проекта

Структура бизнес-плана (зависит от самого проекта и может варьироваться):

1. Меморандум о конфиденциальности
2. Резюме
3. Описание организации
4. Описание объекта строительства (услуг)
6. Маркетинг и сбыт (услуг)
7. Календарный план
8. Организационный план
9. Финансовый план
10. Направленность и эффективность проекта
11. Риски и гарантии
12. Приложения



**Стандарты:** UNIDO, KPMG, TACIS, Стандарты Европейского Банка Реконструкции и Развития (ЕБРР).

**Рекомендуемая литература:**

Грибалева Н.П., Игнатъева И.Г. Бизнес-план. Практическое руководство по составлению. СПб.: «Белл», 1994.

Зигель Э.С., Шульц Л.А. и др. Составление бизнес-плана / Пер. с англ. — М.: «Джон Уайли энд Санз», 1994.

# Основные задачи, решение которых связано с бизнес-планом



# Примерный состав работ по «бизнес - планированию»

---

1. Вводная часть (название и адрес фирмы; учредители; суть и цель проекта; стоимость проекта; потребность в финансах; ссылка на конфиденциальность)
2. Анализ положения дел (текущая ситуация и тенденции развития; направление и задачи деятельности проекта)
3. Существо предлагаемого проекта (продукция (услуги или работы); технология — лицензии, патентные права)
4. Анализ рынка (потенциальные потребители продукции; потенциальные конкуренты; размер рынка и его рост; оценочная доля на рынке)
5. План маркетинга (цены; ценовая политика; каналы сбыта; реклама; прогноз новой продукции)
6. Организационный план и управление персоналом ( форма собственности; сведения о партнерах, владельцах предприятия; сведения о руководящем составе - организационная структура; источники поставки сырья, материалов, оборудования и рабочих кадров; субподрядчики)
7. Степень риска (слабые стороны проекта - вероятность появления новых технологий; альтернативные стратегии)
8. Финансовый план (отчет о прибыли; отчет о движении денежных средств; балансовый план; точка безубыточности; направленность и эффективность)
9. Приложения (копии контрактов, лицензии и т. п.; копии документов, из которых взяты исходные данные прейскуранты поставщиков).



# Исходная информация для составления бизнес-плана

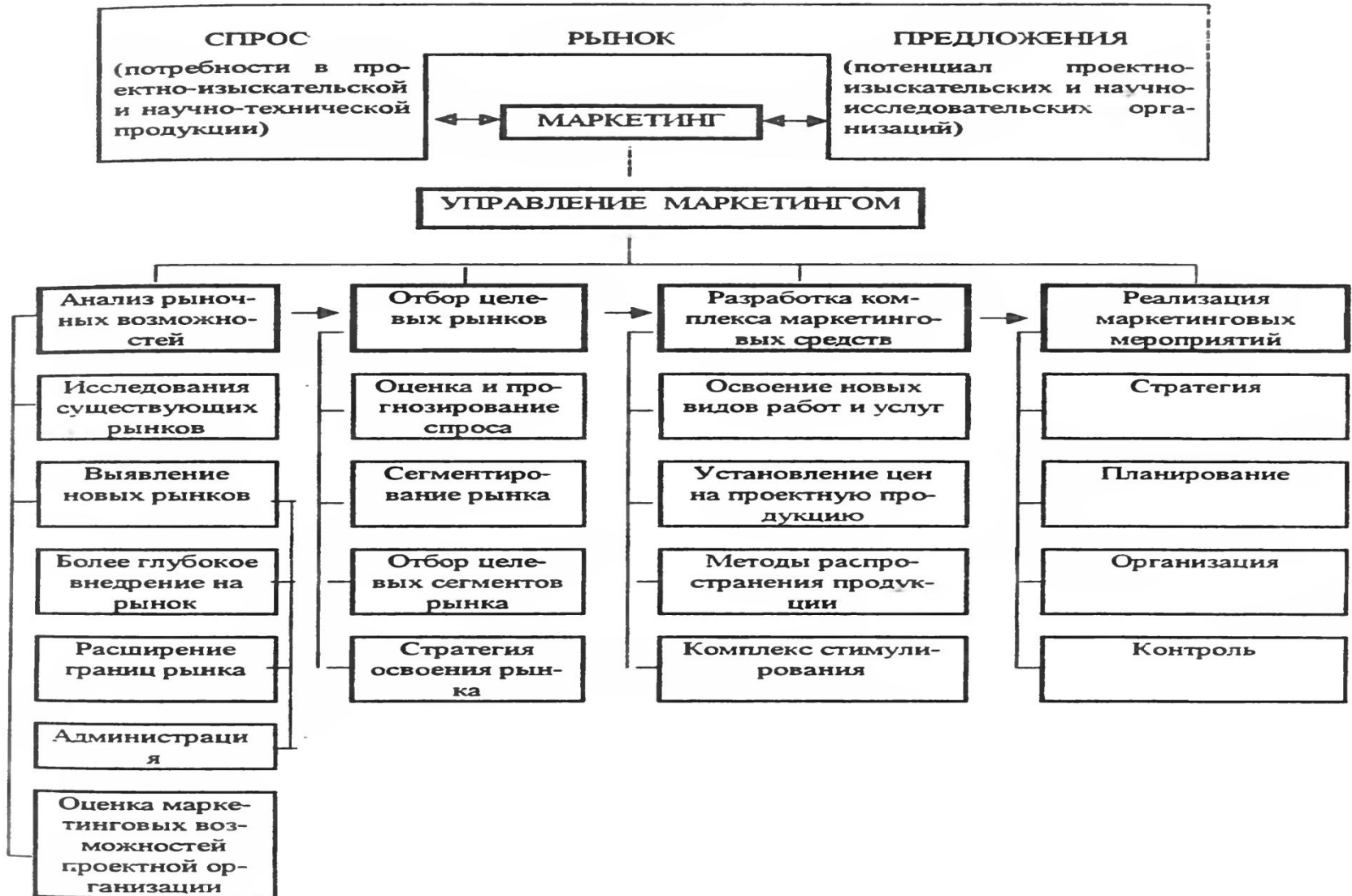
*Информация о спросе* подразумевает выяснение (уточнение) характеристик продукции проекта, возможную цену (торговые наценки), конкурентов, объем спроса с учетом рыночных трендов и место реализации продукции.

*Организационная информация* включает определение производственных потребностей проекта, зависящих от того, какой именно продукт будет на выходе. Большую часть необходимой информации можно получить у производителей аналогичного продукта.

*Финансовая информация* необходима для всесторонней оценки финансовых аспектов деятельности проекта.

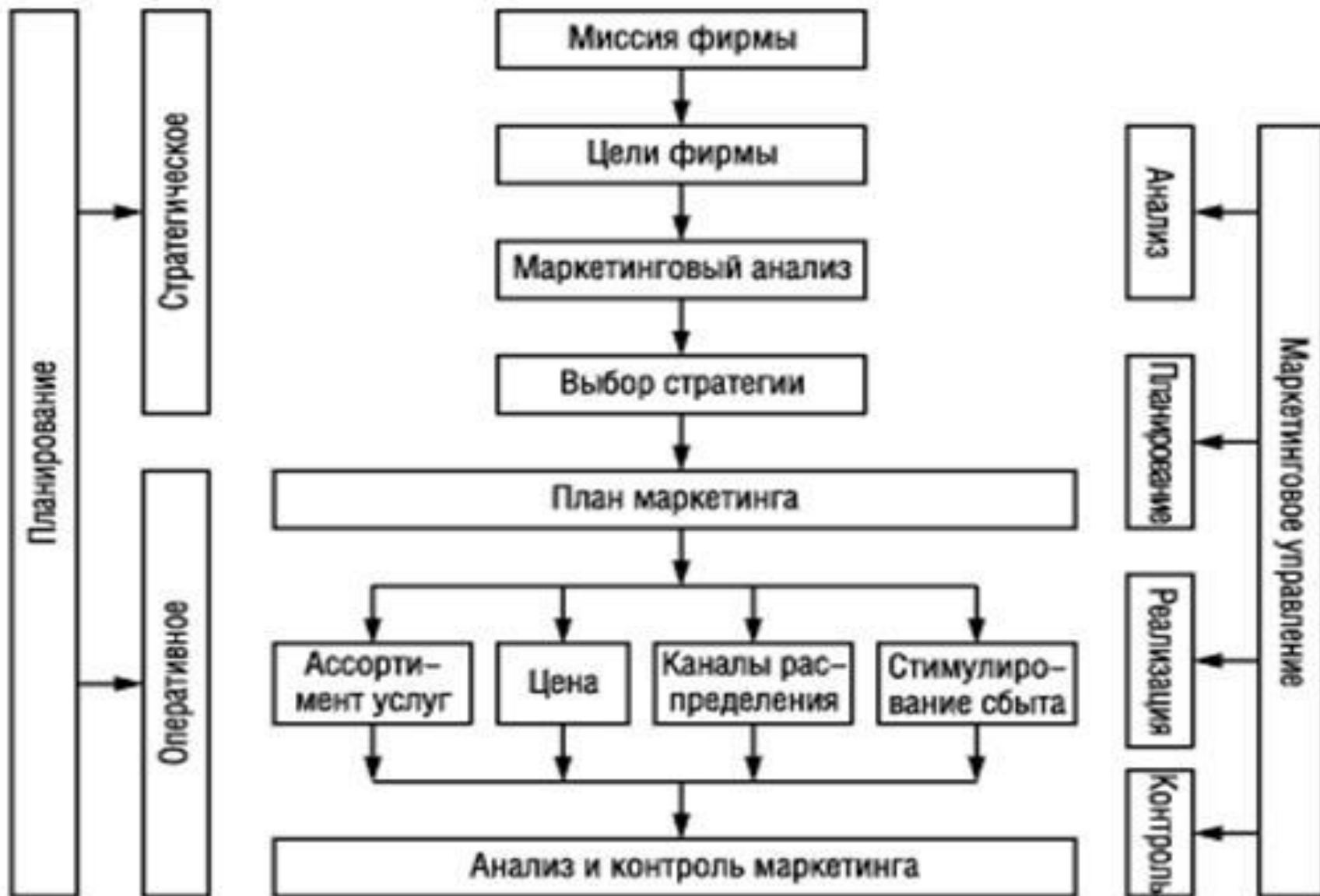


# Структура основных направлений маркетинговой деятельности





# План маркетинговой стратегии



# Реализация маркетинговой стратегии кампании

- разработку маркетинговой концепции и стратегии;
- разработку логотипа проекта и всех вытекающих атрибутов;
- разработку пакета рекламно-информационных материалов, описывающих проект на русском и английском языках, для привлечения отечественных и иностранных арендаторов или покупателей;
- издание соответствующих брошюр и буклетов;
- размещение рекламы в российских и иностранных средствах массовой информации;
- подготовку пресс-релизов о ходе развития проекта;
- создание «clearing house» для работы с потенциальными клиентами;
- осуществление прямой рассылки потенциальным клиентам и профессиональным брокерам;
- проведение презентаций проекта с участием представителей государственных структур;
- разработку типового договора аренды или продажи;
- проведение переговоров с потенциальными клиентами и заключение контрактов на аренду или продажу помещений.

Основные  
этапы  
разработки  
маркетинговой  
стратегии

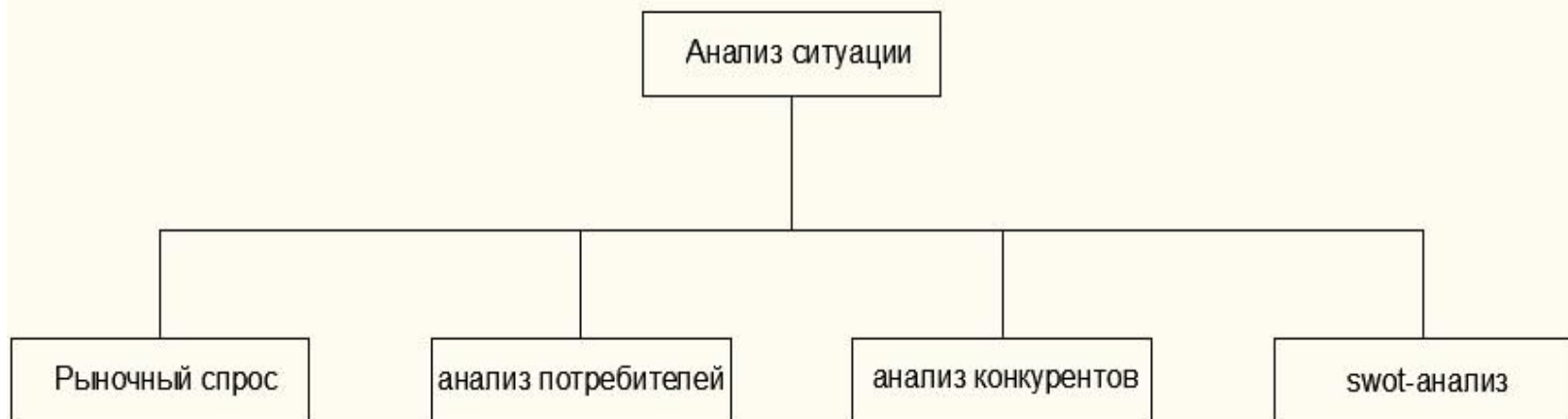


# Разработка маркетинговой концепции и стратегии



# Анализ ситуации

---



Y

# Количественная оценка сильных и слабых сторон, угроз и возможностей внешней среды

Сильные стороны		Слабые стороны	
Поддержка правительства Москвы	13	Сложность с привлечением инвесторов	11
Квалифицированный персонал	13	Социальная направленность проекта	12
Доступность услуг	11	Слабый маркетинг	9
Угрозы		Возможности	
Заниженные цены на услуги	25	Развертывание новых социальных сервисов	12
Падение спроса по причине снижения доходов населения	17	Поддержка на федеральном уровне	15

# Количественная оценка сильных и слабых сторон, угроз и возможностей внешней среды

		Сильные стороны			Слабые стороны		
		Поддержка правительства Москвы	Квалифицированный персонал	Доступность услуг	Сложность с привлечением инвесторов	Социальная направленность проекта	Слабый маркетинг
<b>У Г Р О З Ы</b>	Заниженные цены на услуги	5	4	6	5	3	2
	Падение спроса по причине снижения доходов населения	2	4	2	3	4	2
<b>Возможности</b>	Развертывание новых социальных сервисов	1	3	1	2	2	3
	Поддержка на федеральном уровне	5	2	2	1	3	2

# Количественная оценка проблем проекта

Проблема	Оценка
Дотация правительства Москвы(включая комитет спорта) Помогут преодолеть возможные трудности	7(5+2)
Получение налоговых льгот, льготных субсидий	6(5+1)
Высокая квалификация персонала позволяет содержать минимальный штат, тем самым уменьшаются издержки.	8 (4+4)
Внедрения инновационных сервисов	5(3+2)
Привлечение большого числа клиентов	8(6+2)
Возможность участия в президентской программе	3(1+2)
Получение правительственных субсидий	8(5+3)
Аккумуляция денежных средств населения (акционирование, лотереи)	3(2+1)
Постоянный спрос	7(3+4)
Привлечение новых социальных/возрастных слоев	5(2+3)
Повышение квалификации персонала в области маркетинга	4(2+2)
Привлечение специализированных маркетинговых служб для проведения исследований	5(2+3)



## Источники финансирования организаций



Выделяют следующие источники финансирования:

**Внутренние источники предприятия** (чистая прибыль, амортизационные отчисления, реализация или сдача в аренду неиспользуемых активов).

**Привлеченные средства** (иностранные инвестиции).

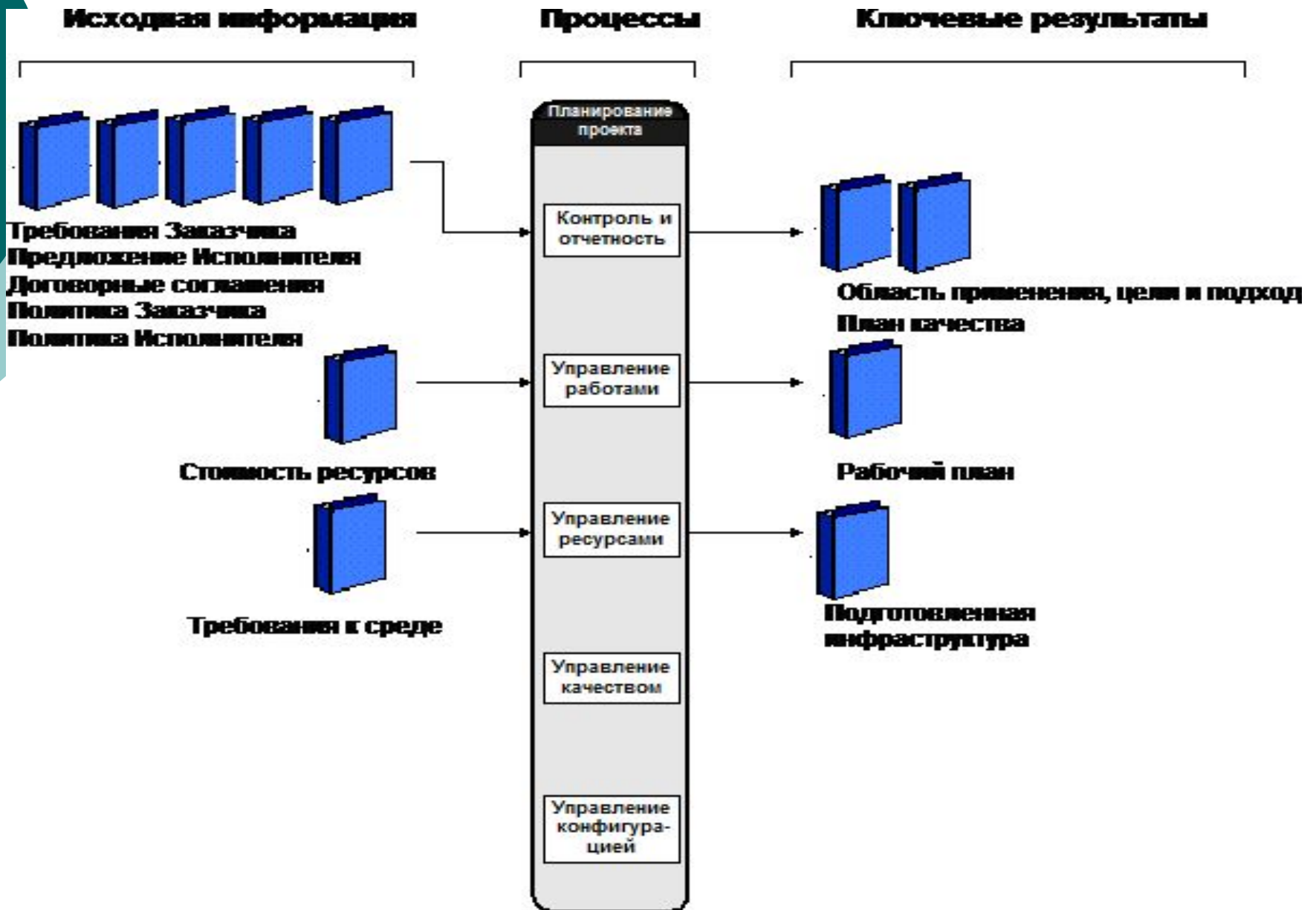
**Заемные средства** (кредит, лизинг, векселя).

**Смешанное финансирование** (комплексное, комбинированное)

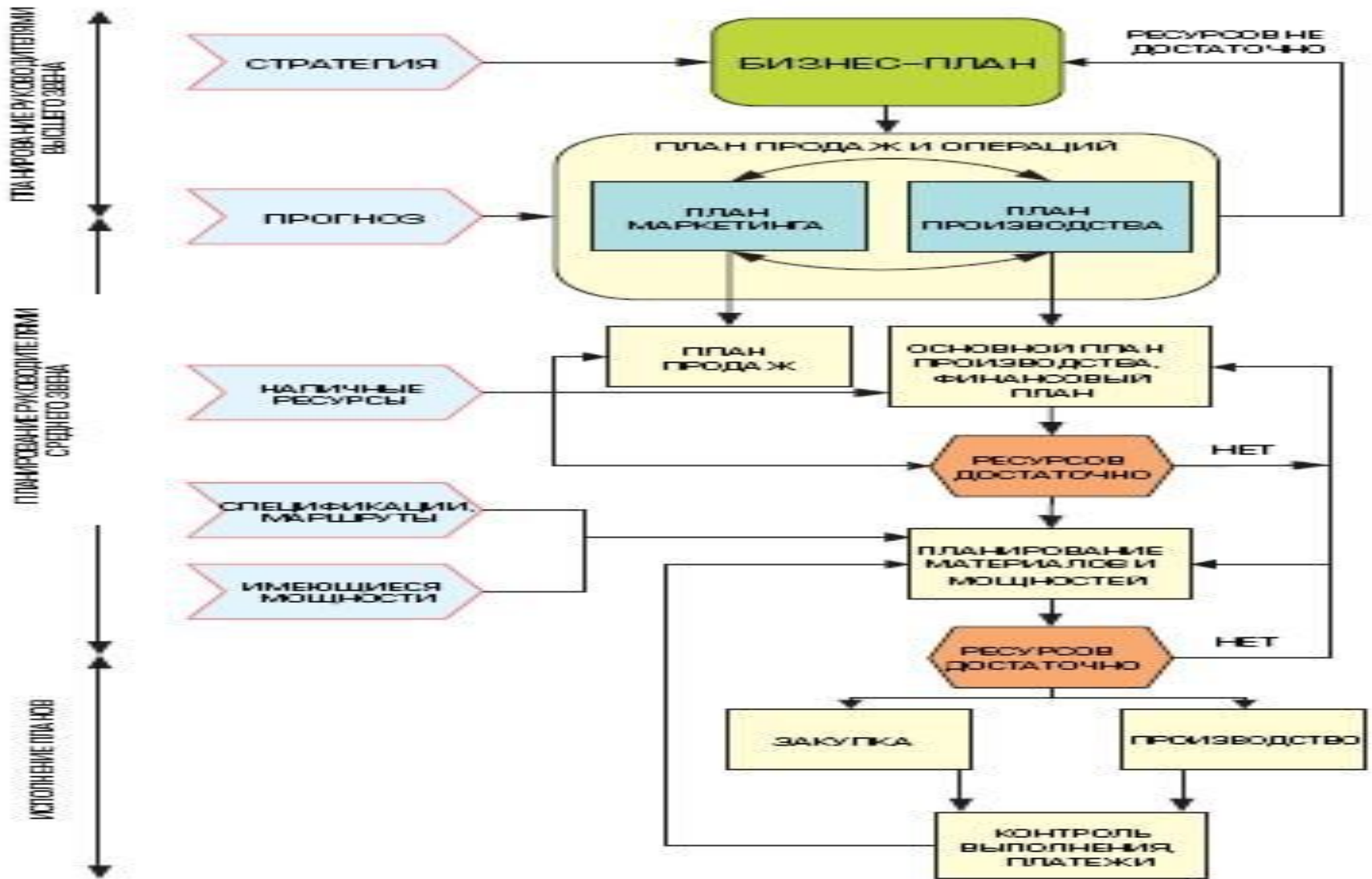
## Наиболее распространенные формы финансирования

Вариант финансирования строительных работ	Задачи по оптимизации		
	интенсивности работ	цены реализации	номенклатуры объектов
Подрядный	+		
На средства вкладчиков		+	+
В расчете на будущую реализацию	+	+	+

# Планирование проекта



# Процесс планирования



# Программы, используемые при составлении бизнес-плана

---

- 1) **Project Expert** - популярная программа для составления бизнес-плана. Обладает простым, интуитивно понятным интерфейсом и подробной справочной информацией к каждому модулю. Автоматически рассчитывает многие показатели эффективности и строит графики и диаграммы. Позволяет моделировать деятельность как маленьких фирм, так и холдинговых компаний.
- 2) **Business Plan PL** - предоставляет возможность составить профессиональный бизнес-план для внешнего или внутреннего использования человеку с базовыми знаниями в области экономики. Содержит несколько вариантов алгоритмов расчетов финансовых показателей. Автоматически создает отчеты.
- 3) **Мастерская бизнес-планирования** - Комплексный продукт для бизнес-планирования. В состав входят шаблоны расчетов, шаблоны бизнес-планов а также 67 готовых бизнес-планов реальных проектов. Кроме того, содержит инструменты для оценки финансовой эффективности по бухгалтерской отчетности.
- 4) **COMFAR III Expert** - Программа для составления бизнес-плана по стандартам UNIDO (Комитет промышленного развития при ООН). Достоинствами этой программы является хорошая документированность, хорошо продуманная методика анализа. Из недостатков можно отметить отсутствие возможности учитывать российское налоговое законодательство.
- 5) **Business Plan Pro** - продукт компании Palo Auto Software. Одним из достоинств программы – является возможность корректировать бизнес-план в соответствии с интересами инвестора онлайн, а также хорошая документация и более 400 уже готовых бизнес-планов размещенных в базе программы.
- 6) **Альт Инвест** - Разработка российской компании "Альт". Позволяет производить эффективный анализ инвестиционных проектов, создавать бизнес-планы и ТЭО. Несомненным достоинством является адаптация к системе российского налогообложения и бухгалтерской отчетности.



# Project Expert

### Доходы участников

Участники финансирования проекта: Все

Наименование	Сумма(руб.)	Сумма(\$ US)
Кредитор (Результат подбора кредита)		7 666 500,00

Кнопки: Закрыть, Справка, Пересчитать

### Займы

Название	Дата	Сумма(руб.)	Сумма(\$ US)	Срок
Результат подбора кредита	01.01.2008		7 666 440,87	19 м

Кнопки: OK, Отменить, Справка, Подбор

### Производство пива - Project Expert \*

Проект | Обмен | Результаты | Сервис | Окно | Справка

Производство пива - Содержание

- Акционерный капитал
- Займы
- Лизинг

#### Дефицит наличных средств

Дефицит наличных средств:

	руб.	\$ US
Сумма дефицита:		
Начальная	-29 625,74	-1 058,06
Максимальная	-75 647 275,94	-2 701 688,43

Период максимального дефицита : с 01.07.2002 по 31.07.2002.

	руб.	\$ US
Кэш-фло от операционной деятельности	22 058 894,61	25 362 199,88
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-168 000 000,00	0,00
Кэш-фло от финансовой деятельности	0,00	0,00
Баланс наличности на конец периода	-75 647 275,94	-50 285 076,06

Кнопки: Закрыть, Справка

### Эффективность инвестиций

(DPB).....	20 мес.
ти(PI).....	1,17
й доход(NPV).....	38 342 606,02 руб.
ентабельности(IRR)...	16,09 %



## «Стадия» тендерных торгов

---

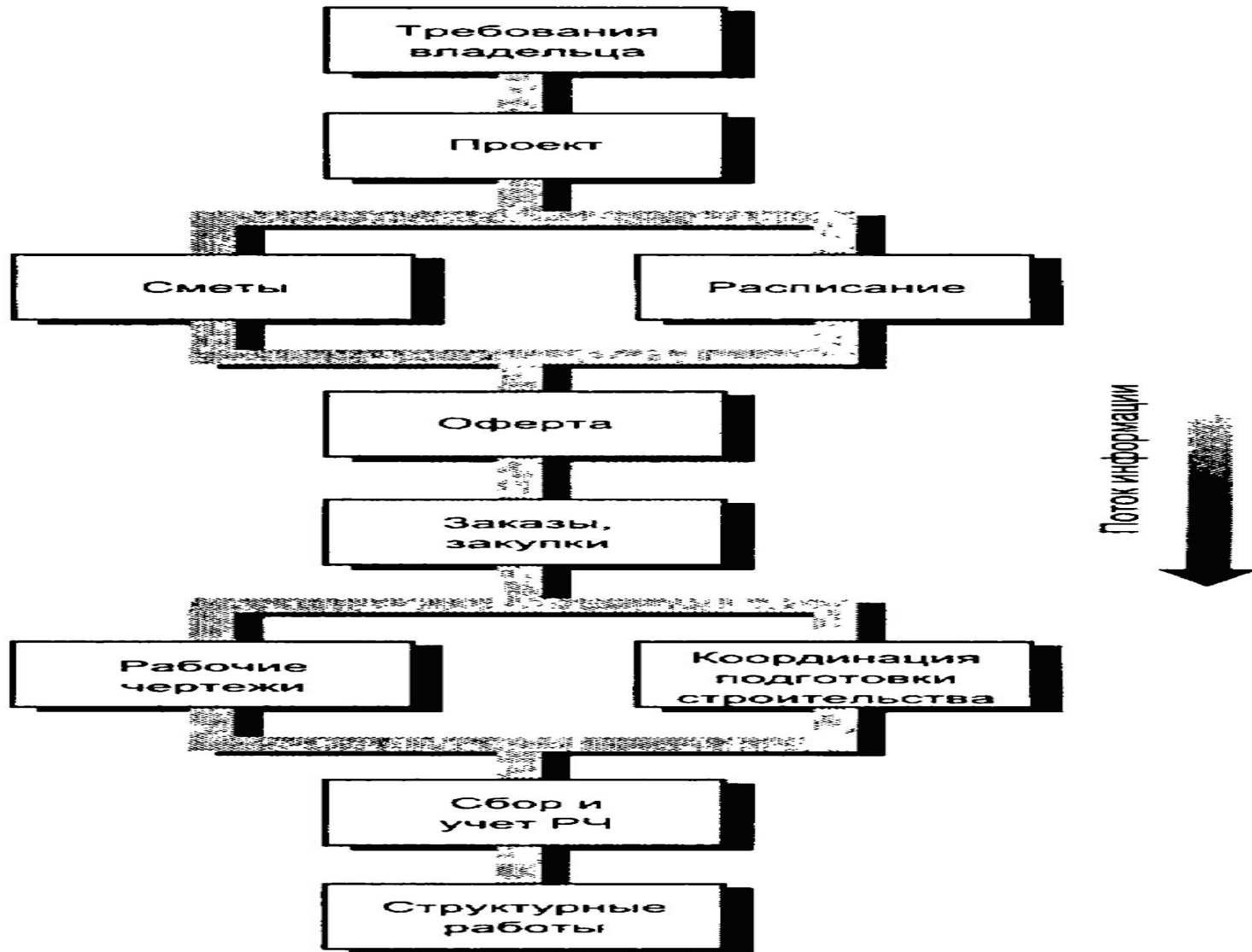
На этой стадии использование систем управления проектами позволяет подрядным организациям решать следующие задачи:

- Разработка укрупненного пилотного графика производства работ;
- Разработка предварительного графика финансирования;
- Разработка ведомостей потребности людских и материальных ресурсов для включения в пакет тендерной документации.

Сочетание гибкости систем календарного планирования и подробной информации о проекте дает возможность представить оптимальное тендерное предложение.

Подрядная организация уже на этой стадии может учитывать загруженность своей материально-технической базы на других проектах компании, то есть, в этом контексте, система управления проектами становится одним из инструментов формирования портфеля заказов. В случае, если заказчик (управляющая компания, etc) тоже использует систему управления проектом (СУП), получив расписание проекта в электронном виде, он может достаточно быстро и корректно оценить реальность представленного графика производства работ.

# Место тендера в инвестиционном цикле



## Конкурсные торги (тендеры)

---

- Реализация инвестиционного проекта сводится, по сути, к серии взаимосвязанных и скоординированных закупок ресурсов проекта в самом широком смысле слова, в том числе: машин и оборудования, материалов, лицензий и ноу-хау, строительных, монтажных и пусконаладочных работ (ген- и субподрядчиков), консультационных услуг по разработке проектно-сметной документации (проектировщики), проведению торгов, надзору за работами, подготовке персонала и пр.
- Объединяющим элементом ресурсов проекта является основной способ их закупки — через конкурсные торги (тендеры)

## Конкурсные торги (тендеры)

---

Для обеспечения качества выполняемых работ и снижения их стоимости, а также обеспечения равных условий доступа строительных организаций к заказам на выполнение подрядных работ в капитальном строительстве законом предусмотрено проведение подрядных торгов.

Процедура и порядок проведения подрядных торгов в капитальном строительстве устанавливается субъектами РФ в соответствии с законодательством РФ (ГК ст.447-449)

# Конкурсные торги (тендеры)

Методы государственных тендеров в РФ

Конкурентные  
(конкурсные, внеконкурсные)

Неконкурентные  
(единственный источник)

Конкурсные:  
- открытый конкурс;  
- закрытый конкурс;  
- двухэтапный конкурс;  
- специализированный  
закрытый конкурс

Внеконкурсные:  
- запрос котировок

## Классификация тендеров в зависимости от предварительной стоимости

Предварительная стоимость	Вид тендера
<b>Малобюджетные (мелкие)</b> (до 1 000 000 руб.)	Сокращенный закрытый
<b>Средние</b> (от 1 000 000 до 30 000 000 руб.)	Полный закрытый
<b>Крупные</b> (от 30 000 000 руб.)	Полный открытый

# Подрядные торги

Форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

## Объект торгов

- производственный или непроизводственный объект, к которому относится предмет торгов.

## Предмет торгов

- конкретные виды работ и услуг, по которым проводятся торги. В качестве предмета торгов могут выступать подряды на: выполнение комплексов строительных и монтажных работ и их отдельных видов; выполнение комплексов пуско-наладочных работ, инженерно-изыскательские работы; проектирование; управление проектом

## Участники торгов

Участниками подрядных торгов являются:

- заказчик;
- организатор торгов;
- тендерный комитет;
- претенденты;
- оференты (**Оферент** - лицо, от имени которого представлена оферта. **Оферта** - предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации);
- ведомственные организации РФ.

## Заказчик

- лицо, для которого строится, реконструируется и оснащается объект торгов.



# Функции участников торгов

## Заказчик:

- принимает решение о проведении подрядных торгов и издаёт в связи с этим официальный распорядительный документ;
- определяет лицо, которое будет выполнять функции организатора торгов, издаёт об этом соответствующий распорядительный документ или заключает соответствующий договор;
- контролирует работу организатора торгов и участвует в работе тендерного комитета через своего представителя;
- устанавливает окончательные условия контракта и заключает его с победителем торгов.

## Организатор:

- подготавливает документы для объявления торгов, осуществляет публикацию объявления и рассылку приглашений;
- формирует тендерный комитет;
- направляет и контролирует деятельность тендерного комитета и привлекаемых инженерно-консультационных организаций по подготовке тендерной и другой необходимой документации, сбору и анализу оферт и проведению торгов;
- утверждает результаты торгов;
- рассматривает апелляции на решения тендерного комитета;
- ликвидирует тендерный комитет;
- несёт все расходы по подготовке и проведению торгов.

## Тендерный комитет:

- производит сбор заявок на участие в торгах, на предварительную квалификацию;
- проводит предварительную квалификацию претендентов;
- организует разработку и распространение тендерной документации и решает
- вопросы изменения этой документации и процедур;
- проводит ознакомление претендентов с тендерной документацией даёт необходимые разъяснения;
- обеспечивает сбор, хранение и оценку представленных оферт;
- осуществляет процедуру торгов и её оформление;
- определяет победителя или принимает иное решение по результатам торгов и представляет их на утверждение;
- публикует в средствах массовой информации отчёт о результатах торгов.

Для участия в торгах **ПРЕТЕНДЕНТ** обязан после прохождения предварительной квалификации до момента представления оферты внести первый задаток на расчётный счёт заказчика. Размер первого задатка определяется тендерным комитетом.

## Подрядный способ ведения бизнеса



## Виды подрядных торгов

Квалификационные признаки	Виды
в зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбор претендентов	с предварительной квалификацией
	без предварительной квалификации
в зависимости от формы проведения торгов	открытые
	закрытые
в зависимости от участия oferентов в процедуре торгов и оглашения их результатов	гласные
	негласные
в зависимости от того, в который раз на данном предмете торгов	первичные
	повторные
в зависимости от участия в торгах иностранных oferентов	с участием иностранного oferента
	без участия

# Комиссии по размещению заказов

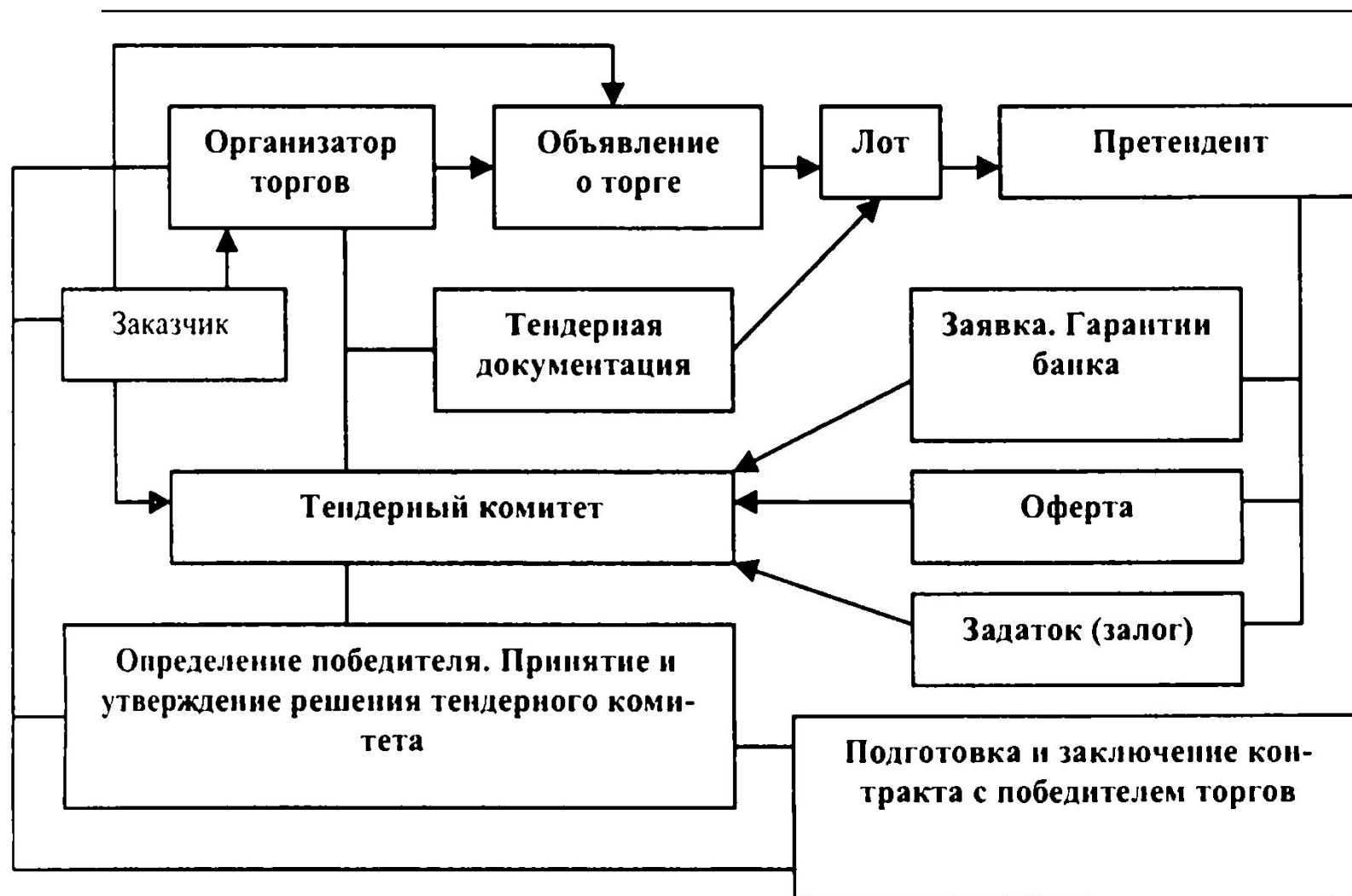


# Основные этапы проведения подрядных торгов (На примере г. Москвы)

1. Предварительный квалификационный отбор при закупке товаров;
2. Проведение торгов на закупку товаров;
3. Подготовка и заключение контракта;
4. Проведение мониторинга.



# Схема управления проектированием и строительством «Подрядные торги(тендер)»





# Организационный процесс подрядных торгов

## Фазы торгов

## Процедуры процесса подрядных торгов

### Начальная фаза

- Инициация торгов
- Назначение организатора торгов
- Определение объекта и предмета торгов
- Объявление о торгах

### Фаза разработки проекта торгов: подготовка и проведение торгов

- Формирование тендерного комитета
- Проведение предварительной квалификации
- Разработка тендерной документации
- Расчет смет инвестора и оферента
- Подготовка оферты и предложений
- Встречи и переговоры
- Посещение места строительства
- Проверка документов
- Внесение задатка

### Фаза выполнения проекта торгов: проведение торгов

- Утверждение регламента и критериев оценки
- Процедура вскрытия оферт
- Оценка предложений и их анализ
- Обоснования тендерного комитета
- Выбор генподрядчика
- Выбор субподрядчика
- Контроль и проверка документов

### Фаза завершения: Заключение контрактов

Подготовка контракта  
Заключение контрактов и субконтрактов  
Контроль документов, процедур, анализ и банк данных

# Схема проведения предварительного (квалификационного) отбора

Объявление о проведении квалификационного отбора

Утверждение состава квалификационной комиссии

Разработка и утверждение критериев квалификационного отбора

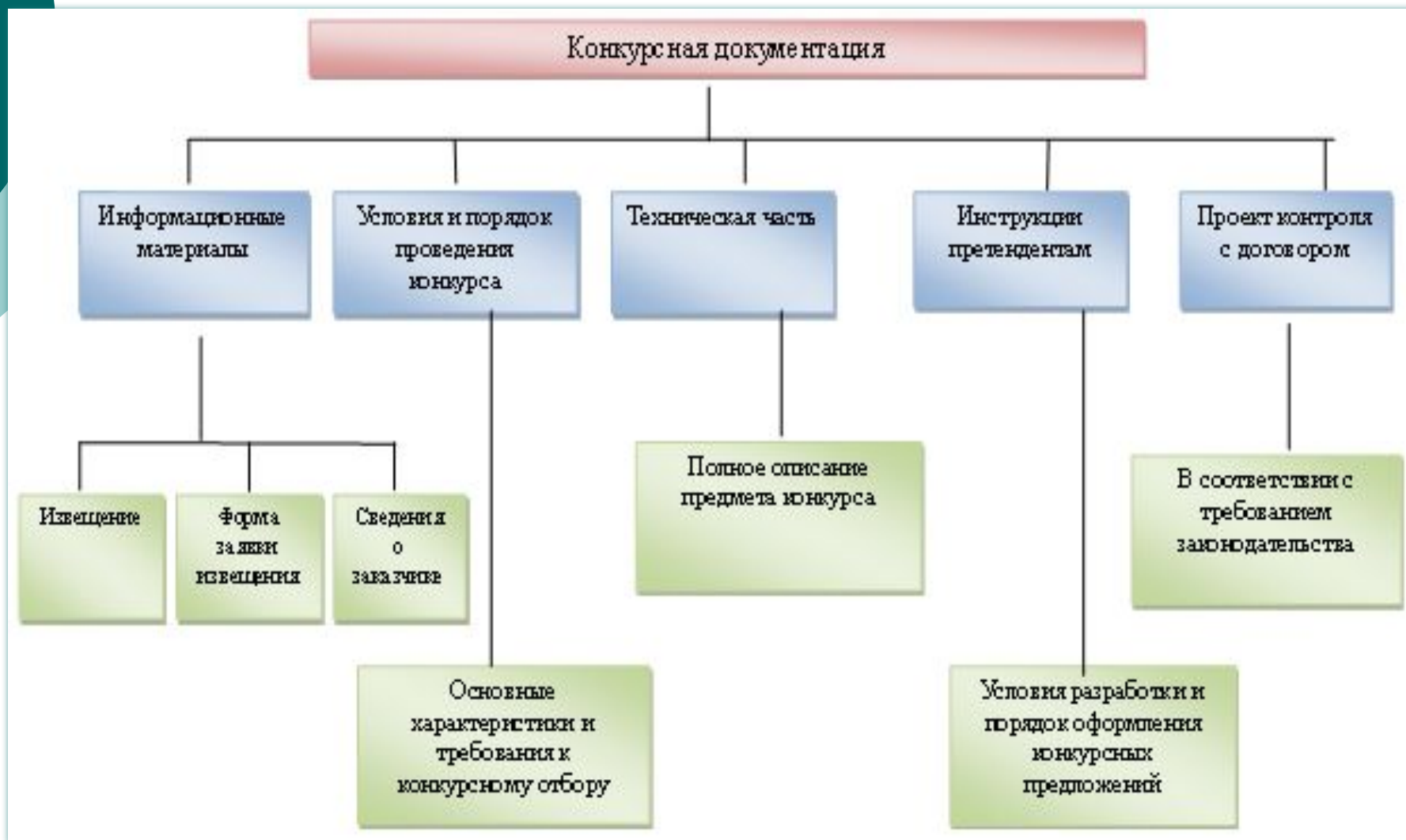
Прием заявок и информации от претендентов

Проверка достоверности полученной от претендентов информации. Анализ информации

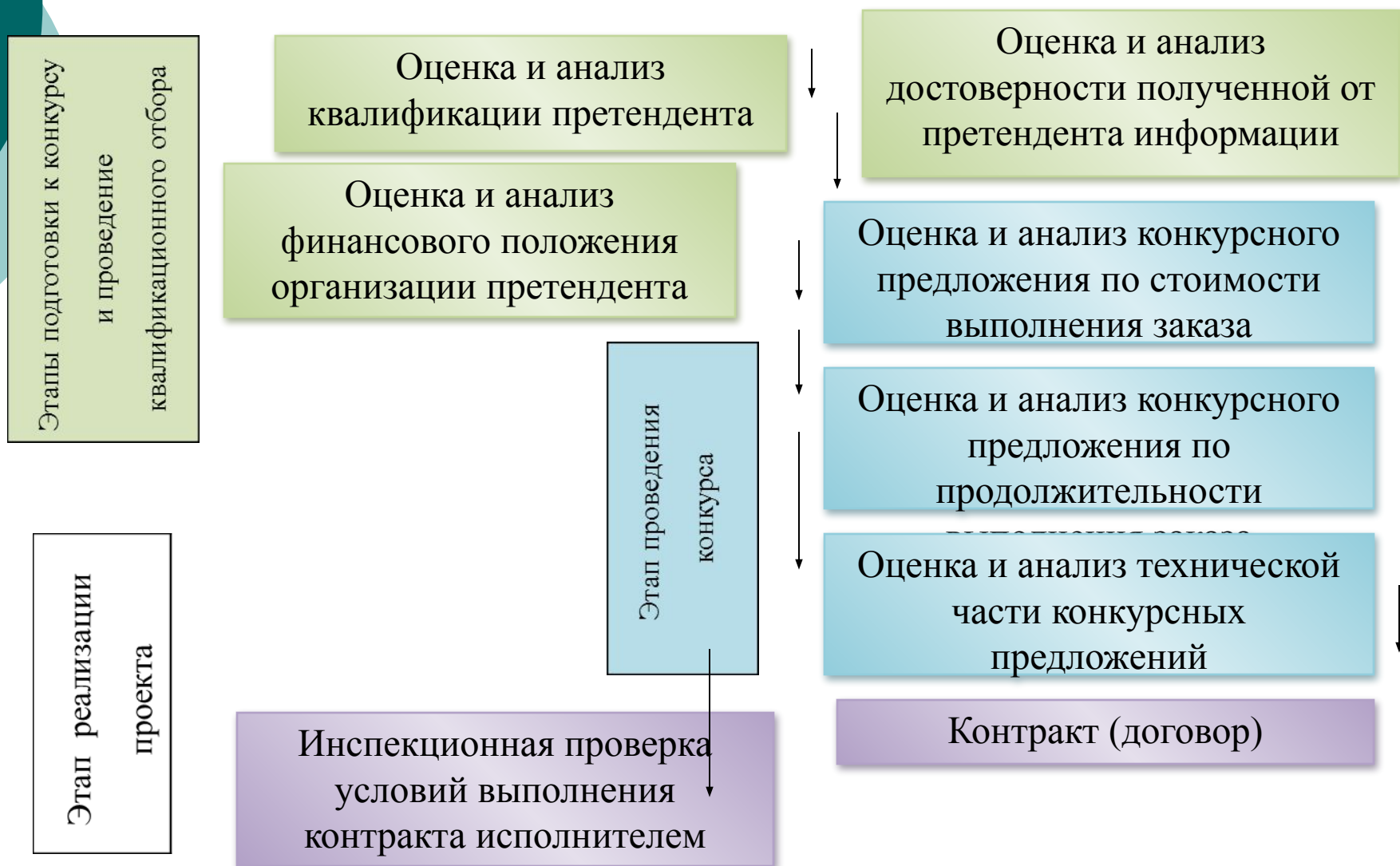
Рассмотрение квалификационных данных претендентов. Принятие решения о прохождении предварительного квалификационного отбора

Допуск претендентов к участию в конкурсе

# Структура конкурсной документации



# Основные направления оценки при подготовке и проведении конкурсов



# Схема проведения тендера





# Порядок отбора поставщиков товаров или услуг

В предварительном квалификационном отборе могут принимать участие юридические лица, имеющие соответствующую материально-техническую базу и трудовые ресурсы для осуществления поставок строительных материалов и оборудования или предоставления тех или иных услуг





# Эффективность форм размещения заказа

Как вы оцениваете эффективность электронных торгов по системе госзаказа?



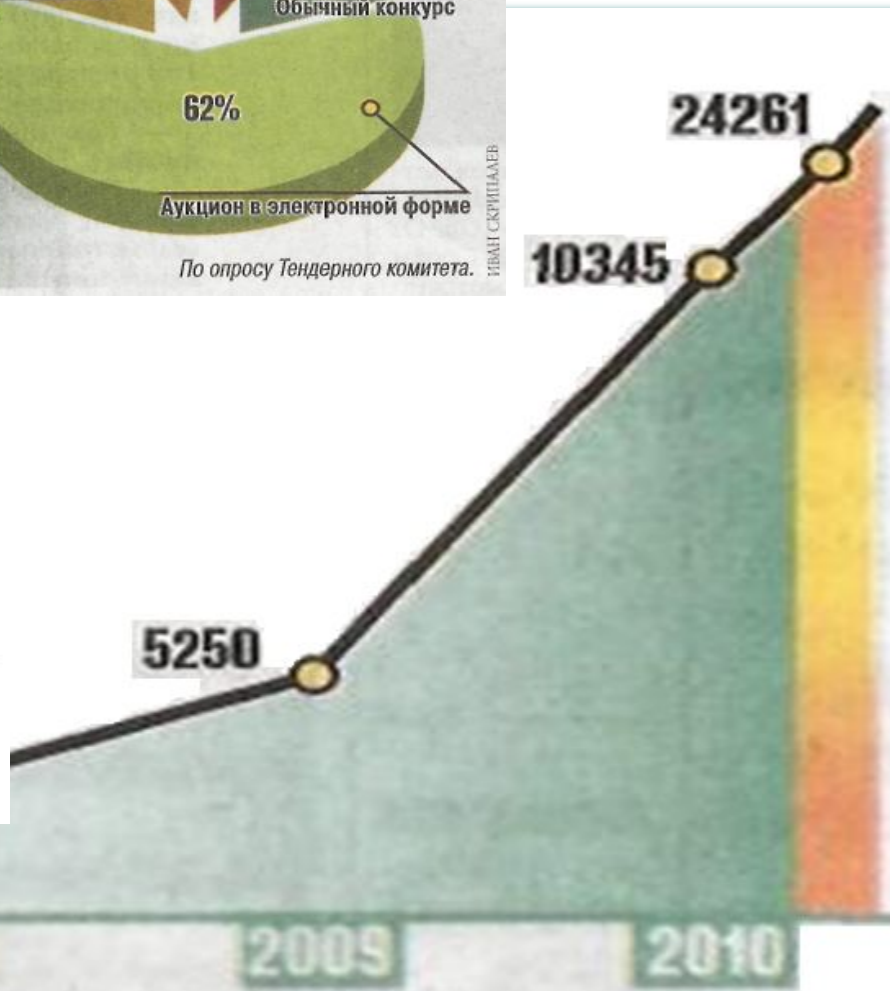
никак, возможность коррупции остается, а бюрократической волокиты меньше не стало



положительно, исключена возможность коррупции

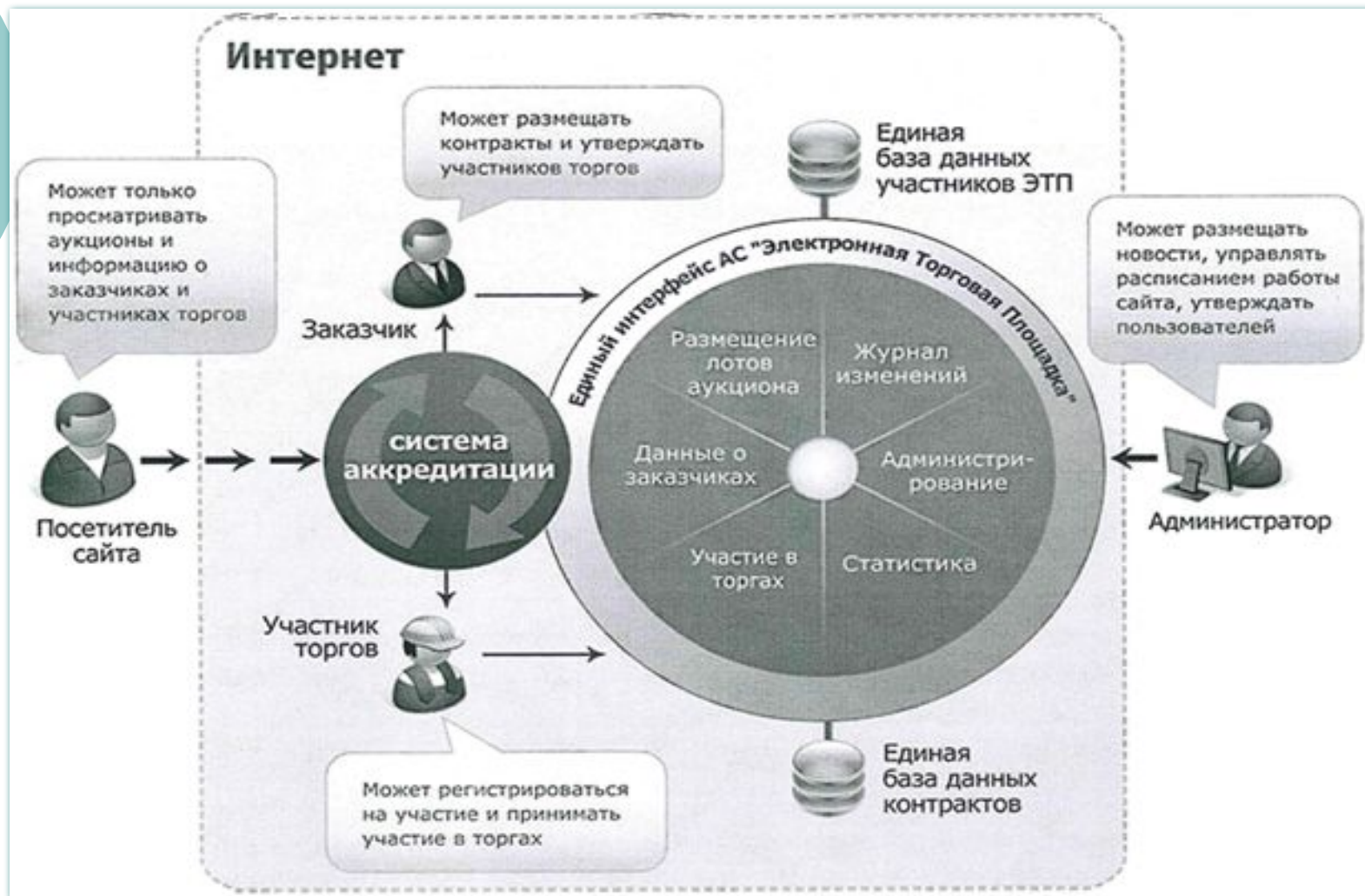


отрицательно, у меня технические сложности

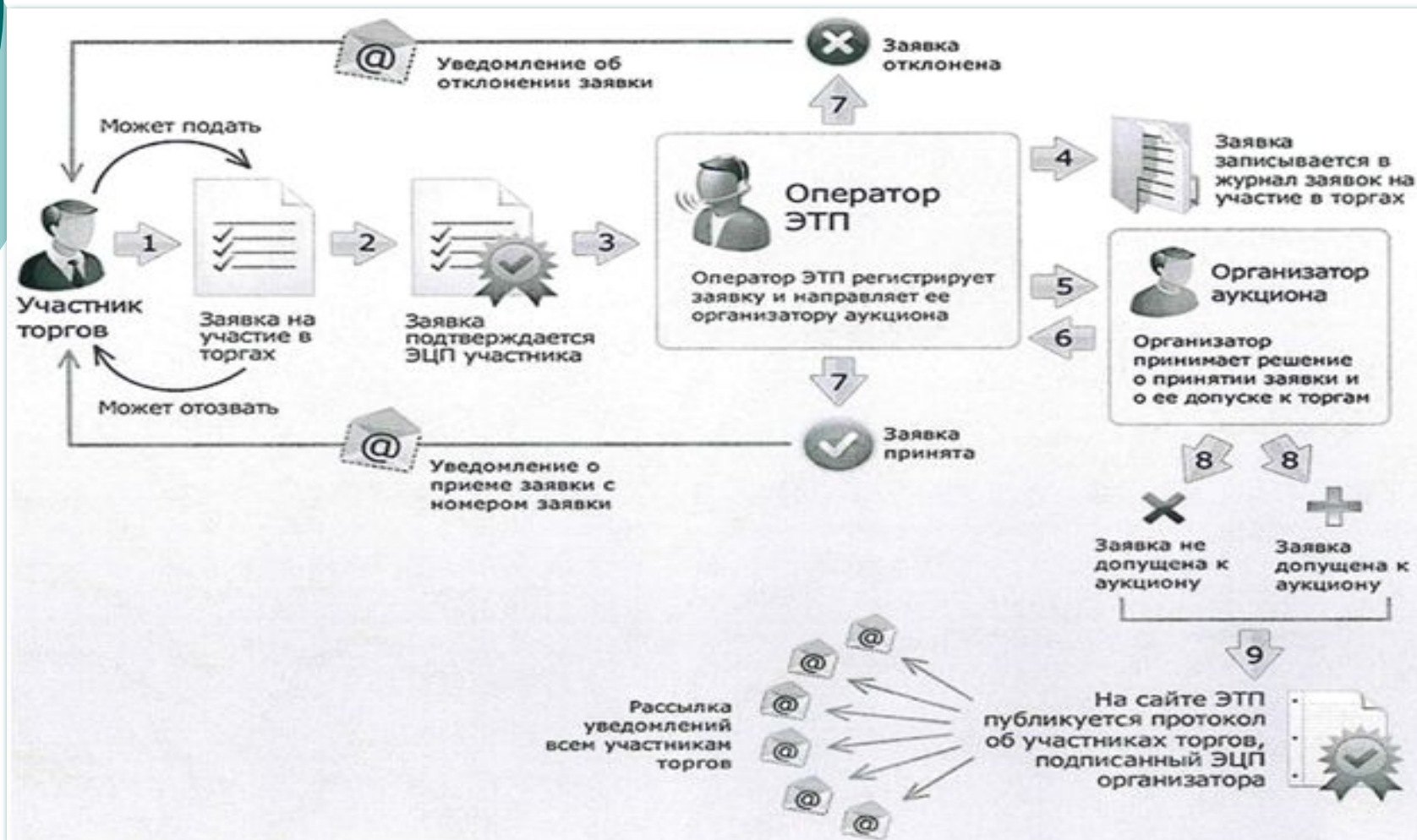


Количество аукционов на Единой электронной торговой площадке Правительства Москвы

# Схема работы электронной товарной площадки

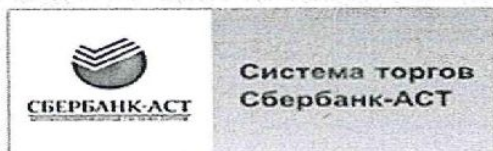


# Схема подачи заявки на участие в аукционе

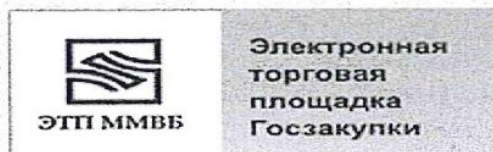




# Электронные торговые площадки для размещения государственного заказа (все площадки по государственным закупкам)



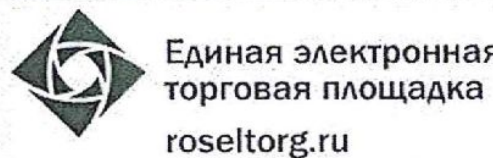
ЗАО «Сбербанк-АСТ»



ЗАО «Московская межбанковская  
валютная биржа»



ГУП «Агентство по государственному  
заказу Республики Татарстан»



ОАО «Единая электронная торговая  
площадка»



ОАО «РТС»

За последние несколько лет появился новый формат проведения подрядных торгов – **электронные торговые площадки (ЭТП)**. Для участия в них необходимо только зарегистрироваться и получить электронно-цифровую печать (ЭЦП). Существует 5 основных площадок по государственным и муниципальным заказам

## Функции заказчика на предпроектной, проектной стадиях и стадии строительства объекта

---

1. Подготовка исходно-разрешительной документации;
2. Согласование проектной документации стадии «Проект»;
3. Согласование рабочей проектной документации;
4. Выполнение функций строительного контроля;
5. Сдача-приемка объекта.

# Инженерные изыскания (СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»)

## Изыскательские работы

1. Инженерно-геодезические изыскания

2. Инженерно-геологические изыскания

3. Инженерно-гидрометеорологические изыскания

4. Инженерно-экологические изыскания

5. Изыскания источников водоснабжения на базе подземных вод

1. Выполняются для получения данных о границах участка, его геодезической привязке и рельефе местности, расположении на участке зданий и сооружений, элементов планировки.
2. Объект изучения – характер и несущая способность грунтов. Проводятся методом бурения скважин и закладки шурфов. В результате исследований получают подробные сведения о физико-механических свойствах грунтов и заключенных в них грунтовых водах.
3. Выполняются с целью изучения поверхностных вод и климата:
  - Сведения о реках и водоемах, изменение уровня воды в них, возможность ее использования для производственных и бытовых целей;
  - Данные о температуре воздуха, количестве осадков, направлении, скорости и силе ветра.
4. Выполняются для экологического обоснования строительства, оценку современного экологического состояния и разработку прогнозов возможных изменений при строительстве и эксплуатации объекта.
5. Выполняются для проектирования и строительства водозаборов подземных вод с незначительной потребностью (до 1000 м<sup>3</sup>/сут) в хозяйственно-питьевой воде.

## Виды изыскательских работ

Полевые

Лабораторные

Камеральные



# Стадийность проведения изысканий

Организация проведения изысканий

В две стадии:

- I. Для архитектурного проекта – по всей площади.
- II. Для строительного проекта – в зависимости от нагрузок фундаментов, мощности оборудования, этажности зданий и т.д.

Проводится при проектировании крупных предприятий и жилищно-гражданских комплексов.

Проводится при строительстве небольших предприятий и отдельных объектов.

Материалы изысканий используются:

- при определении технической возможности и экономической целесообразности строительства;
- при выборе оптимального варианта расположения строительного объекта;
- при компоновке зданий и сооружений на выбранном участке;
- при расчете прочности и устойчивости каждого здания и сооружения.

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЛЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ
Конституция РФ	Закон Московской обл. о правилах застройки городов
Гражданский и Градостроительный кодексы РФ	Постановление правительств Московской обл. о государственной экспертизе
Федеральный закон о лицензировании деятельности	Постановления правительств Московской обл. о порядке выдачи исходных данных
Федеральный закон о техническом регулировании	Положения Минмосoblстроа о территориальных функциях по инженерным изысканиям и о формировании Мособлгеофонда
СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства	ТСН Московской обл. по вопросам проектирования и строительства
Другие	Другие

### РЕГЛАМЕНТАЦИЯ ОБЩИХ ТЕХНИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ К ПРОИЗВОДСТВУ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Свод правил федерального уровня по производству инженерно-геологических, инженерно-экологических, инженерно-геодезических и других видов изысканий

### ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ К ПРОИЗВОДСТВУ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛ., УЧИТЫВАЮЩИХ СПЕЦИФИКУ ПРИРОДНО-ХОЗЯЙСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ

Областные целевые программы радиационной безопасности, экологии Подмосковья, создания систем устойчивого водоснабжения и др.,  
Генеральный план развития Московской обл. на период до 2020 г. и др.

### НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

#### НОРМАТИВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Территориальные строительные нормы (ТСН)

Порядок организации изысканий

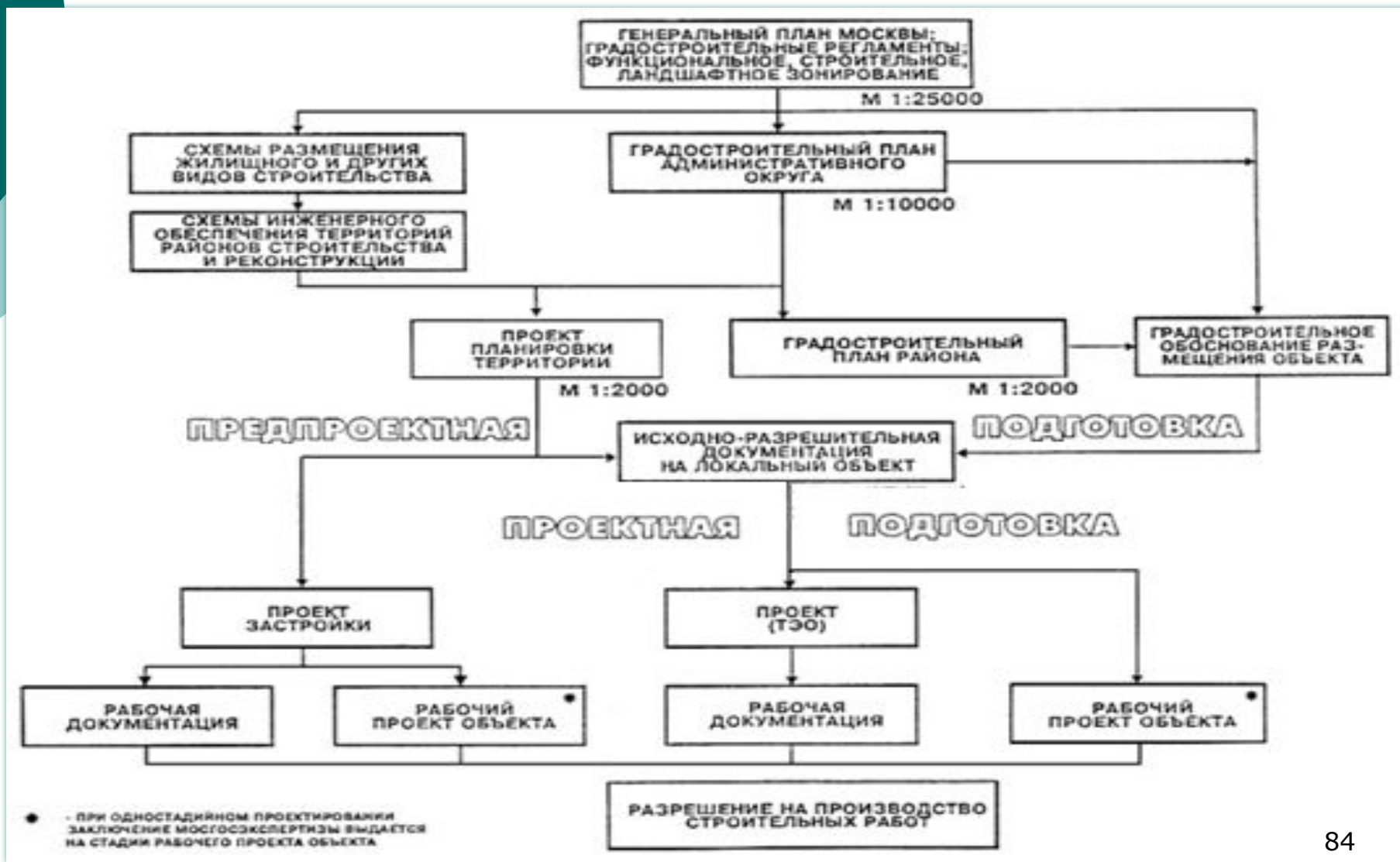
Технические требования к производству инженерно-геодезических, геологических, экологических и других видов изысканий

#### МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Организационно-методические документы (ОМД)

Методы инженерно-геологического обоснования генпланов перспективной застройки, формирования баз данных инженерных изысканий, прогнозов развития опасных природно-техногенных процессов и др.

# Схема предпроектной и проектной подготовки строительства



# Одностадийное и двухстадийное проектирование



*Стадии и этапы проектирования*

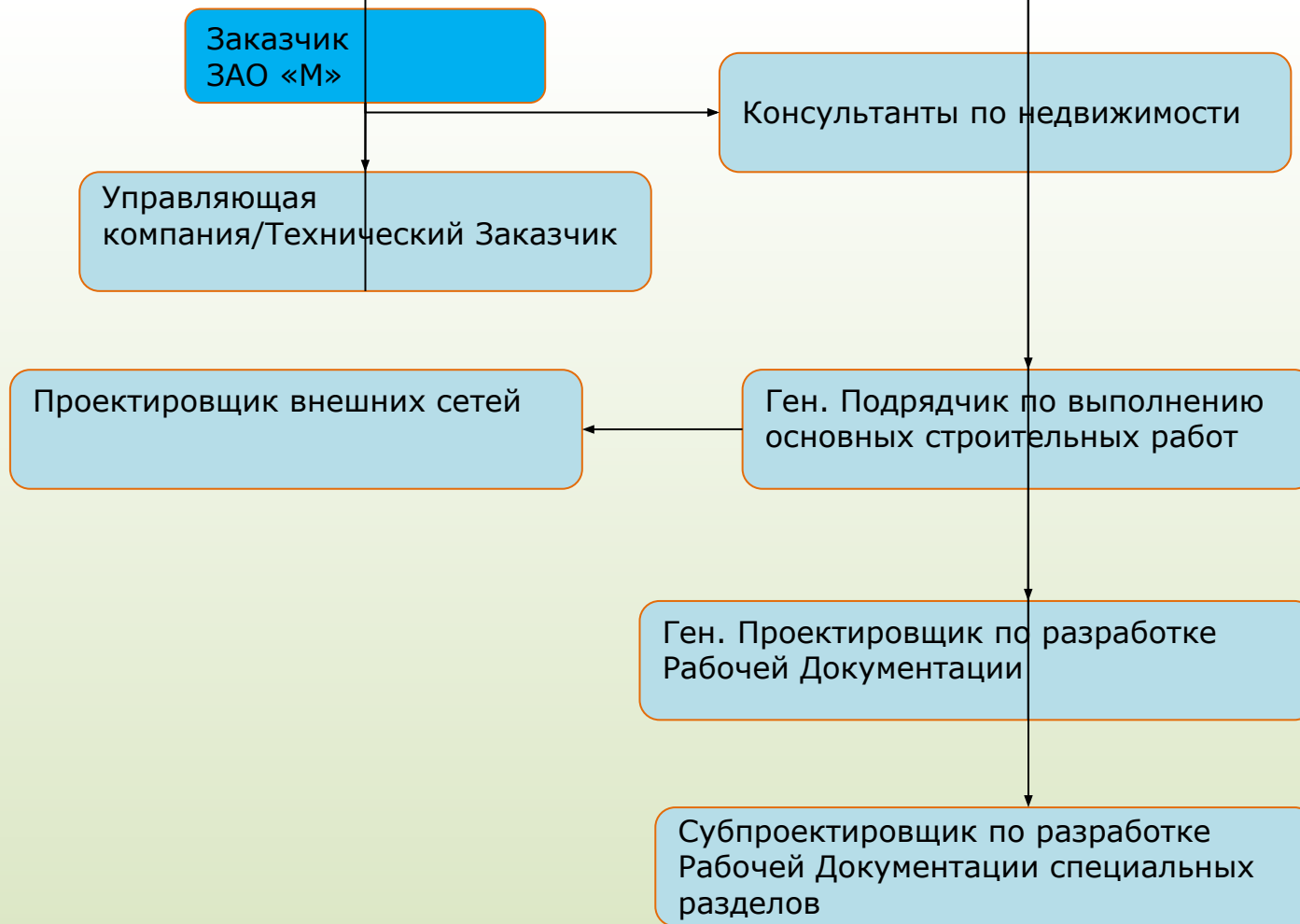
# Этапы проектирования

Частные инвестиции

Общие

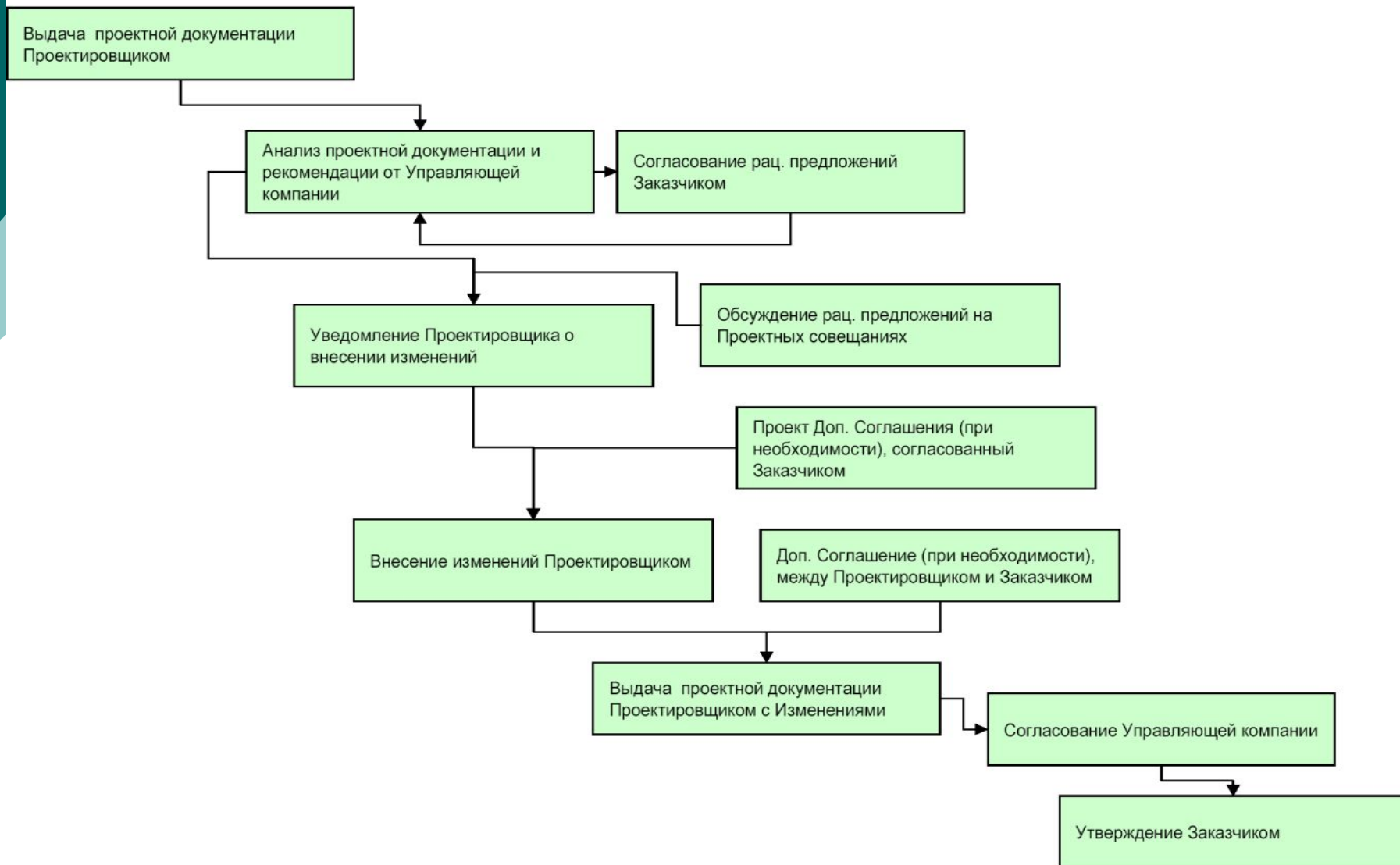


# Организационная структура проектных работ





# Схема рассмотрения/одобрения проектной документации



# Блок-схема процесса подписания проектно-сметной документации



# Распределение средств заказчика на разработку проектной документации



# Перечень документов и материалов необходимых для проектирования

объект: «Жилой комплекс в Филях»

---

1. Ландшафтно-визуальный анализ
2. Расчет продолжительности инсоляции и естественной освещенности
3. Топографический план с линиями градостроительного регулирования
4. Топографический план с подземными коммуникациями 1:2000, 1:500
5. Инженерно-геологические изыскания
6. Данные о состоянии окружающей среды
7. Справка о фоновых концентрациях
8. Данные о зеленых насаждениях
9. Техническое обследование зданий окружающей застройки
10. Планы БТИ зданий окружающей застройки
11. Технические условия на присоединение инженерных коммуникаций
12. Задание на проектирование
13. Заключение ГУОП г. Москвы о необходимости проведения археологических исследований
14. ИРД

## Перечень работ, входящих в компетенцию "Технического заказчика"

---

- Формирование ИРД,
- Предпроектная проработка,
- Проектирование,
- Капитальное строительство,
- Реконструкция,
- Техническое перевооружение,
- Эксплуатация.

# Подготовка организационно-распорядительной, исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства

Основанием для подготовки исходно - разрешительной документации на строительство объекта и аренду для этих целей земельного участка является:

- поручение префекта административного округа;
- поручение заместителя префекта, уполномоченного префектом;
- поручения Городской (окружной) комиссии по имущественно - земельным отношениям и градостроительству или правовой акт городской администрации.

Основанием для подготовки исходно - разрешительной документации на строительство объекта с оформленными земельными отношениями является:

- поручение префекта административного округа; или поручение заместителя префекта по строительству, уполномоченного префектом; или
- письмо - заявка Заказчика.
- правовой акт городской администрации.

Схема последовательности разработки...

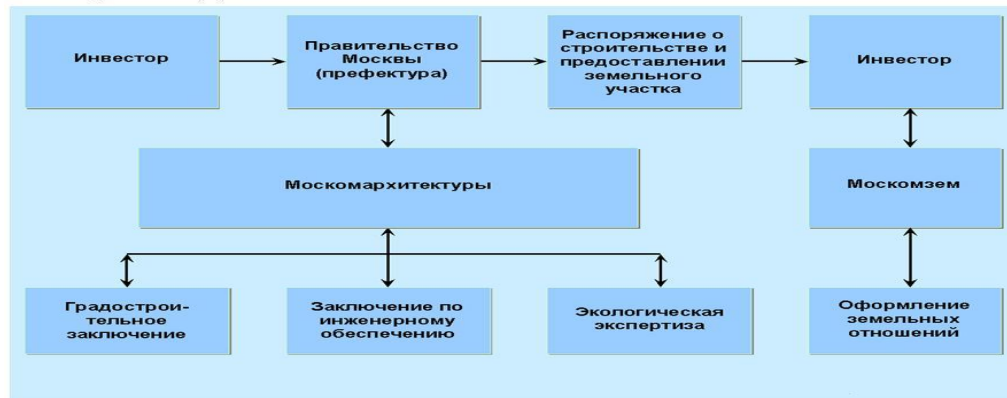
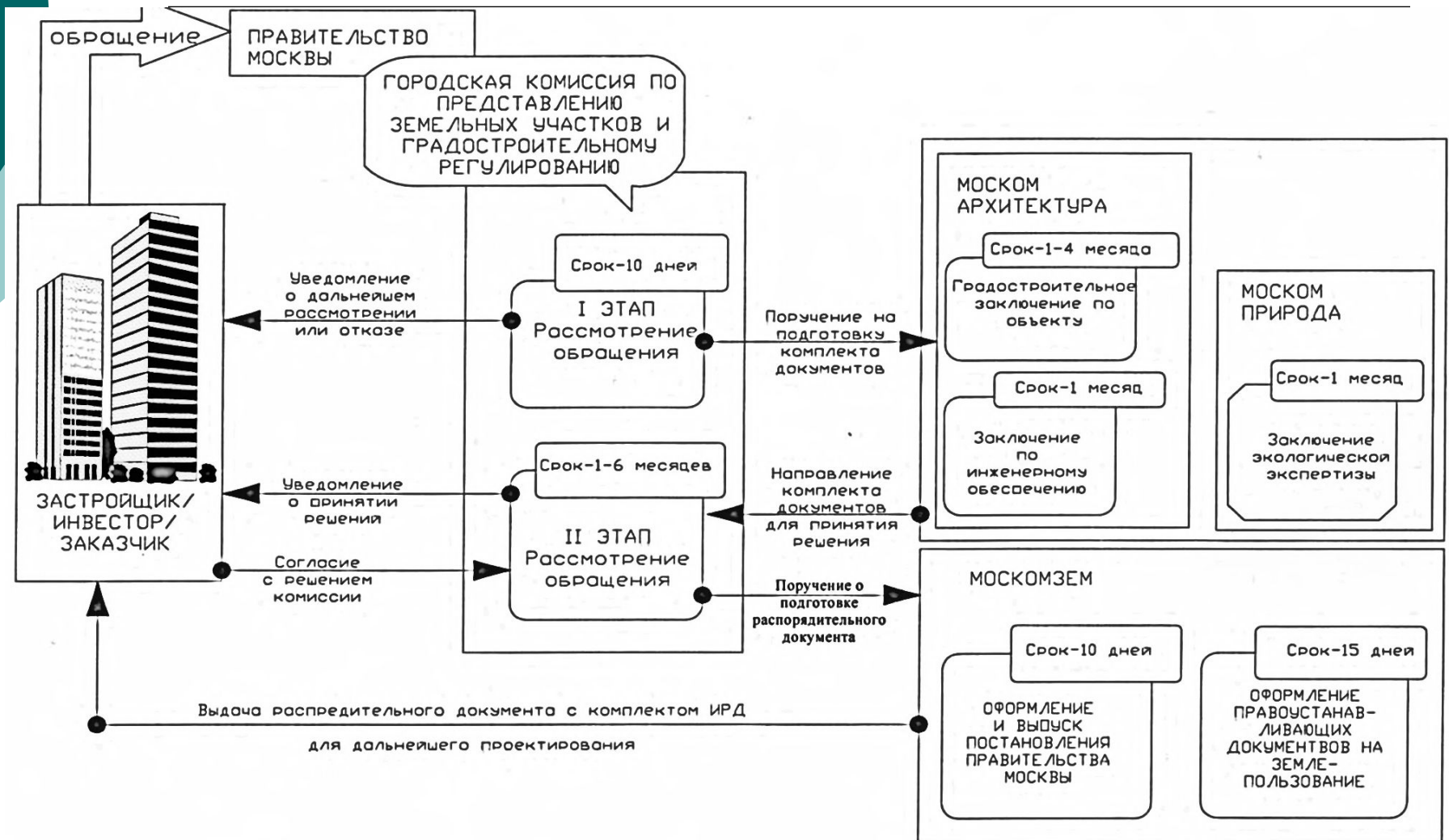


Схема разработки исходно-разрешительной документации



# Порядок разработки исходно - разрешительной документации для строительства с оформлением земельных отношений по объектам



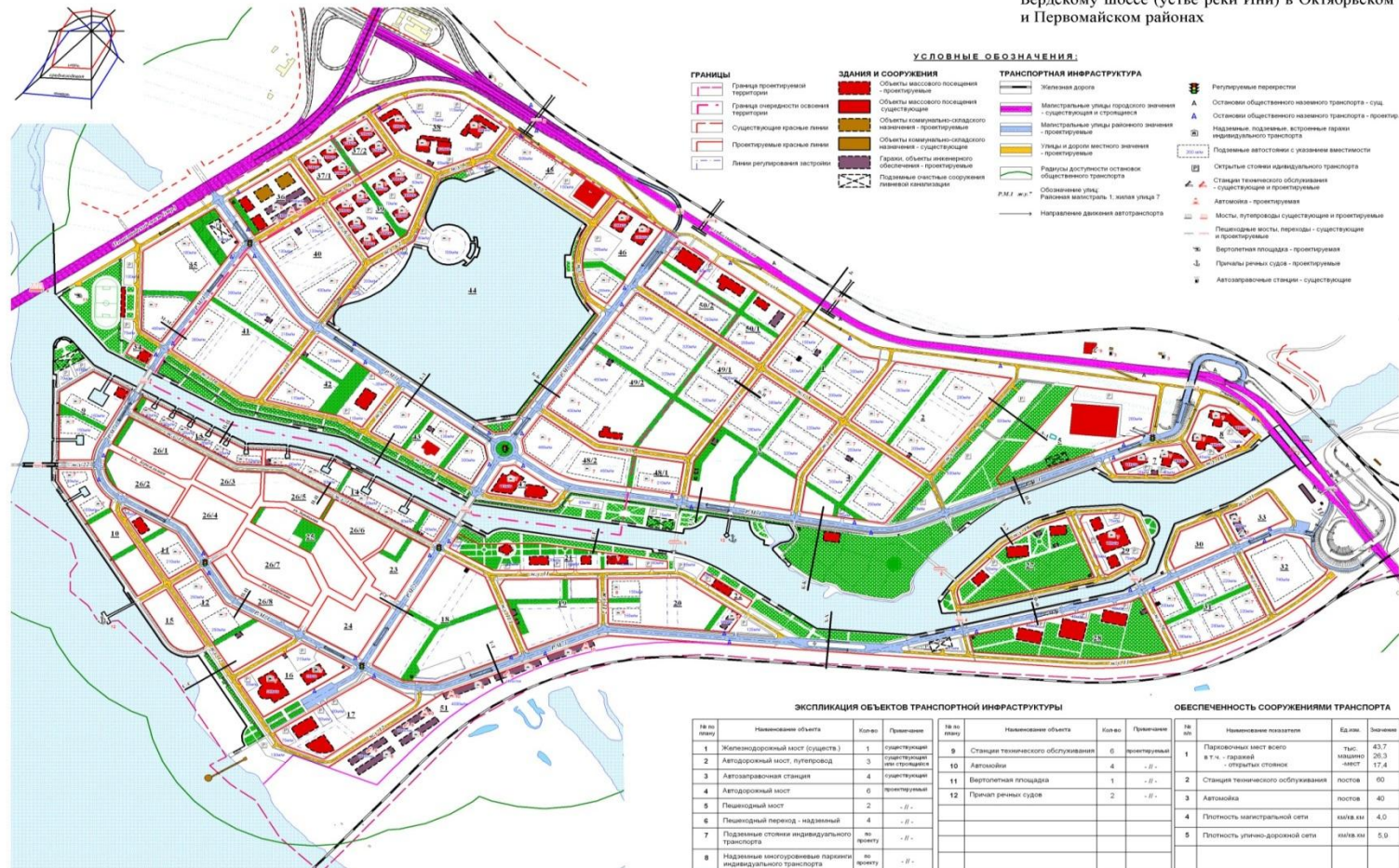
# На стадии предпроектной проработки и подготовки к строительству

- 
- подготавливает исходно - разрешительную документацию для разработки архитектурно - планировочной концепции и проектной документации;
  - выполняет комплекс подготовительных работ, получает в соответствующих органах необходимые согласования, разрешения и технические условия (в дальнейшем ТУ) для проведения изысканий, проектирования и строительства;
  - согласовывает архитектурно - планировочные решения с градостроительным советом города;
  - осуществляет выбор проектных и изыскательских организаций и заключает с ними договора на выполнение проектных и изыскательских работ;
  - получает ТУ на подключение объекта к действующим инженерным сетям электроснабжение, водоснабжение, канализование, теплоснабжение, телефонизацию, радиофикацию, наружное освещение, газификацию и т.д.;
  - организует экспертизу разработанной проектно-сметной документации, в том числе государственную, экологическую, промышленной безопасности;
  - организует изучение строительной площадки на предмет подтверждения отсутствия факторов, опасных для здоровья людей;
  - получает в установленном порядке необходимые согласования и разрешения на использование земельного участка для строительства;
  - получает в установленном порядке разрешение на производство строительно-монтажных работ;
  - определяет предметы конкурсов, составляет план проведения возможных конкурсов по размещению подрядов на выполнение работ, заказов на поставку товаров, оказание услуг в строительстве, несёт все расходы по организации и проведению конкурсов на всех его этапах.
  - разрабатывает и утверждает техническую часть конкурсной документации, условия проведения конкурса, определения победителя, основные положения условий контрактов подрядных договоров и другие разделы конкурсной документации;
  - публикует извещения об открытых конкурсах, рассылает приглашения к участию в закрытых конкурсах, организует распространение конкурсной документации, приём заявок от участников, их рассмотрение, оценку и выбор победителей, осуществляет неконкурсные процедуры размещения заказов методом запроса;
  - определяет, на конкурсной основе, поставщиков оборудования, строительных материалов и иных комплектующих, поставка которых по договору возложена на службу "Технического заказчика";
  - определяет, страховую компанию и согласовывает условия страхования строительных рисков.

# Пример проекта планировки территории

Проект планировки территории жилого, общественно-делового и рекреационного назначения по Бердскому шоссе (устье реки Ини) в Октябрьском и Первомайском районах.  
Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур

Приложение 2  
к проекту планировки территории жилого, общественно-делового и рекреационного назначения по Бердскому шоссе (устье реки Ини) в Октябрьском и Первомайском районах





# Пример градостроительного плана района



# Схема градостроительной исходно-разрешительной документации





## Задание на разработку проектной документации

---

Задание на разработку типовой проектной документации составляется заказчиком с привлечением ведущей проектной организации и, в случае необходимости, других соисполнителей - научно-исследовательских, конструкторских и проектных организаций

# Организационный порядок подготовки различных видов заданий на проектирование

№ п.п.	ВИД ЗАДАНИЯ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ	СОСТАВИТЕЛЬ ЗАДАНИЯ	КОМУ ПЕРЕДАЕТСЯ ЗАДАНИЕ ДЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ
1.	Задание на проектирование предприятия, здания и сооружения	Заказчик (предприятие, организация, лицо) проектной документации с привлечением проектной организации-генерального проектировщика	Проектная организация-генеральный проектировщик
2.	Задание на проектирование специализированных систем, элементов объекта	Проектная организация-генеральный проектировщик	Специализированная субподрядная проектная организация.
		Специализированная субподрядная проектная организация.	Специализированная субподрядная проектная организация.
		Специализированное подразделение проектной организации.	Специализированное подразделение проектной организации.
3.	Задание (исходные требования, данные) на разработку оборудования индивидуального изготовления	Проектная организация-генеральный проектировщик.	Специализированная конструкторская организация или завод-изготовитель оборудования.
		Специализированная субподрядная проектная организация.	Проектная организация-генпроектировщик для передачи специализированной конструкторской организации или заводу-изготовителю оборудования.
		Специализированная субподрядная проектная организация.	Завод-изготовитель оборудования.
		Специализированное подразделение проектной организации.	Специализированное подразделение проектной организации

# Задание на проектирование объектов жилищно-гражданского назначения (наименование и месторасположение объекта)

## Перечень основных данных и требований

---

1. Основание для проектирования
2. Вид строительства
3. Стадийность проектирования
4. Требования по вариантной и конкурсной разработке
5. Особые условия строительства
6. Основные технико-экономические показатели, в т. ч., жилых или общественных зданий, их назначение (этажность, число секций и квартир, вместимость или пропускная способность)
7. Назначение и типы встроенных в жилые дома предприятий общественного обслуживания, их мощность, вместимость, пропускная способность, состав и площади помещений, строительный объем
8. Основные требования к архитектурно - планировочному решению здания, условиям блокировки, отделке здания
9. Рекомендуемые типы квартир и их соотношение
10. Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций
11. Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию
12. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения
13. Требования к благоустройству площадки и малым архитектурным формам
14. Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций
15. Требования о необходимости: выполнения демонстрационных материалов, их составе и форме; выполнения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ в процессе проектирования и строительства; выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических условий к объекту

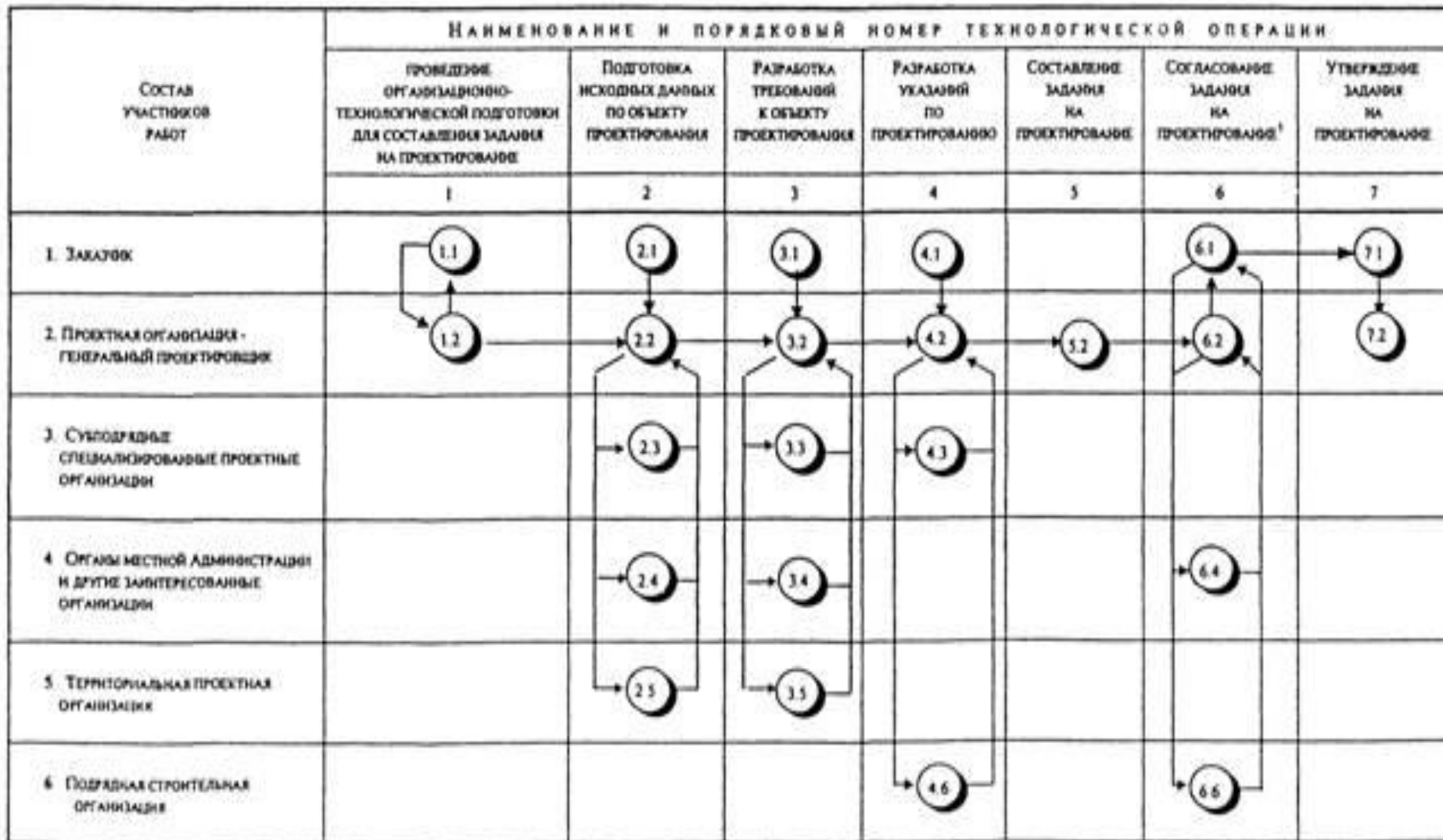
# Задание на проектирование объектов жилищно-гражданского назначения

(наименование и месторасположение объекта)

Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации следующие документы и материалы (номенклатура, порядок и сроки представления материалов оговариваются в договоре (контракте) на выполнение проектных работ):

1. Обоснование инвестиций в строительстве данного объекта;
2. Решение местного органа исполнительной власти о предварительном согласовании места размещения объекта;
3. Архитектурно-планировочное задание;
4. Имеющиеся материалы утвержденного проекта детальной планировки участка строительства;
5. Имеющиеся материалы топографической съемки участка строительства и данные геологических и гидрогеологических изысканий;
6. Материалы по существующей и сохраняемой застройке и зеленым насаждениям;
7. Сведения о надземных и подземных инженерных сооружениях и коммуникациях;
8. Материалы инвентаризации, оценочные акты и решения местной администрации о сносе и характере компенсации за сносимые сооружения;
9. Данные по виду выделяемого топлива;
10. Технические условия на присоединение к внешним инженерным сетям и коммуникациям;
11. Сведения о фоновом состоянии окружающей природной среды, комфортности проживания населения, о наличии техногенных объектов вблизи строительства объектов жилищно-гражданского назначения и зонах их воздействия при возможных аварийных ситуациях;
12. Другие материалы.

# Технологическая схема разработки задания на проектирование





# Согласование предпроектных предложений

---

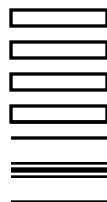
Перечень необходимых согласований:

- Поручение АПО на разработку эскиза №1 и его согласование.
- Получение распорядительных документов: решение земельной комиссии префектуры (выписка из протокола) на разработку выпуск распоряжения префекта на оформление договора аренды земельного участка.
- Получение градостроительного обоснования в НИиПИ Генплана
- Получение при необходимости визуально-ландшафтного анализа.
- Заказ геоподосновы в М 1:500.
- Заказ кадастровой справки (Материалов Геоинформационной системы обеспечения развития территории (ГИС ОРТ))
- ГПЗУ в него входят согласования с: районным архитектором; районной управой; префектурой; ТОРЗом (территориальное объединение регулирования землепользования); ГО ЧС; Роспотребнадзором (СЭС); Москомприродой; ОПС; НИиПИ ГЕНПЛАНА; УГПС; Департаментом имущества; ГУОП; УГИБДД
- Регламент Москомархитектуры на стадии разработки ГПЗУ:
- Согласование задания на проектирование с: районной управой; ГО ЧС; Москомархитектурой; Мосгосэкспертизой

**Согласование кальки**

- МКП - Москомприрода;
- Росреестр - Москомимущество;
- УГПО - Госпожнадзор;
- Роспотребнадзор - главный санитарный врач
- ГО и ЧС - бомбоубежища;
- ОПС МГГТ Мосгоргеотрест;
- Экспертиза градостроительной документации АПУ

# Форма эскиза №1 (приложение к градостроительному заданию)

<p><b>Наименование объекта</b> .....</p> <p><b>Заказчик:</b>.....</p> <p><b>Адрес:</b>.....</p> <p><b>Округ:</b>.....</p> <p style="text-align: center;"><b>СОГЛАСОВАНО:</b></p> <p>Префект..... «...» ..... 20...г.     М.П.</p> <p>НИИПИ Генплана ..... «...» ..... 20...г.     М.П.</p> <p>Начальник АПУ округа ..... «...» ..... 20...г.     М.П.</p> <p>Прочие требуемые согласования: «...» ..... 20...г.     М.П. «...» ..... 20...г.     М.П. «...» ..... 20...г.     М.П.</p> <p style="text-align: center;"><b>Предполагаемые ТЭП:</b></p> <p>Площадь застройки.....</p> <p>Этажность: .....</p> <p>Площадь предоставляемого участка .....</p>	<h2 style="margin: 0;">МОСКОМАРХИТЕКТУРА</h2> <p style="margin: 0;">Главное архитектурно-планировочное управление Эскиз №1 М 1:2000</p> <div style="border: 1px solid black; height: 200px; width: 100%; margin: 10px 0;"></div>	<p style="text-align: right;">Приложение к Государственному заданию №..... От «...» ..... г.</p> <p>Условные обозначения:</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Эскиз №1 является документом для определения возможности проведения строительства, реконструкции, но без права производства работ.</li> <li>2. Снос зданий оформляется соответствующими документами СЭС.</li> <li>3. Изменение границ и габаритов объекта с разрешения АПУ оформляется подписью и печатью.</li> </ol> </div>
<p>Внесение изменений по границам территории и габаритам объекта</p> <p style="text-align: right;">«...» ..... 20... г.</p>	<p>Заключение ОПС Мосгоргеотреста</p> <p style="text-align: right;">«...» ..... 20... г.</p>	<p>Дополнительные согласования</p> <p style="text-align: right;">«...» ..... 20... г.</p>

## Количество согласований

---

Всего от момента подачи заявки на предоставление земельного участка до получения ордера и разрешения на строительство по нормативам необходимо получить от 96 обязательных согласований от 40 согласующих инстанций. Но для получения согласования одной инстанции, как правило, требуется подписи и печати нескольких различных отделов этой инстанции. Кроме того, при проектировании нужно регулярно обновлять и продлевать некоторые документы – ГПЗУ, договор аренды, справка из государственного кадастра (каждые три месяца). **В результате по оценкам участников исследования, до выхода на строительную площадку необходимо порядка 200 согласований.** Большое количество согласований объясняется уникальностью проектов строительства: при строительстве нежилкой недвижимости редко используются типовые проекты (как при строительстве жилых домов), что, в свою очередь, предполагает повышенные требования к учету условий проектирования и их исполнению. За период от решения конкурсной комиссии о предоставлении участка до ордера на строительство наибольшее количество согласований приходится на Москомархитектуру, ГлавАПУ и его территориальными структурами: в общей сумме минимум 15 согласований.

## Геоподоснова; Кадастровая справка

---

Геоподоснова - это генеральный план участка определенного масштаба, как правило М1:500 (по результатам топографической съемки).

Кадастровая справка (справка об участке предполагаемого строительства - материалы Геоинформационной системы обеспечения развития территории (ГИС ОРТ)) является официальным документом, выдаваемым Службой градостроительного кадастра города Москвы.

# Кадастровая справка (ГИС ОРТ)

Материалы Геоинформационной системы обеспечения развития территории (ГИС ОРТ) Для подготовки материалов ГИС ОРТ используются сведения из открытых источников информации, городских информационных систем в порядке информационного взаимодействия, а также из Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городе Москве (ИАИС ОГД) в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 марта 2010 г. № 225-ПП.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ  
ГУП „ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ“  
125047, Москва, ул. 2-я Брестская, 6. Тел.: 251-56-02, 250-00-36, факс 250-14-71, http://www.ggk.mos.ru

СЛУЖБА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА  
ГОРОДА МОСКВЫ

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА**  
(ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ)

от „ **06** „ **ноября** „ **2008** „ г. № **77-ГК/100-007/08-2026**  
на № **16/1** „ г. от „ **30** „ **октября** „ **2008** „ г.

Куда **109004, Москва, Марксистская ул., д.20, стр.1**  
**ООО "БизнесСтройПроект"**

Кому **Генеральному директору**  
**Сальникову В.В.**

№ 24531 г. Москва № 27832

Зак. 27-6178. Тираж, МПФ, Москва, 2007



## Инженерно-геологическое заключение о грунтах

---

Под инженерно-геологическим заключением для строительства следует понимать отчет по результатам изучения геологических условий района (площадки, участка, трассы) проектируемого строительства, физико-механических характеристик грунтов, их несущей способности под нагрузкой, коррозионной активности, гидрогеологических условий, и составление прогноза возможных изменений инженерно-геологических условий в процессе строительства и эксплуатации проектируемого здания или сооружения, обеспечения мероприятий по защите конструкций от неблагоприятных влияний геологической среды, физико-геологических процессов и явлений.

# Технические условия присоединения к инженерным сетям

---

Согласование и выдача технических условий, необходимых для подключения объекта к системам электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, осуществляется организацией по эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения. Готовые технические условия содержат данные о максимальной нагрузке в возможных точках подключения, сроках подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и сроках действия самих технических условий.

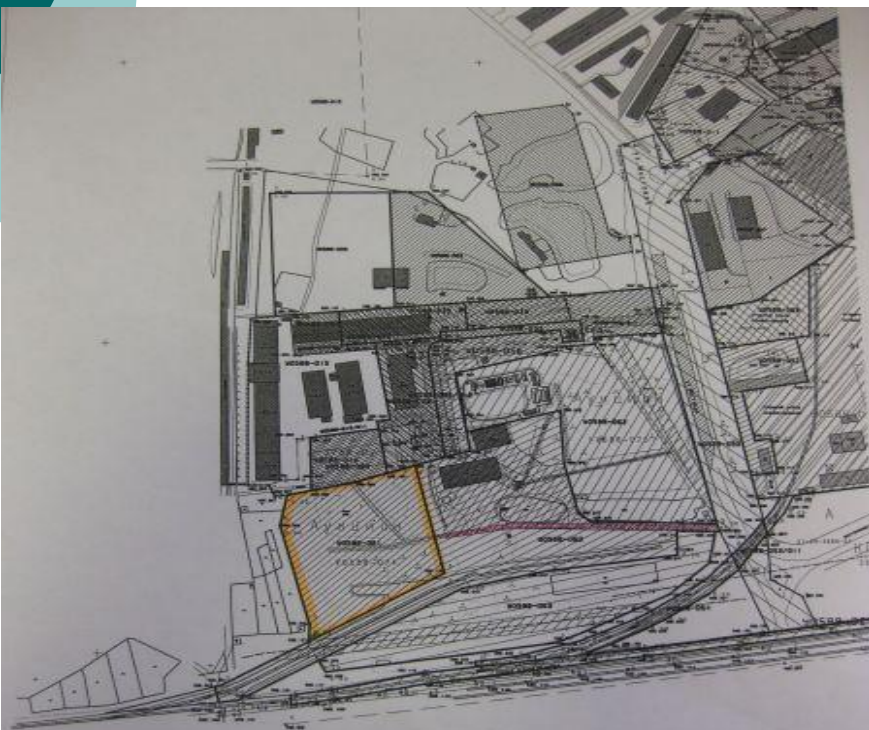
Технические условия инженерных служб города и согласования (заключения) заинтересованных организаций являются основанием для разработки проектной документации.



# Заключения и технические условия к размещению объекта строительства



## Пример ТУ на подключение объекта в г. Киров



- граница з.у (ул. Мостовая, 206)
- оградительное ограждение
- перекр. проезжа ч/з з.у 1:3.40.00058 0.74



# Как получить технические условия (ТУ)

Если Вы приобретаете земельный участок для строительства из земель государственной формы собственности в собственность или в аренду, орган местного самоуправления обязан предоставить Вам технические условия не позднее, чем за тридцать дней до начала торгов по продаже или предоставлению в аренду земельного участка. Также орган местного самоуправления предоставляет информацию о плате за подключение к инженерным сетям. Если технические условия отсутствуют или устарели, то получить их можно, придерживаясь следующего **плана действий**:

**1. Обращаемся в местную администрацию с запросом о предоставлении сведений об организации, которая выдаёт технические условия.** Такими организациями могут быть водоканал, горэнерго, горгаз, то есть организации, осуществляющие эксплуатацию инженерных сетей (сетевые организации). В местной администрации Вам обязаны предоставить сведения об интересующей Вас организации в течение двух дней (рабочих) с момента обращения.

**2. Обращаемся с запросом в организацию, осуществляющую эксплуатацию тех или иных инженерных коммуникаций.**





# Содержание запроса

---



- ФИО правообладателя земельного участка, почтовый адрес;
- копию паспорта;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о праве собственности или договор аренды);
- информацию о границах участка, на котором ведётся строительство;
- информацию о разрешённом использовании участка;
- информацию о предельных параметрах строительства на данном земельном участке;
- вид ресурса, который Вы желаете получать (вода, газ, электроэнергия и т.д.);
- планируемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию;
- планируемую подключаемую нагрузку (если Вы располагаете этими сведениями).

Организация, в которую был направлен запрос, **обязана в течение 14 дней** (рабочих) с момента обращения определить и выдать технические условия.

# Разработка специальных технических условий

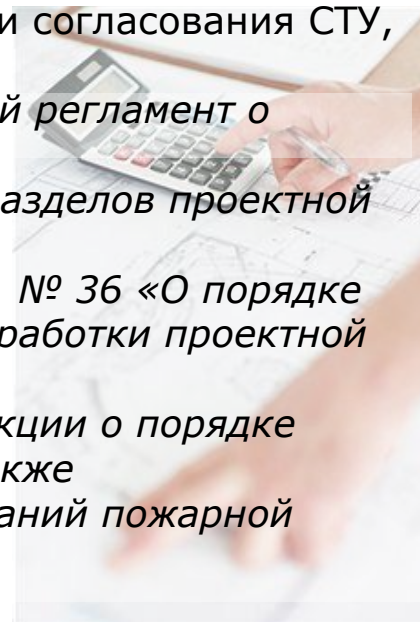
Разработка СТУ проводится проектной, научно-исследовательской организацией или организацией, обладающей научно-техническим потенциалом и опытом практической работы в соответствующей области в соответствии с техническим заданием заказчика (инвестора).

*В техническом задании должны быть приведены:*

- краткое обоснование необходимости разработки СТУ;
- данные об уровне ответственности объектов в соответствии с действующими строительными нормами;
- иные требования, необходимые для разработки СТУ, в том числе требования, связанные с пожарной и сейсмической безопасностью.

В настоящее время **законодательно** определен порядок разработки и согласования СТУ, подробно изложенный **в следующих документах:**

- *статья 78 Федерального закона №123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;*
- *Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию";*
- *Приказ Министерства Регионального Развития РФ от 1 апреля 2008 г. № 36 «О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства»;*
- *Приказ МЧС России от 16.03.2008 г. № 141 «Об утверждении Инструкции о порядке согласования отступлений от требований пожарной безопасности, а также неустановленных нормативными документами дополнительных требований пожарной безопасности».*



# Функции заказчика-застройщика на этапе разработки проектной документации

Этап разработки	Функция
Обоснование инвестиций Задание на проектирование	Заказчик принимает решение о разработке обоснований инвестиций. Утвержденные обоснования используются заказчиком для дальнейших исследований.
Конкурс проектных организаций Договор подряда на проектно-изыскательные работы с победителем конкурса.	Заказчик проводит конкурс, принимает решение по выбору проектировщика. Заключает договор с проектировщиком.
Технико-экономическое обоснование строительства объекта	Заказчик принимает решение по разработке БП (ТЕО) отвечает за подготовку исходной информации и материалов и составление заданий на разработку БП(ТЕО)
Выбор площадки, Акт выбора площадки	После утверждения ТЕО заказчик обращается в органы местного самоуправления, обладающие правом предоставления земельных участков с ходатайством о предоставлении участка под строительство.
Проектная документация	Выбор проектировщиков осуществляется заказчиком, планирование проектно-сметных услуг, проектная документация согласуется с заказчиком.

# Согласование проектных решений

---

- Градостроительный план земельного участка в виде отдельного документа (**ГПЗУ**) + Сопровождение разработки и согласование, утверждение Проекта
- Прохождение государственной экспертизы проектно-сметной документации



## Градостроительное обоснование

---

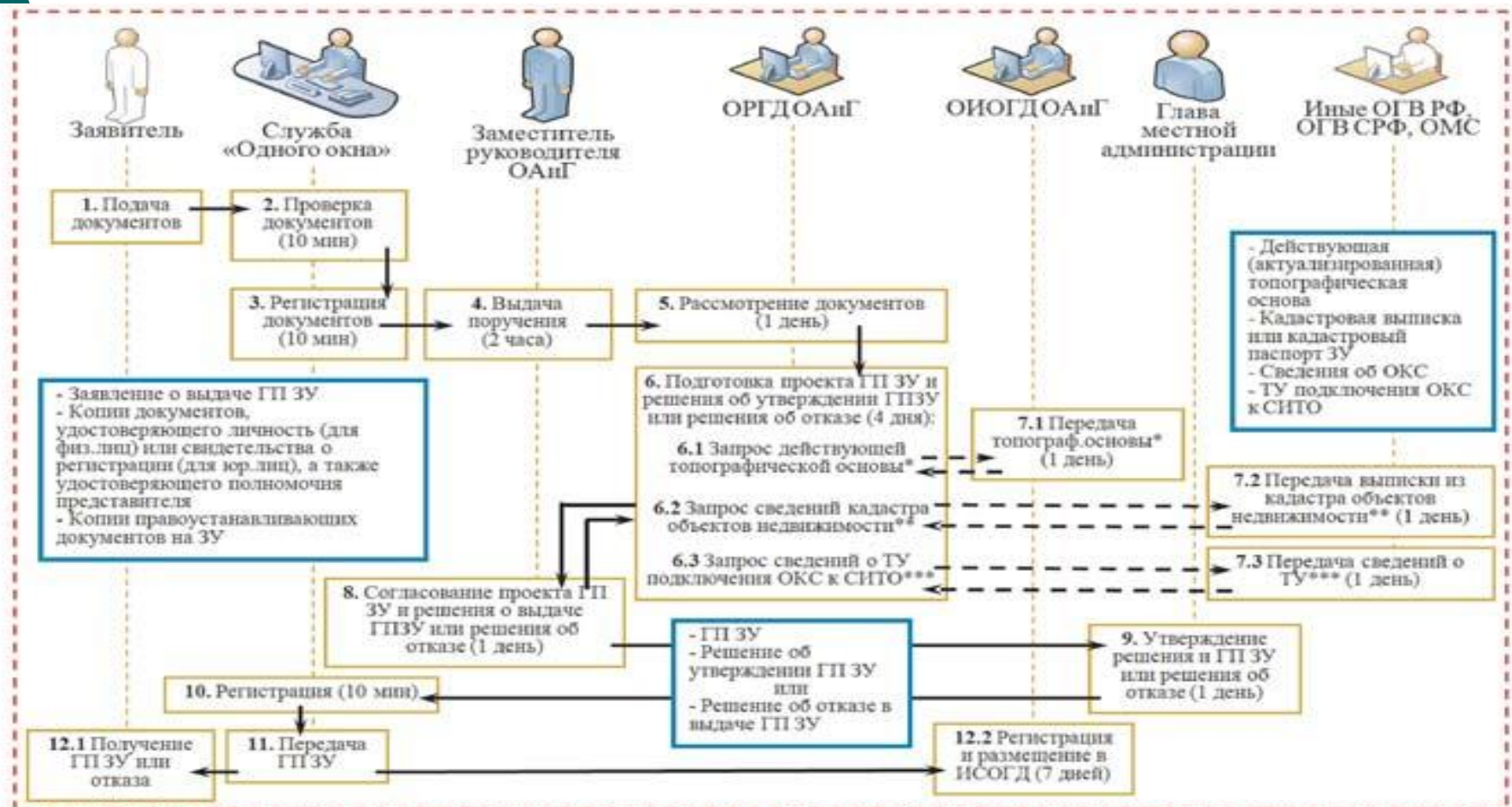
Градостроительное обоснование - обоснование инвестиционных замыслов с учетом действующих градостроительных норм и правил. Вид документации, обосновывающей градостроительные, экологические и архитектурно-строительные требования к проектированию, строительству и реконструкции градостроительного объекта, и являющейся основой для оформления **ГПЗУ**.



# Состав градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)



# Процесс подготовки ГПЗУ



ОРГД – Отдел регулирования градостроительной деятельности  
 ОИОГД – Отдел информационного обеспечения градостроительной деятельности  
 ЗУ – земельный участок;  
 ГПЗУ – градостроительный план земельного участка  
 ОКС – объект капитального строительства  
 ТУ – технические условия  
 СИТО – сети инженерно-технического обеспечения

\* - исключение процесса запроса и передачи топогр.основы, если заявитель самостоятельно обращается в организацию, осуществляющую подготовку топогр.основы, в случае, если в ОАиГ версия топогр.основы не актуальна  
 \*\* - исключение процесса запроса и получения сведений кадастра объектов недвижимости при осуществлении регулярной передачи органом, уполномоченном на ведение кадастра объектов недвижимости, сведений кадастра объектов недвижимости в условиях организации эффективного информационного взаимодействия  
 \*\*\* - исключение процесса запроса и получения сведений о ТУ, если заявитель самостоятельно обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию СИТО, для получения ТУ, в случае если ТУ для его подключения отсутствуют, либо истек срок их действия

Законодательством предусмотрены следующие виды документов по планированию территории:

- проекты планировки территории
- проекты межевания территории
- градостроительные планы земельных участков.

Градостроительный план земельного участка разрабатывается либо в составе проекта межевания территории, либо в виде отдельного документа. ГПЗУ как отдельный документ может выдаваться юридическим и физическим лицам по их заявлению.

ГПЗУ используется для разработки проектной документации, разработки проекта границ застроенного (или подлежащего застройке) земельного участка, а в последующем — для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.







# Экспертиза проекта

Экспертиза проекта проводится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 г. №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (с 1 января 2008 г.).

К полномочиям государственного учреждения, подведомственного

Министерству регионального развития Российской Федерации, относится организация и проведение государственной экспертизы в отношении следующих видов объектов капитального строительства:

К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена одна из следующих характеристик:

- а) высота более 100 метров;
- б) пролеты более 100 метров;
- в) наличие консоли длиной более 20 метров;
- г) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 10 метров;
- д) наличие конструкций и конструкционных систем, в отношении которых применяются нестандартные методы расчета с учетом физических или геометрических нелинейных свойств либо разрабатываются специальные методы расчета.

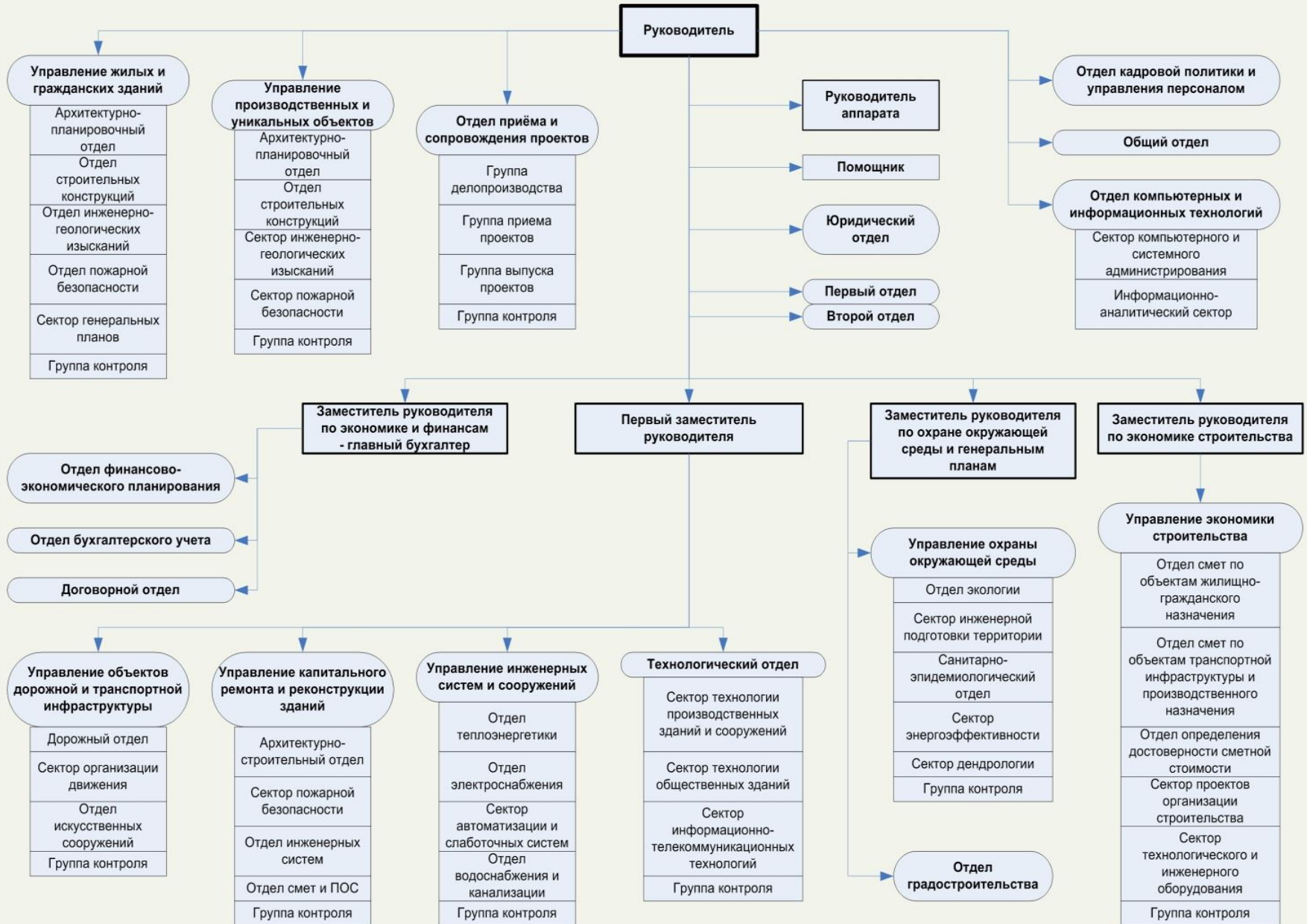
Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. (утв. Положение о составе разделов проектной документации» внесено изменение в подпункт «Ж» пункта 2):

ж. Проектная документация, разработка которой начата до вступления в силу утвержденного Правительством РФ Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, при проведении государственной экспертизы проверяется на соответствие составу и требованиям к содержанию разделов этой документации, установленным нормативными техническими требованиями на ее разработку.





**ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА (подробная схема)  
Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза»**





## Порядок рассмотрения и выдачи заключений государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

Направление заявителем в Областное государственное бюджетное учреждение "Государственная экспертиза Костромской области" (далее – Учреждение) заявления о проведении государственной экспертизы с приложением необходимых документов

Регистрация заявления.  
Срок: в день поступления  
Проверка правильности оформления.  
Срок: 2 рабочих дня с даты поступления заявления

Направление заявителю подписанного проекта договора с расчетом размера платы за проведение госэкспертизы, если представленные документы соответствуют установленным законодательством требованиям  
Срок: 1 день

**Проведение государственной экспертизы:**  
Подготовка заключения госэкспертизы.  
Подготовка замечаний госэкспертизы.  
Срок: не более 30 дней с даты представления заявителем документов, подтверждающих поступление денежных средств на расчетный счет Учреждения

Выдача заключения государственной экспертизы заявителю.  
Подписание акта-сдачи выполненных работ.  
Срок: 14 дней  
**Общий срок выдачи заключения:** не более 60 дней с даты представления заявителем документов, подтверждающих поступление денежных средств на расчетный счет Учреждения

Возврат представленных документов без рассмотрения, если:

- Госэкспертиза должна осуществляться иной организацией по проведению госэкспертизы;
- Предоставленная проектная документация и/или результаты инженерных изысканий не подлежат госэкспертизе.

Отказ в принятии документов в случаях:

- Отсутствие в проектной документации разделов, предусмотренных частями 12-13 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ;
- Несоответствие разделов проектной документации, требованиям к содержанию разделов проектной документации, установленным в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ;
- Несоответствие результатов инженерных изысканий составу и форме, установленным в соответствии с частью 6 статьи 47 Градостроительного кодекса РФ;
- Предоставление не всех документов, необходимых для проведения госэкспертизы.

Устранение заявителем замечаний государственной экспертизы  
Срок: не более 15 календарных дней

Рассмотрение Учреждением результатов устранения заявителем замечаний государственной экспертизы  
Срок: 1 день

# Экспертизы технического состояния объекта



# Строительная экспертиза стоимости и объёма работ



## Строительная экспертиза и её виды (продолжение)

---

- **Строительная экспертиза инженерных систем** призвана предоставить заказчику достоверную информацию о качестве монтажа водопроводных, канализационных, отопительных и электросетей, систем кондиционирования, сигнализации, связи и т.д.
- **Строительная экспертиза проектно-сметных документов** проверяет их полноту и корректность и анализирует принятые проектные решения. Мы проведём для вас независимую экспертизу или проведём коррекцию заключений, сделанных вследствие стройэкспертизы, проведённой некорректно.



# Этапы технической экспертизы зданий

---

В зависимости от поставленных задач содержание работ по обследованию зданий и сооружений, техническая экспертиза состоит из следующих этапов:

**Предварительное обследование зданий и сооружений.**

**Детальное инструментальное обследование зданий и сооружений.**

**Определение физико-технических характеристик материалов обследуемых конструкций в лабораторных условиях.**

**Обобщение результатов строительной технической экспертизы зданий и сооружений.**

Предварительное обследование зданий и сооружений - техническая экспертиза при предварительном обследовании зданий ставит своей основной задачей определение общего состояния строительных конструкций и производственной среды, определение состава намечаемых работ и сбора исходных данных, необходимых для составления технического задания на детальное инструментальное обследование для установления стоимости намечаемых работ и заключения договора с заказчиком.

На стадии предварительного визуального обследования зданий и сооружений по внешним признакам устанавливаются категории технического состояния конструкций в зависимости от имеющихся дефектов и повреждений.

Строительная техническая экспертиза включает в себя комплекс работ и детальное инструментальное обследование зданий и сооружений, связанных с выявлением технического состояния несущих и ограждающих конструкций, включая теплотехнические и прочностные показатели; пригодности их к дальнейшей эксплуатации и их соответствия современным нормативным требованиям. На этой стадии экспертиза здания устанавливает фактическое техническое состояние здания или сооружения.

# Техническая экспертиза по видам конструкций

---

## **Техническая экспертиза бетонных и железобетонных конструкций:**

- Определение степени коррозии бетона и арматуры.
- Определение прочности бетона механическими методами.
- Определение прочности бетона методами неразрушающего контроля.
- Определение толщины защитного слоя бетона и расположения арматуры.
- Определение прочности бетона путем лабораторных испытаний.

## **Техническая экспертиза стальных конструкций:**

- Оценка коррозионных повреждений стальных конструкций.
- Обследование сварных, заклепочных и болтовых соединений.
- Определение качества стали конструкций.

## **Техническая экспертиза отдельных видов ограждающих конструкций:**

- Строительная техническая экспертиза наружных стен.
- Строительная техническая экспертиза покрытия и кровли.
- Строительная техническая экспертиза полов.
- Строительная техническая экспертиза светопрозрачных конструкций.

## **Техническая экспертиза фундаментов и оснований зданий:**

- Отрывка шурфов для обследования фундаментов.
- Определение технического состояния фундаментов.
- Определение вертикальных и горизонтальных перемещений и кренов фундаментов.



# Программные средства для оценки проектных архитектурно-строительных решений.

---

**AdvanceDesign** — это эксперт по конструкциям из стали и/или бетона, позволяющий производить нелинейные расчеты, проверку и подбор строительных конструкций

- **ArchiCAD 16** - одна из лучших программ для архитектурного проектирования, известная своей простотой, удобством и функциональностью.
- **AutoCAD Architecture** — специализированный программный продукт для проектирования зданий и сооружений объектов промышленного и гражданского строительства
- **GRAITEC Advance** — комплекс решений для строительного проектирования и инженерного анализа
- **СПДС Стройплощадка** — специализированное программное обеспечение, предназначенное для автоматизации оформления чертежей по разделам «Проект организации строительства» (ПОС) и «Проект производства работ» (ППР)
- **КАМИН** – программа расчета элементов каменных и армокаменных конструкций
- **АРБАТ** - подбор арматуры и экспертиза элементов железобетонных конструкций

и многие другие.

# Согласование рабочей проектной документации

1. Подготовка документов и сведений, которые необходимы для разработки рабочей проектной документации.
2. Контроль за качеством и полнотой разработки проектировщиками (или подрядчиками), рабочей проектной документации.
3. Предоставление консультации проектной организации в процессе разработки Стройгенплана.
4. Согласование Стройгенплана с административными органами и надзорными организациями.
5. Представление и согласование, совместно с проектной организацией, утверждаемой части рабочей документации в соответствующих инстанциях.
6. Контроль за корректировкой проектной документации в соответствии с замечаниями надзорных органов, повторное представление и согласование исправленных документов.
7. Получение разрешения Мосгостехнадзора на начало строительства Объекта.
8. Получение иных согласований и разрешений, которые требуются для производства строительно-монтажных работ на площадке в процессе строительства объекта и его сдачи-приемки в эксплуатацию.

# Получение разрешения на строительство

---

- Перед тем, как приступить к работам, строительной фирме необходимо получить специальное разрешение - ***разрешение на строительство.***
- Разрешение выдается застройщику в ходе решения территориальных органов исполнительной власти, органами Государственного строительного надзора Российской Федерации.

## **Получение разрешения на начало работ.**

Случаи, когда разрешение на строительство не требуется, закреплены в (п. 17 ст. 51 ГрКРФ).

# Порядок получения разрешений на строительство

---

- **Шаг 1.** Ознакомиться со статьями 51, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию", с Приказом Министерства Регионального Развития Российской Федерации № 120 от 19.10.2006 г. "Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство".
- **Шаг 2.** Сформировать пакет документов, необходимых для получения разрешения. Перечень документов разработан в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса.

# Перечень документов

---

1. Правоустанавливающие документы на землю;
2. Градостроительный план земельного участка (форма утверждена постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 г. № 840);
3. Материалы, содержащиеся в проектной документации;
4. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных ст. 49 Градостроительного кодекса);
5. Документ об утверждении в установленном порядке проектной документации;
6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
7. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;
8. Документ о вынесении на местность линий отступа от красных линий (копия);
9. Общий и специальные журналы работ;
10. Документы, подтверждающие возможность физических и юридических лиц осуществлять строительную деятельность;
11. Согласование КГИОП по объектам, находящимся под его контролем (в том случае, если объект располагается в охранной зоне) по объектам являющимся памятниками культурного наследия. Разрешение на проведение работ получают в порядке, установленном ст. 45 Закона РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ

## Порядок получения разрешений на строительство

---

- **Шаг 3.** Подать заявление на получение разрешения на строительство.

Очень часто застройщик нанимает организацию, которая выполняет функции заказчика по строительству. Эта организация считает себя в праве подать от своего лица заявление на получение разрешения на строительство. В соответствии с законодательством заявление принимается только от застройщика!

Получить разрешение на строительство может и подрядчик, но при предъявлении доверенности на получение документа.



# Образец заявления о выдаче разрешения на строительство

Председателю Комитета государственного  
строительного надзора города Москвы

Застройщик \_\_\_\_\_  
(наименование организации, ИНН,  
юридический и почтовый адрес; тел.,  
банковские реквизиты или Ф.И.О., паспортные  
данные и адрес физ. лица)

## ЗАЯВЛЕНИЕ

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Прошу выдать разрешение на строительство в полном объеме, по  
отдельным этапам \_\_\_\_\_  
(нужное подчеркнуть)

Наименование объекта \_\_\_\_\_  
на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_  
(город, улица, просп., пер. и т.д.;

\_\_\_\_\_ (кадастровый номер участка)  
сроком на \_\_\_\_\_ месяца (ев)  
(в соответствии с ПОС)

При этом сообщаю:

строительство будет осуществляться на основании \_\_\_\_\_  
(распорядительный

документ Правительства Москвы или уполномоченного территориального

органа исполнительной власти города Москвы о строительстве,  
реконструкции объекта)

право на пользование землей закреплено \_\_\_\_\_  
(номер, дата договора аренды

земельного участка, свидетельства о праве собственности на объект  
недвижимости и т.д.)

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем  
заявлении сведениями, сообщать в Комитет государственного  
строительного надзора города Москвы.

Приложение: \_\_\_\_\_  
(документы, которые представил заявитель)

Застройщик: \_\_\_\_\_  
(наименование должности (личная (фамилия и  
руководителя организации, подпись) инициалы)  
индивидуального  
предпринимателя или  
физического лица)

М.П.

# Пример Разрешения на строительство

Кому ООО «МИЦ-Инвест»  
(полное наименование застройщика)  
117449, г. Москва, ул. Карьер, дом 2А, стр.1,  
комн. 222.  
(его почтовый индекс и адрес)

## РАЗРЕШЕНИЕ на строительство № 000174-498/08-р/с

Администрация Ленинского муниципального района Московской области

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство

**17-этажного 6-секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, в соответствии с положительным заключением Государственной экспертизы № 50-1-4-0721-08 от 15.10.2008 г. и утвержденным проектом строительства**

**Площадь земельного участка – 0,95 га, площадь участка в границах благоустройства – 1,405 га, площадь застройки – 2373 кв.м., количество секций – 6, этажность – 17, площадь жилого здания – 37 703 кв.м., общая площадь квартир- 26 915 кв.м., количество квартир – 480, в т.ч. 1-комнатных -288, 2-комнатных – 160, 3-комнатных – 32. Общая площадь помещений общественного назначения – 1420 кв.м. Строительный объем – 134 505 куб.м., в том числе подземной части – 6453 куб.м.**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией расположенного по адресу **Московская область, Ленинский район, Сосенское сельское поселение, пос. Коммунарка.**

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до " **30** " **октября** **2010** г.

**Первый заместитель главы администрации**  
**Ленинского муниципального района**

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

" **22** " **октября** 2008г.

М.П.



**Мостовой В.Г.**

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

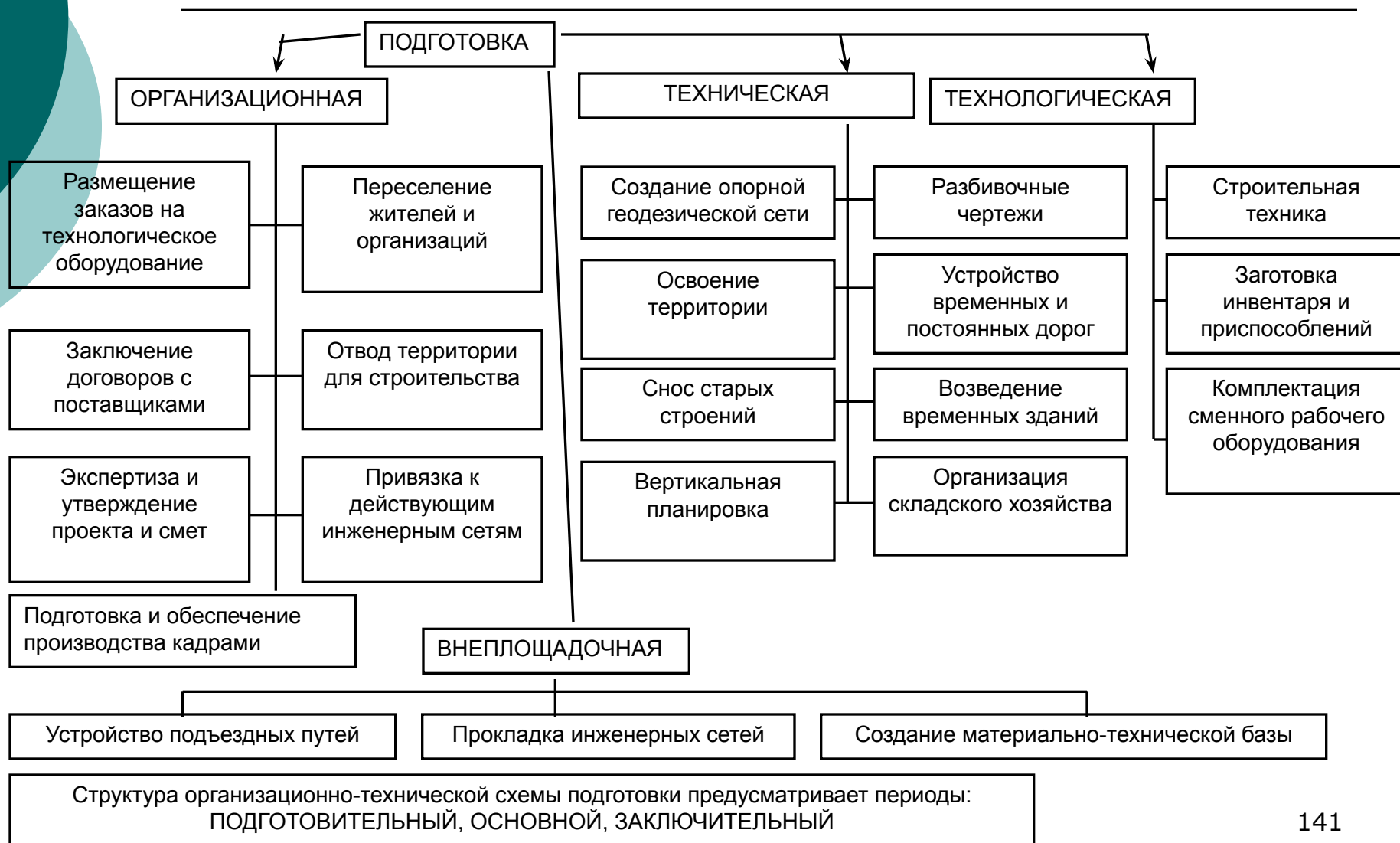
Разрешение на строительство № 000174-498/08-р/с  
на одном листе.

# В области подготовки и использования площадки строительства

---

- оформляет документы по отводу земельного участка под производство строительно-монтажных работ;
- получает разрешение соответствующих эксплуатационных служб города на использование по временной схеме, в период проведения строительно-монтажных работ, действующих коммуникаций, источников тепло-, водо-, и энергоснабжения;
- получает разрешение на производство работ в зоне воздушных линий электропередачи в полосе отвода железных и автомобильных дорог, подземных коммуникаций и инженерных сооружений;
- оформляет документы на вырубку и пересадку деревьев, кустарников, насаждений, снос строений, очистку территории от мешающих строительству объектов;
- определяет объёмы и места вывоза и завоза грунта и плодородного слоя почвы;
- создаёт геодезическую разбивочную основу для строительства;
- выполняет разбивку осей и трасс зданий и сооружений;
- обеспечивает реализацию возвратных материалов от разборки сносимых строений;
- организует контроль за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния строительства

# Структурная схема организационно-технической подготовки строительного производства





# Допуск СРО на проектирование и строительство

Цель добиться стопроцентной безопасности при строительстве и проектировании любых зданий и сооружений, а также взятие на контроль всех организаций, занимающихся возведением любых строительных объектов.



# Позиционирование СРО в системе регулирования строительного комплекса



Саморегулирование в строительстве - элемент реализации реформы технического регулирования



- Саморегулируемые организации
- Строителей - 236
- Проектировщиков - 166
- Инженеров-Изыскателей - 28
- Энергоаудиторов - 102

Динамика регистрации СРО в строительстве за 2009-2011 ГОДЫ



# Взаимосвязь целей технического регулирования и саморегулирования при обеспечении безопасности строительства.

## Техническое регулирование

## Саморегулирование

ФЗ № 184 «О техническом регулировании»

Ст. 5  
прим.

ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Градостроительный Кодекс

Ст. 6 «Цели принятия технических регламентов»:

- защита жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц;
- охрана окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;
- предупреждение действий, вводящих в заблуждение приобретателей;
- обеспечения энергетической эффективности

Ст. 1 «Цели принятия настоящего Федерального закона»:

- защита жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- охрана окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений;
- предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей;
- обеспечения энергетической эффективности зданий и сооружений.

- Ст. 55.1 «Основные цели саморегулируемых организаций и содержание их деятельности»:

- предупреждение причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, культурным объектам, окружающей среде, причиненного вследствие выполнения работ членами СРО.

# В области контроля и надзора за ходом строительства

---

- **осуществляет технический контроль** за проведением строительно-монтажных работ и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принимает скрытые и законченные работы (с подписанием Акта скрытых работ), проводит фотофиксацию;
- **регистрирует** в государственных контролирующих органах **должностных лиц**, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;
- **получает разрешения** на выполнение строительно-монтажных работ;
- **осуществляет вынос в натуру границ участка**, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки;
- **создаёт** и передаёт строительной организации **геодезическую разбивочную основу**;
- **принимает на баланс** или ответственное **хранение здания и сооружения**, в т.ч. временные, построенные на строительной площадке после передачи её под строительство объекта;
- **сообщает** подрядчикам установленные **места складирования** и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точки подключения и передает разрешения на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.;
- **передаёт** подрядчикам в производство работ утвержденную и прошедшую экспертизу **проектно-сметную документацию**;
- **проверяет** наличие необходимых **допусков** у исполнителей работ и сертификатов на материалы у поставщиков;
- **осуществляет приемку**, учет, хранение, предмонтажную ревизию и передачу в монтаж или производство работ оборудования, комплектующих и других материально-технических ресурсов, поставка которых по договору возложена на службу "Технического заказчика"

## В области контроля и надзора за ходом строительства (продолжение)

---

- **принимает решение о** необходимости **авторского надзора** проектной организации, шеф монтажных услуг производителей оборудования и заключает договора на выполнение указанных работ;
- **согласовывает** с соответствующими организациями **порядок установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов** и оборудования, работающего под повышенным давлением;
- **осуществляет** технический **контроль** за строительством, соответствием объёма, стоимости и качества работ проектам, сметным расчётам и договорным ценам; строительным нормам и правилам на производство и приёмку этих работ;
- **контролирует** выполнение **графика** производства работ;
- **принимает** от подрядчиков **законченные работы** в соответствии с условиями договоров подряда;
- **производит освидетельствование скрытых работ** и промежуточную приёмку ответственных конструкций;
- принимает от подрядчиков законсервированный объект, или часть его, организует охрану материальных ценностей;
- заключает договора и **организует выполнение шеф-монтажных и пусконаладочных работ**;
- **организует приёмку** и ввод в эксплуатацию законченного строительством **объекта**;
- представляет документы, необходимые для приёмки объекта в эксплуатацию;
- после приёмки объекта в эксплуатацию **передаёт "Инвестору" объект** и документацию, включая гарантийные обязательства, а также техническую информацию в соответствии с Законом о защите прав потребителей;
- **принимает претензии** по качеству от потребителей и корреспондирует их исполнителям, в соответствие с законодательством и гарантийными обязательствами по договорам подряда на строительство объекта.



проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов

проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов

совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения

## технический надзор, осуществляемый заказчиком

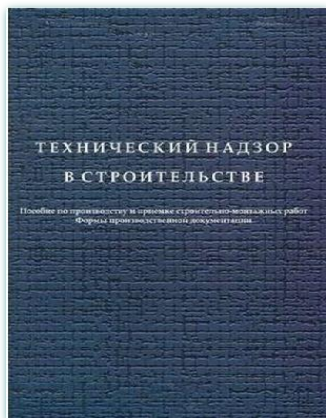
проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов

проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов

иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором



Заказчик в течение всего периода строительства объектов контролирует качество выполняемых работ подрядной организацией - генподрядчика



Наименование и содержание аудиторских процедур	Метод получения аудиторских доказательств	Источники информации, рабочие документы аудитора	Значение и результаты аудиторских процедур
Проверка соблюдения порядка оформления сдачи-приемки выполненных строительно-монтажных работ	Проверка документов, прослеживание	Журнал учета выполненных работ по форме № КС-6, справка № КС-3	Установление соответствия данных учета расходов у организации-заказчика и организаций – подрядчиков строительства
Проверка объемов выполненных работ, участие в инвентаризации	Проверка документов, натуральное измерение	Акты на выполнение строительно-монтажных работ по форме № КС-2, акты инвентаризации	Выявление фактов невыполнения отдельных скрытых работ, утвержденных проектно-сметной документацией

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР

Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 года в статье 54 определяется понятие государственного строительного надзора.



Сальников И.В. Комментарий законодательства по теме «Государственный строительный надзор в Российской Федерации» 2008 г.



# Схема осуществления государственного строительного надзора

## Условия начала работы Государственного строительного надзора

Извещения о начале строительства (от застройщика, с приложением документации согл.ч.5 ст.52 ГрК РФ)

Разрешения на строительство (от органа выдающего разрешения, согл..ч.15 ст.51 ГрК РФ)

Обращения физических, юридических лиц (согл. п.11 ППРФ от 01.02.06г.№54 )

Информация полученная от лабораторно-испытательного центра Инспекции ГСН РТ

## Работа Государственного строительного надзора

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР (ГСН)**

Приказ о назначении должностных лиц осуществляющих ГСН

Программа проведения проверок

Оформление дела по каждому объекту

Соответствующий отдел территориального управления

Проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, в том числе :

- 1) пожарной безопасности,
- 2) санитарно-эпидемиологическим,
- 3) экологическим требованиям,
- 4) требованиям энергетической безопасности,
- 5) безопасности дорожного движения,
- 6) безопасности гидротехнических сооружений,
- 7) безопасности водного транспорта, и другим.

Плановые проверки (по этапам строительства)

Внеплановые проверки (по проверке устранения нарушений, жалобам и обращениям физических и юридических лиц, органов власти и управления)

Извещение об устранении выявленных нарушений

Предписания на устранение выявленных нарушений

Извещения в случаях возникновения аварийных ситуаций

Акты проверок

Извещение о сроках завершения работ подлежащих, проверке, в том числе итоговой

Итоговая проверка

Акт итоговой проверки

Обращение застройщика или заказчика на выдачу заключения о соответствии выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации

## Завершение работы Государственного строительного надзора

Решение о выдаче заключения о соответствии

Решение об отказе в выдаче заключение о соответствии

# Предмет государственного строительного надзора

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2. наличия разрешения на строительство

Правительство Москвы  
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

№ RU7711000-001831

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

Разрешение на строительство

№ 146/ПР от 28.10.2010

«28» октября 2010 г.

Правительство Москвы  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА МОСКВЫ

№ 146/ПР от 28.10.2010

«28» октября 2010 г.

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брясская, д. 9, Москва, 121059; телефон/факс: (499) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru

ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № 24275

Кому: **ООО "Московский комбинат хлебопродуктов"**

№ RU7711000-005531

Общая площадь (кв.м.):	105042,42	Площадь участка (га):	2,98	Количество этажей:	15+2	Верхняя отметка:	52,90
Объем (куб.м.):	528902,45	Площадь в том числе подземной части (куб.м.):	134035,93	Площадь квартиры без летних помещений (кв.м.):	73830,55	Площадь помещений без конкретных технологий (кв.м.):	76141,65
Сметная стоимость объекта капитального строительства (тыс. руб.) (в базисных ценах 1998 г.):	-	Удельная стоимость 1 кв.м. площади (тыс. руб.):	-	Количество квартир (шт):	856	Количество маш/мест:	792

«7» октября 2010 г.

М.П.





# Перечень основных форм первичной учетной документации по учету работ в строительстве

Номер формы	Наименование формы	Формат
КС-2	Акт о приёмке выполненных работ	A4L
КС-3	Справка о стоимости выполненных работ и затрат	A4
КС-6	Общий журнал работ	2A4
КС-6а	Журнал учёта выполненных работ	A3
КС-8	Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения	A4L
КС-9	Акт о разборке временных (нетитульных) сооружений	A4L
КС-10	Акт об оценке подлежащих сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений	A4L
КС-11	Акт приёмки законченного строительством объекта	A4
КС-14	Акт приёмки законченного строительством объекта приёмочной комиссией	2A4
КС-17	Акт о приостановлении строительства	A4L

**Исполнительная документация** представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов по мере завершения определенных в проектной документации работ.

## Исполнительная техническая документация

**Первичные документы о соответствии** — это документация, оформляемая в процессе строительства и фиксирующая процесс производства строительно-монтажных работ, а также технического состояния объекта. Эти первичные документы комплектуются генеральным подрядчиком и контролируются техническим надзором заказчика.

**Исполнительная документация (исполнительные чертежи)** — это комплект рабочих чертежей с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ (Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения).



**Исполнительная документация**, оформленная соответствующим образом, является документом построенного здания или сооружения, облегчающим процесс эксплуатации, отражающим техническое состояние, дающим четкое представление об ответственных производителях работ по любому из видов выполненных работ.

**РД-11-02-2006** — Документ определяющий состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Утвержденные шаблоны документов:

- **Общий журнал работ**
- **Акт освидетельствования скрытых работ**
- **Акт освидетельствования ответственных конструкций**
- **Акт освидетельствования ответственных конструкций:**
- **Акт освидетельствования скрытых работ**

Акт освидетельствования ответственных конструкций №АктОК-09 от 12 августа 2009 г. стр. 1 из 3

Объект капитального строительства:  
(наименование, почтовый или строительный адрес объекта капитального строительства)

Застройщик или заказчик:  
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовый реквизиты, телефоны факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефоны факс – для физических лиц)

Лицо, осуществляющее строительство:  
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовый реквизиты, телефоны факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефоны факс – для физических лиц)

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации:  
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовый реквизиты, телефоны факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефоны факс – для физических лиц)

Лицо, осуществляющее строительство, выполнившее конструкции, подлежащие освидетельствованию:  
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовый реквизиты, телефоны факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефоны факс – для физических лиц)

**АКТ**  
**освидетельствования ответственных конструкций**

№ \_\_\_\_\_

Представитель застройщика или заказчика:  
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего строительство:  
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего строительство, по вопросам строительного контроля:  
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего подготовку проектной документации:  
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего строительство, выполнившего конструкции, подлежащие освидетельствованию:  
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)



**Исполнительная документация** на небольшой объект или на часть крупного объекта (работа на субподряде) состоит из следующих частей:

## 1. Титульный лист

2. Реестр исполнительной документации

3. Ведомость изменений проекта

4. Общий журнал работ

5. Акты освидетельствования скрытых работ

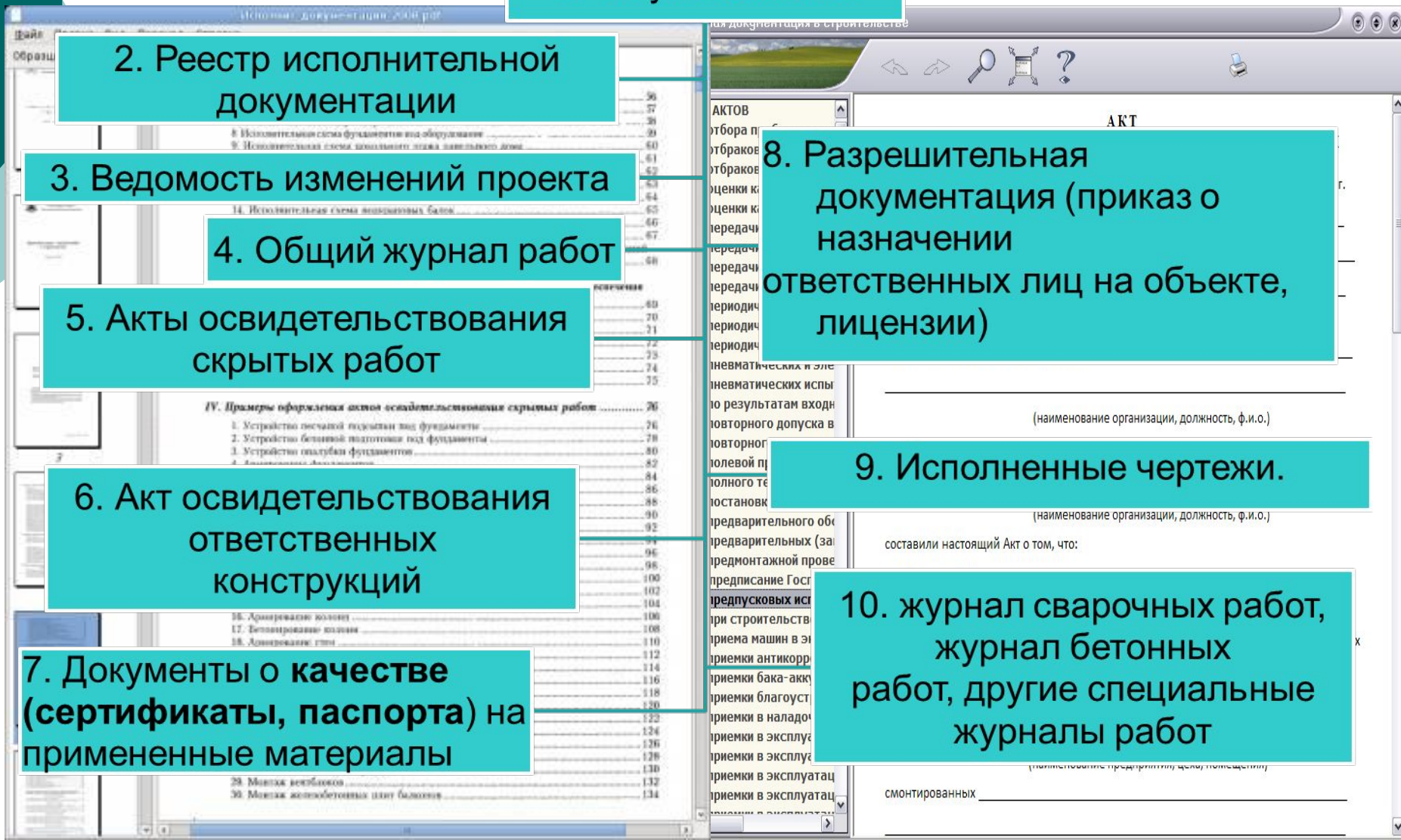
6. Акт освидетельствования ответственных конструкций

7. Документы о качестве (сертификаты, паспорта) на примененные материалы

8. Разрешительная документация (приказ о назначении ответственных лиц на объекте, лицензии)

9. Исполненные чертежи.

10. журнал сварочных работ, журнал бетонных работ, другие специальные журналы работ



# Состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства

## I. Общая часть

1. Состав и порядок ведения исполнительной документации при осуществлении строительства, реконструкции, капитальном ремонте объектов разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и обязательными требованиями технических регламентов (норм и правил).
2. Исполнительная документация представляет собой документы и материалы, подтверждающие соответствие выполненных работ, конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения техническим регламентам (нормам и правилам) и проектной документации, полученные и оформленные при осуществлении строительства, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.
3. Исполнительная документация ведется лицом, осуществляющим строительство.
4. При выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, исполнительная документация, оформленная в установленном порядке, является доказательством лица, осуществляющего строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим регламентам (нормам и правилам) и проектной документации.
5. В случае отсутствия технических регламентов проводится проверка соответствия выполняемых работ требованиям строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

***Исполнительная документация по освещению***

***Исполнительная документация по отоплению***



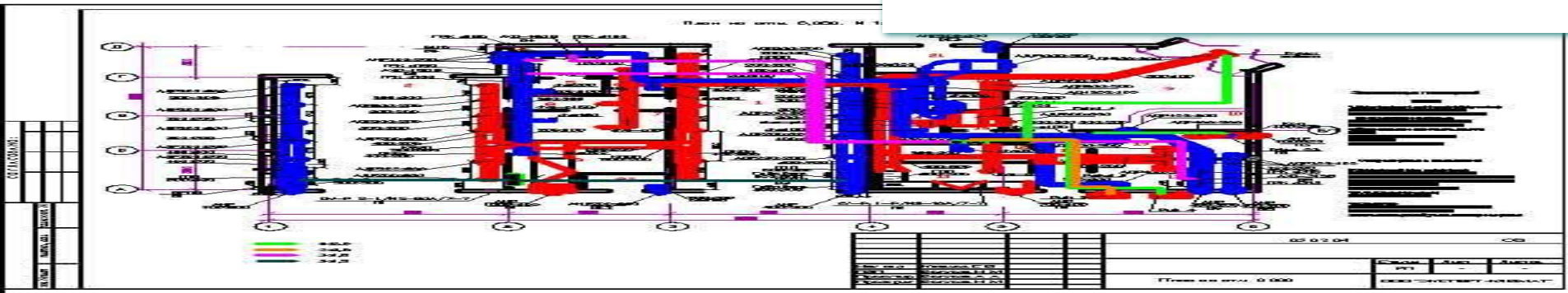
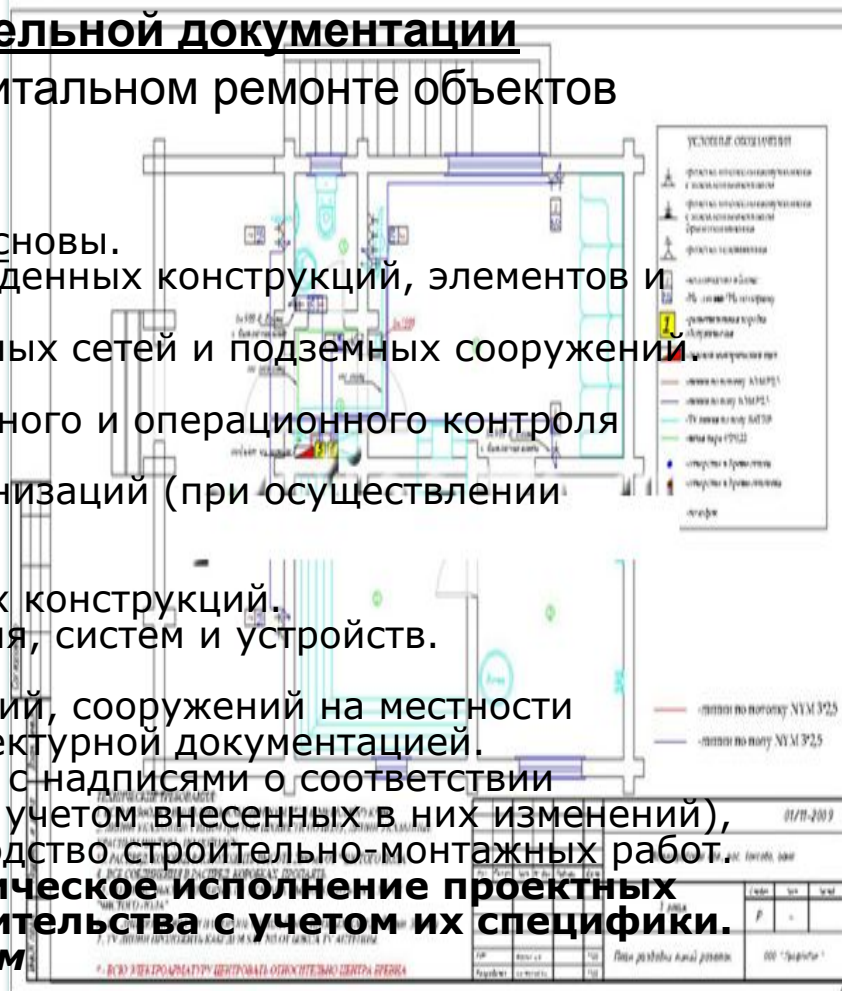
# Состав и порядок ведения исполнительной документации

при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства

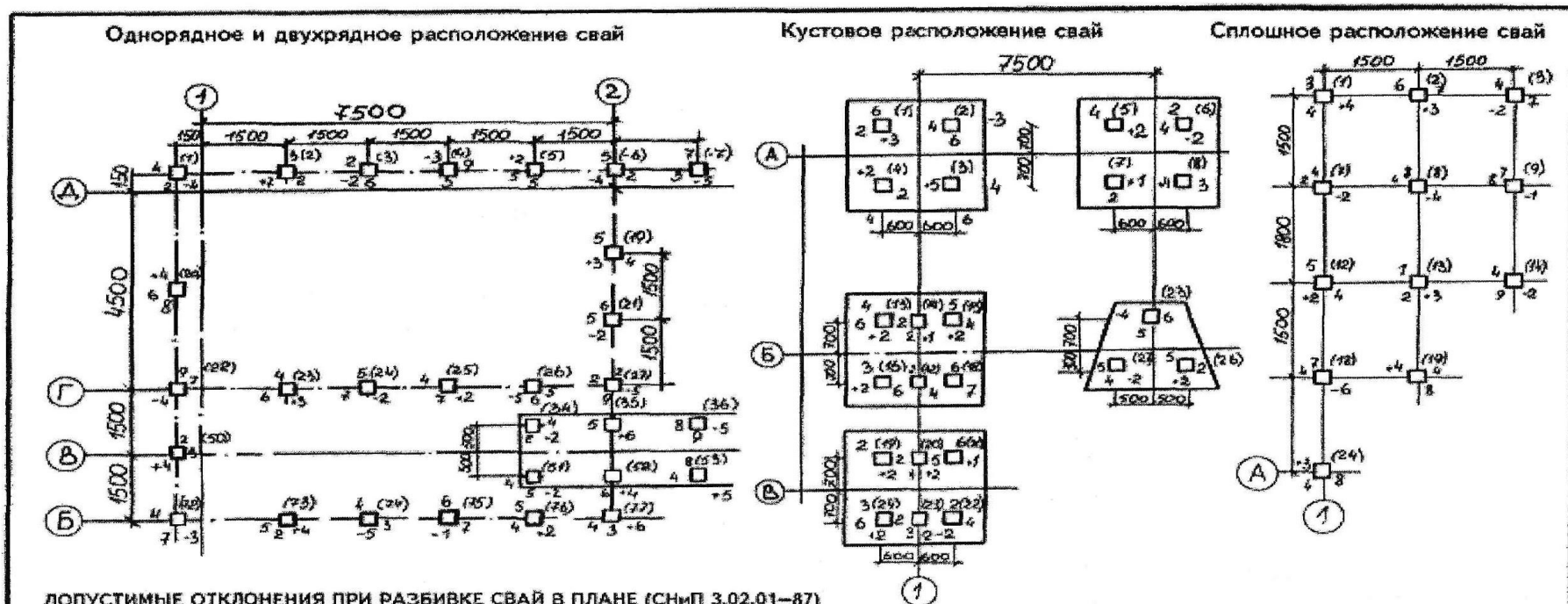
К исполнительной документации относятся:

1. Акты приема геодезической разбивочной основы.
2. Исполнительные геодезические схемы возведенных конструкций, элементов и частей зданий, сооружений.
3. Исполнительные схемы и профили инженерных сетей и подземных сооружений.
4. Общий журнал работ.
5. Специальные журналы работ, журналы входного и операционного контроля качества.
6. Журнал авторского надзора проектных организаций (при осуществлении авторского надзора).
7. Акты освидетельствования скрытых работ.
8. Акты промежуточной приемки ответственных конструкций.
9. Акты испытаний и опробования оборудования, систем и устройств.
10. Акты приемки инженерных систем.
11. Исполнительные схемы расположения зданий, сооружений на местности (посадки), являющиеся исполнительной архитектурной документацией.
12. Рабочие чертежи на строительство объекта с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам (с учетом внесенных в них изменений), сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ.
- 13. Другие документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, по усмотрению участников строительства с учетом их специфики.**

**Исполнительная документация по розеткам**  
**Исполнительная документация по системам**



# Пример оформления исполнительной геодезической схемы свайного поля



## ДОПУСТИМЫЕ ОТКЛОНЕНИЯ ПРИ РАЗБИВКЕ СВАЙ В ПЛАНЕ (СНиП 3.02.01-87)

Для однорядного расположения свай:  
 поперек оси свайного ряда ..... 0,2 d  
 вдоль оси свайного ряда ..... 0,3 d

Для оси и контура с расположением свай в 2 и 3 ряда:  
 для крайних свай поперек оси свайного ряда ..... 0,2 d  
 для остальных свай и для крайних свай вдоль свайного ряда ..... 0,3 d

При сплошном свайном поле под всем зданием и сооружением:  
 для крайних свай ..... 0,2 d  
 для средних свай ..... 0,4 d  
 для одиночных свай ..... 5 см

### Примечания:

1. Цифра в скобках — нумерация свай.
2. Положение свободной цифры показывает направление смещения свай (в см) от проекта.
3. Отклонение по высоте головок срубленных свай обозначается (в см) со знаком + или -.
4. d — диаметр круглой, сторона квадратной или меньшая сторона прямоугольной свай.

Организация				
Объект, адрес				
ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СХЕМА СВАЙНОГО ПОЛЯ	Должность	Фамилия	Дата	Подпись
	Гл. инженер			
	Прораб			
	Геодезист			

## Сдача-приемка объекта

---

1. Контроль и координация оформления «исполнительной» документации, актов, свидетельств и сертификатов, необходимых для сдачи-приемки завершеного строительством Объекта в эксплуатацию.
2. Контроль и координация процесса комплектования соответствующими сторонами полного пакета документов, которые требуются для предъявления завершеного строительством Объекта Приемочной комиссии.
3. Составление и подача от имени Заказчика заявки на проведение сдачи-приемки Объекта в эксплуатацию.
4. Участие в подготовке распоряжения Администрации о назначении состава Приемочной комиссии.
5. Организация приемки здания Приемочной комиссией, участие в процедурах и подготовке соответствующих документов сдачи-приемки Объекта в эксплуатацию.
6. Участие в подготовке распорядительных документов Администрации, утверждающих результаты работы Приемочной комиссии по сдаче-приемке Объекта в эксплуатацию.



# Основные задачи, решаемые на стадии ввода объекта в эксплуатацию

## Задачи, связанные с завершением строительных работ.

(Вывод здания и территории на полную строительную готовность)

## Задачи по заключению коммунальных договоров.

(Подготовка пакетов документов по выполнению ТУ, передача на баланс города внешних сетей, приемка узлов учета и сооружений, заключение договоров)

## Задачи по пуско-наладке, сдаче и организации эксплуатации инженерных систем.

(Вывод систем на полную строительную готовность, индивидуальные испытания систем и выход на проектную мощность, сертификация электроустановки, сдача систем Ростехнадзору)

## Задачи по оформлению объекта в собственность.

(Подготовка пакета документов, выпуск распоряжения, регистрация прав собственности)

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ СООТВЕТСТВИЕ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕХНИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И ПОДПИСАННЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ЭКСПЛУАТАЦИЮ СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

№ п/п	Наименование документов
1	Акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям в части обеспечения теплоснабжением
2	Акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям в части обеспечения водоснабжением, канализацией
3	Акт приемки в эксплуатацию внутриквартального коллектора (при его наличии в зоне застройки) по форме ГУП "Москоллектор"
4	Акт (справка, разрешение) о соответствии техническим условиям в части обеспечения водостоком
5	Акт приемки внутреннего газопровода (ф-8 или ф-15)
6	Акт приемки наружного газопровода (ф-6 Мосгаз)
7	Акт (разрешение) на присоединение электрической мощности
8	Акт (справка, разрешение) о приемке работ по радиофикации
9	Акт (справка, разрешение) о приемке систем телевидения
10	Акт (справка, разрешение) по устройству городского кабельного телефонного ввода (форма МГТС)
11	Акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям слаботочных систем (по перечню в соответствии с утвержденным проектом)
12	Акт (справка, разрешение) о приемке в эксплуатацию наружного освещения
13	Акт приемки в эксплуатацию локальных и магистральных систем безопасности объекта. Распоряжение от 27.03.2007 №53-РЗМ



№ п/п	Наименование документов, выдаваемых заявителю	Наименование документов, представляемых заявителям для подготовки запрашиваемого документа	Срок подготовки (исполнения) документа либо мотивированного отказа
1	2	3	4
2.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (форма утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2006 № 698)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (приложение 2 к настоящему Регламенту) в 2 экз.</li> <li>2. Правоустанавливающие документы на земельный участок.</li> <li>3. Градостроительный план земельного участка.</li> <li>4. Разрешение на строительство.</li> <li>5. Акт приемки объекта капитального строительства ( в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).</li> <li>6. Документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство.</li> </ol>	

№ п/п	Наименование документов, выдаваемых заявителю	Наименование документов, представляемых заявителям для подготовки запрашиваемого документа	Срок подготовки (исполнения) документа либо мотивированного отказа
1	2	3	4
		<p>7. Документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства.</p> <p>8. Документы * , подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии).</p>	

# Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов

Гарантийные обязательства на здания, сооружения и их элементы и гарантийные сроки устанавливаются договорами подряда в соответствии с действующим законодательством (ГК РФ, статьи 722-724, 755, 756). Застройщик (заказчик), принявший объект без проведения процедур оценки соответствия, в соответствии с действующим законодательством лишается права ссылаться на недостатки, которые могли бы быть выявлены в результате выполнения указанных процедур (явные недостатки) (ГК РФ, ст. 720, часть 3).

Эксплуатация объекта, в том числе заселение, а также работы по доведению до окончательной готовности квартир и помещений, предусмотренные договорами их купли-продажи или соинвестирования, до завершения приемки недопустимы.

# Нормативный порядок приемки объекта законченного строительства в эксплуатацию

Основным нормативным документом, регламентирующим порядок процесса в г. Москве являются, московские городские строительные нормы «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов» **МГСН 8.01-00** утвержденные 11.07.2000 г. Аналогичные документы существуют в других регионах РФ.

## Документы, предъявляемые приемочной комиссии :

### Первичная документация

- состав которой определяется строительными нормами и правилами в установленном порядке и проектом (акты промежуточной приемки ответственных конструкций, акты освидетельствования скрытых работ, акты испытаний, документы лабораторного контроля, сертификаты, исполнительные геодезические съемки, журналы работ, паспорта на оборудование и гарантийные обязательства производителей).

### Исполнительная документация

- по инженерным системам, наружным сетям и строительной части здания, журнал авторского надзора.

### Основные документы

- по приложению Д (Ж, Е) это 39 документов для объекта нового строительства и 26 документов для жилья на первом этапе+18 на втором этапе готовности объекта.

# Порядок назначения и состав приемочной комиссии

Законченный строительством объект принимается от подрядчика заказчиком в соответствии с условиями договора подряда (контракта). Далее принятый и подготовленный к эксплуатации заказчиком совместно с подрядчиком объект принимается инвестором посредством приемочной комиссии (или без нее) под контролем органов государственного надзора и органов исполнительной власти.





# Последовательность приема объекта комиссией (распространяется на объекты городского и госзаказа)

## 1. Внутренняя приемка работ

**Заказчик** не позднее чем через 5 дней после получения письменного сообщения подрядчика о готовности к сдаче законченного строительством объекта обязан приступить к организации его приемки в соответствии с договором подряда.

Принимающая сторона: **Заказчик**  
Сдающая сторона:  
**Генподрядчик**

## 2. Подготовка объекта к вводу в эксплуатацию

1. Индивидуальные и комплексные испытания инженерного оборудования
2. пусконаладочные работы с пробной эксплуатацией
3. передача внешних коммуникаций и инженерных сооружений на обслуживание
4. получение заключений, специальных разрешений на эксплуатацию объектов и оборудования в соответствующих органах государственного надзора
5. укомплектование объекта аттестованными эксплуатационными кадрами
6. укомплектование объекта сырьевыми и другими материально-техническими ресурсами

## 3. Предъявление объекта инвестору, назначение комиссии

Исполнитель: **Заказчик**

1. Предъявляются 3 экз документации в соответствии с приложением (МГСН, эксплуатация, инвестор)
2. Инвестор – назначает комиссию и формирует ее состав. Срок работы комиссии не более 1мес.
3. Территориальные органы государственного надзора и орган исполнительной власти назначает своих представителей в комиссию в течении 10 дней

Принимающая сторона: **Инвестор**  
Сдающая сторона: **Заказчик**

# Последовательность приемка объекта комиссией (распространяется на объекты городского и госзаказа)

## 4. Работа приемочной комиссии

1. Порядок работы комиссии определяет председатель
2. Члены комиссии действуют в пределах своей компетенции.
3. В случае обнаружения дефектов формируются замечания со ссылкой на проект и нормативы.
4. Указанные замечания должны быть сняты с участием органа, выдавшего замечания
5. В случае не устранения замечаний объект признается не подготовленными к вводу в эксплуатацию. В этом случае комиссия назначается повторно
6. В случае, если все замечания устранены, комиссией подписывается акт о приемке объекта в эксплуатацию.
7. Акт приемки объектов в эксплуатацию, оформленный в установленном порядке, в недельный срок утверждается органом, назначившим приемочную комиссию, и представляется инвестором со всеми приложениями в Инспекцию государственного архитектурно-строительного надзора для архивного хранения.

## 5. Предоставление акта приемочной комиссии в орган исполнительной власти

1. Инвестор в 5-дневный срок после получения утвержденного акта приемочной комиссии представляет его с перечнем основных документов, согласно приложению Д, в соответствующий орган исполнительной власти.

Исполнитель: **Инвестор**

## 6. Выпуск правового акта префектурой

1. Соответствующий орган исполнительной власти в недельный срок после получения заявления инвестора обязан принять правовой акт на эксплуатацию или дать письменный мотивированный отказ. Отказ в принятии правового акта на эксплуатацию возможен только в случае нарушения норм и правил приемки объекта в эксплуатацию.

Исполнитель: **Префектура**

Принимающая сторона:

**Инвестор**

Сдающая сторона:

**Заказчик**

# Последовательность приемка объекта без комиссии

## 1. Внутренняя приемка работ

**Заказчик** не позднее чем через 5 дней после получения письменного сообщения подрядчика о готовности к сдаче законченного строительством объекта обязан приступить к организации его приемки в соответствии с договором подряда.

Принимающая сторона:  
**Заказчик**  
Сдающая сторона:  
**Генподрядчик**

## 2. Подготовка объекта к вводу в эксплуатацию

Исполнитель:  
**Заказчик +  
Генподрядчик**

1. Индивидуальные и комплексные испытания инженерного оборудования
2. пусконаладочные работы с пробной эксплуатацией
3. передача внешних коммуникаций и инженерных сооружений на обслуживание
4. получение заключений, специальных разрешений на эксплуатацию объектов и оборудования в соответствующих органах государственного надзора
5. укомплектование объекта аттестованными эксплуатационными кадрами
6. укомплектование объекта сырьевыми и другими материально-техническими ресурсами

# Последовательность приемка объекта без комиссии

## 3. Получение заключения органов надзора

Территориальные органы государственного надзора, которым подконтролен объект, обязаны в течение 15 дней после получения заявления заказчика о готовности объекта к эксплуатации подготовить и выдать заключение о соответствии законченному строительством объекта проекту и требованиям нормативных документов или иные документы о соответствии объекта и входящих в его состав отдельных элементов, узлов и оборудования, выдача которых предусмотрена действующим законодательством. В случае несоответствия эти органы должны в указанный срок направить заказчику мотивированный отказ с изложением замечаний по вопросам, входящим в их компетенцию. Указанные замечания должны быть сняты с участием органов, выдавших замечания. Заказчик после устранения обоснованных замечаний соответствующего территориального органа государственного надзора направляет ему повторное заявление о готовности объекта к эксплуатации для получения заключения.

Принимающая сторона:  
**Органы надзора**  
Сдающая сторона:  
**Заказчик**

Принимающая сторона: **МГСН**  
Сдающая сторона:  
**Инвестор**

## 4. Подготовка акта приемки объекта в эксплуатацию и передача в МГСН

Инвестор совместно с заказчиком на основании положительных заключений органов государственного надзора, акта приемки объекта заказчиком от подрядчика с необходимыми приложениями оформляют акт приемки объекта в эксплуатацию по форме, приведенной в приложении. Указанные документы с заявлением о готовности объекта к эксплуатации представляются инвестором в Инспекцию государственного архитектурно-строительного надзора для подготовки итогового заключения о достаточности представленных материалов и соблюдении правил приемки объекта в эксплуатацию.

# Последовательность приемка объекта без комиссии

## 5. Получение заключения МГСН

В недельный срок после получения заявления инвестора с необходимыми приложениями выдает инвестору итоговое заключение о достаточности представленных материалов и соблюдении правил приемки объекта в эксплуатацию. Инспекция вправе отказать в выдаче положительного заключения только в случае выявления нарушений норм и правил, относящихся к компетенции инспекции

Принимающая сторона: **МГСН**  
Сдающая сторона: **Инвестор**

## 6. Предоставление положительного заключения в орган исполнительной власти

Инвестор в 5-дневный срок после получения положительного итогового заключения Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора представляет его с перечнем основных документов, согласно приложению Д, в соответствующий орган исполнительной власти.

Принимающая сторона:  
**Префектура**  
Сдающая сторона:  
**Инвестор**

## 7. Выпуск правового акта префектурой

Соответствующий орган исполнительной власти в недельный срок после получения заявления инвестора обязан принять правовой акт на эксплуатацию или дать письменный мотивированный отказ. Отказ в принятии правового акта на эксплуатацию возможен только в случае нарушения норм и правил приемки объекта в эксплуатацию.

Принимающая сторона:  
**Префектура**  
Сдающая сторона: **Инвестор**



# Практика проведения приемки эксплуатирующей компанией

**Часто УК после приемки объекта остается реально «один на один» с конструктивными и строительными недоделками и вынуждена организовать их ликвидацию.**

- Следует учитывать, что к моменту сдачи объекта накапливаются нерешенные вопросы, без решения которых ввод в эксплуатацию невозможен.
- Вывод – необходимо планировать в бюджете средства на **завершение работ** отдельной строкой

**Бюджетирование**

- **Важно-** скоординировать усилия участников процесса, что возможно только его четким планированием: работы участников процесса сдачи в эксплуатацию

**Планирование**

- **По системно** принимаются инженерные системы здания.
- **По этажно** принимается отделка внутренних помещений и строительных конструкций.

**Осуществление  
приемки**

- В момент приемки часто обостряются отношения между Инвестором, Заказчиком и Генподрядчиком из за срыва сроков строительства и вследствие этого возникает дефицит бюджета и низкое качество строительства.
- **Важно-** добиться нормализации процесса приемки и перевода ее в деловую плоскость.

**Психологические  
аспекты приемки**

# Планирование работ по приемке

При составлении плана и графика приемки в эксплуатацию необходимо четко понимать последовательность доделки и испытания систем а так же сроки прохождения согласований через инстанции. Следует учесть, что внутренние регламенты городских служб постоянно меняются, поэтому невозможно предусмотреть «общий рецепт» для всех объектов.

№1 Лифты можно предъявить инспектору Ростехнадзора только после их подключения к электроустановки здания по постоянной схеме и полного технического освидетельствования. Заявка на вызов инспектора подается обычно за 2 недели.

№2 Электроустановку здания можно сдать Ростехнадзору только после проведения лабораторных испытаний и сертификации.

№ 3 Гидравлические испытания кровли можно проводить только в теплый период года.

№ 4 Индивидуальные испытания приточных вентиляционных установок и установок подпорной пожарной вентиляции необходимо выполнить до начала чистовой отделки помещений, иначе возникают дополнительные расходы на уборку.

№ 5 Так же на теплый период необходимо планировать испытание систем кондиционирования.

№ 6 На холодный период необходимо планировать испытание ИТП и системы отопления.

№ 7 Испытания на акустическое благоустройство (Роспотребнадзор) возможно производить после запуска систем вентиляции и другого инженерного оборудования.

П  
Р  
И  
М  
Е  
Р  
Ь

# Планирование работ по приемке

На этапе ввода объекта в эксплуатацию необходима скоординированная работа Заказчика, Генподрядчика, субподрядчиков, эксплуатирующей организации и ряда внешних организаций (Ростехнадзора, городских и районных энергетических служб, Роспотребнадзор, МГСН, УГПС и пр.структур).

Скоординировать усилия участников процесса возможно только его четким планированием.

На этапе планирования сдачи **Заказчик** обычно составляет сетевой график (Диаграмма Ганта) описывающий последовательность, очередность и продолжительность работ.

**За основу графика** необходимо взять «длинные» работы такие как:

- Сдача ТП и включение электроустановки здания по постоянной схеме.
- Сдача ИТП (ЦТП) и пуск тепловой энергии по постоянной схеме.
- Сдача водопровода и водоотведения.
- Сдача противопожарных систем здания.
- Сдача фасада и благоустройства.

# Индивидуальные и комплексные испытания

Испытания систем проводится субподрядчиком работ в присутствии Заказчика, Генподрядчика, Службы эксплуатации и представителей других заинтересованных сторон.

**Комплексные испытания с оформлением соответствующего акта приемки проводятся на системах пожарной защиты здания, в них задействованы следующие системы:**

1. Лифты
2. САПС (система автоматической пожарной сигнализации)
3. СОУЭ (система оповещения и вправления эвакуации)
4. Система пожарной автоматики
5. Системы противодымной вентиляции
6. Система контроля и управления доступом

**Индивидуальные испытания с оформлением соответствующих актов приемки проводятся на следующих инженерных системах:**

1. Индивидуальный тепловой пункт.
2. Котельная
3. Бойлерная
4. Система отопления
5. Система вентиляции
6. Насосная
7. Система холодоснабжения
8. Водопровод (ХВС и ГВС).
9. Канализация фекальная
10. Водосток
11. Молниезащита
12. Электроустановка здания (Госгортехнадзор)
13. Лифты (Госгортехнадзор)
14. ОДС (диспетчеризация кабины лифта)
15. САПС (система автоматической пожарной сигнализации)
16. СОУЭ (система оповещения и вправления эвакуацией)
17. САП (системы автоматического пожаротушения)
18. Система пожарной автоматики
19. Системы противодымной вентиляции
20. Система охранной сигнализации
21. Система контроля и управления доступом
22. Система видеонаблюдения
23. Система диспетчеризации инженерных систем



# Форма свидетельства о соответствии законченного строительством объекта назначению

Инспекция Государственного (муниципального) архитектурно-строительного надзора  
Российской Федерации

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о соответствии законченного строительством объекта назначению  
Выдано

*(наименование застройщика (заказчика), его юридический адрес)*

в том, что им завершено строительство объекта \_\_\_\_\_

*(наименование объекта, его почтовых адрес, основные показатели)*

Представленная застройщиком (заказчиком) разрешительная, исполнительная, приемосдаточная документация свидетельствует о том, что \_\_\_\_\_

*(наименование объекта)*

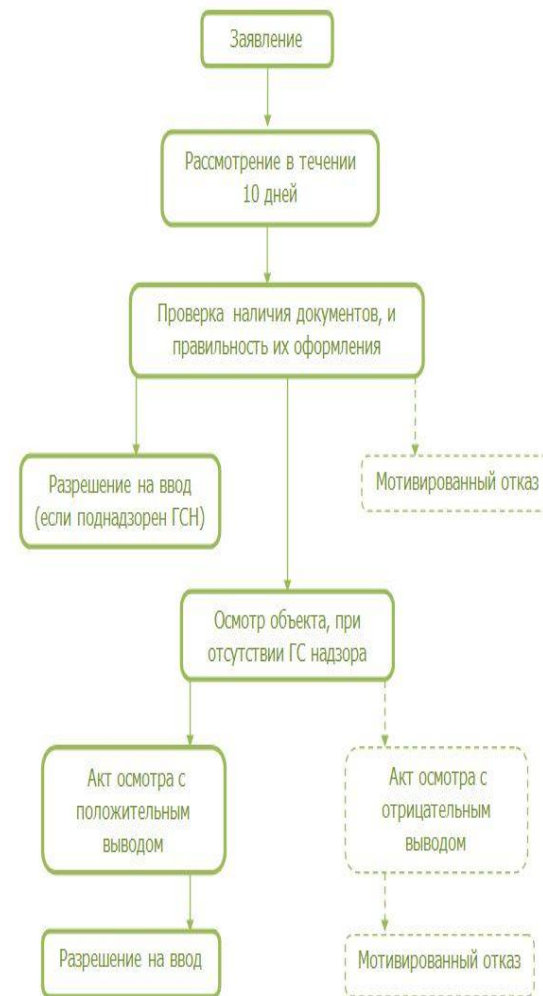
построен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, утвержденным проектом, строительными нормами и правилами.

Настоящее свидетельство дает право на включение объекта в государственную статистическую отчетность, техническую паспортизацию, ввод в эксплуатацию, государственную регистрацию и использование объекта по назначению.

Начальник \_\_\_\_\_



# Алгоритм процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершеного строительством



# Пример разрешения на ввод в эксплуатацию

Кому закрытому акционерному  
(индивидуальное предприятие)  
**обществу «ТРИСС»**  
(фамилия, имя, отчество – для граждан,  
 полное наименование организации – для юридических лиц)  
127052, г. Москва, Петровско-Разумовская аллея, д.10, корп. 1  
(или фактический индекс и адрес)

## РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию № RU 50301000 - 03

1. Администрация городского округа Московской области  
(полномочия уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выделению государственных территорий, установлению границ территорий, признанию их местонахождения, государственному контролю и использованию объектов федерального значения)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального  
(включая объекты)

строительства многоэтажного жилого дома  
2-ой пусковой комплекс (секции Г, Д, Е, Ж)  
(капитальный объект капитального строительства)

в соответствии с проектом, разработанным ООО «Трест Темпстрой 16»  
(лицензия ГС-1-50-02-26-0-7703146239-017387-1 от 17.04.2003г.)  
(в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Подрезково  
(ранее Химкинский район, пос. Новоподрезково, микрорайон № 2), ул. Железнодорожная  
(улицы Российской Федерации, административный район и т.д. или строительный адрес)

### 2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Ед. измерения	По проекту	Фактически
<b>I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем - всего	куб. м	112024	112448,0
в том числе подземной части	куб. м	7560	7625,0
Общая площадь здания	кв.м.	27405,3	27459,2
Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений	кв. м	2808,91	2916,0
Количество зданий	штук	1	1
Общее количество этажей	штук	17-20, мансарда, подвал	17-20, мансарда, подвал
<b>II. Нежилые объекты</b>			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	-
Наименование показателя	Ед. измерения	По проекту	Фактически
<small>(или показатель)</small>		-	-
<small>(или показатель)</small>		-	-

Объекты производственного назначения			
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Протяженность		-	-
<small>(или показатель)</small>		-	-
<small>(или показатель)</small>		-	-
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
<b>III. Объекты жилищного строительства</b>			
Общая площадь жилых помещений <small>(за исключением балконов, лоджий)</small>	кв. м	18557,0	20085,8
Количество этажей	штук	17-20, мансарда, подвал	17-20, мансарда, подвал
Количество секций	секций	4	4
Количество квартир - всего	квартир/кв. м	370	370
в том числе:			
1-комнатные	квартир/кв. м	222	222/8569,1
2-комнатные	квартир/кв. м	84	84/5799,6
3-комнатные	квартир/кв. м	64	64/5897,1
4-комнатные	квартир/кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	квартир/кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений <small>(с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)</small>	кв. м	21794,91	22020,6
Материалы фундаментов		монолитная ж/б	монолитная ж/б
Материалы стен		кирпич	кирпич
Материалы перекрытий		монолитная ж/б	монолитная ж/б
Материалы кровли		металл	металл
<b>IV. Стоимость строительства</b>			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

Заместитель Главы  
 Администрации городского округа  
(подпись и печать должностного лица, осуществляющего функции по выделению государственных территорий, установлению границ территорий, признанию их местонахождения, государственному контролю и использованию объектов в соответствии с законодательством)  
 «01» апреля 2016 г.

  
 Д.А. Позднев  
(подпись)  
(подпись)

# Примеры *систем* управления проектами

---

**«Основная» система.** Руководитель проекта - представитель заказчика, финансовой ответственности за принимаемые решения не несет. В этом случае менеджер проекта обеспечивает координацию и управление ходом разработки и реализации проекта, в контрактных отношениях с другими участниками проекта (кроме заказчика) не состоит. Преимущество данной системы состоит в объективности проект-менеджера, недостаток - риск за результаты проекта целиком возлагается на заказчика.

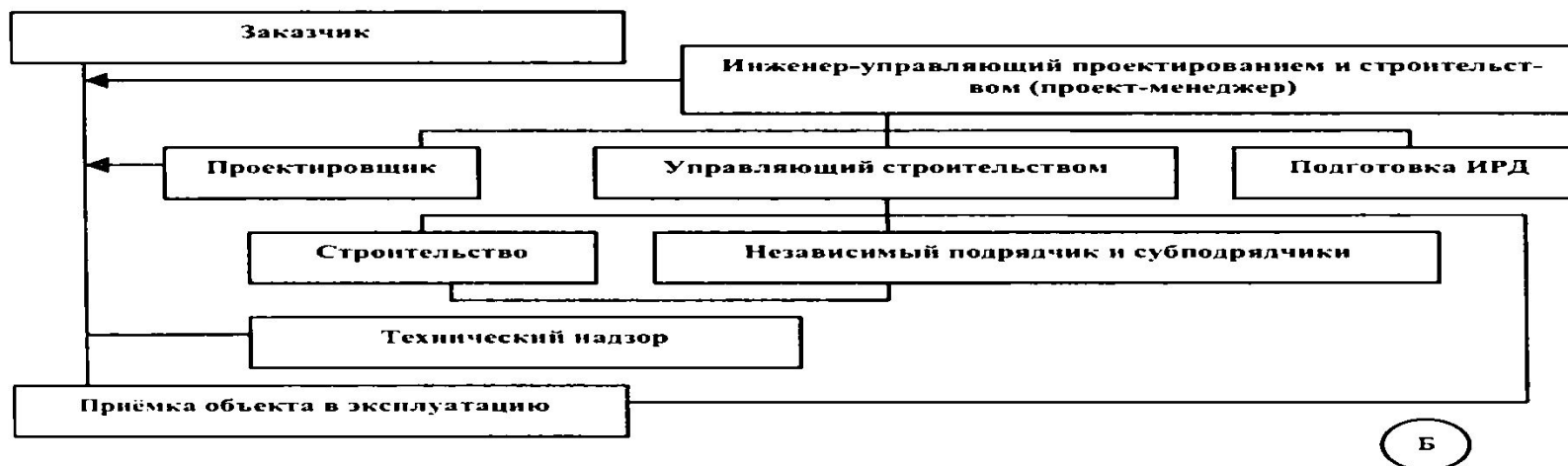
**Система «расширенного управления».** Руководитель проекта несет ответственность за проект в пределах фиксированной цены. Он обеспечивает управление и координацию процессов проекта по соглашениям между ним, заказчиком и участниками проекта.

**Система «под ключ».** Руководитель проекта - проектно-строительная фирма, с которой заказчик заключает контракт «под ключ» с объявленной стоимостью проекта.

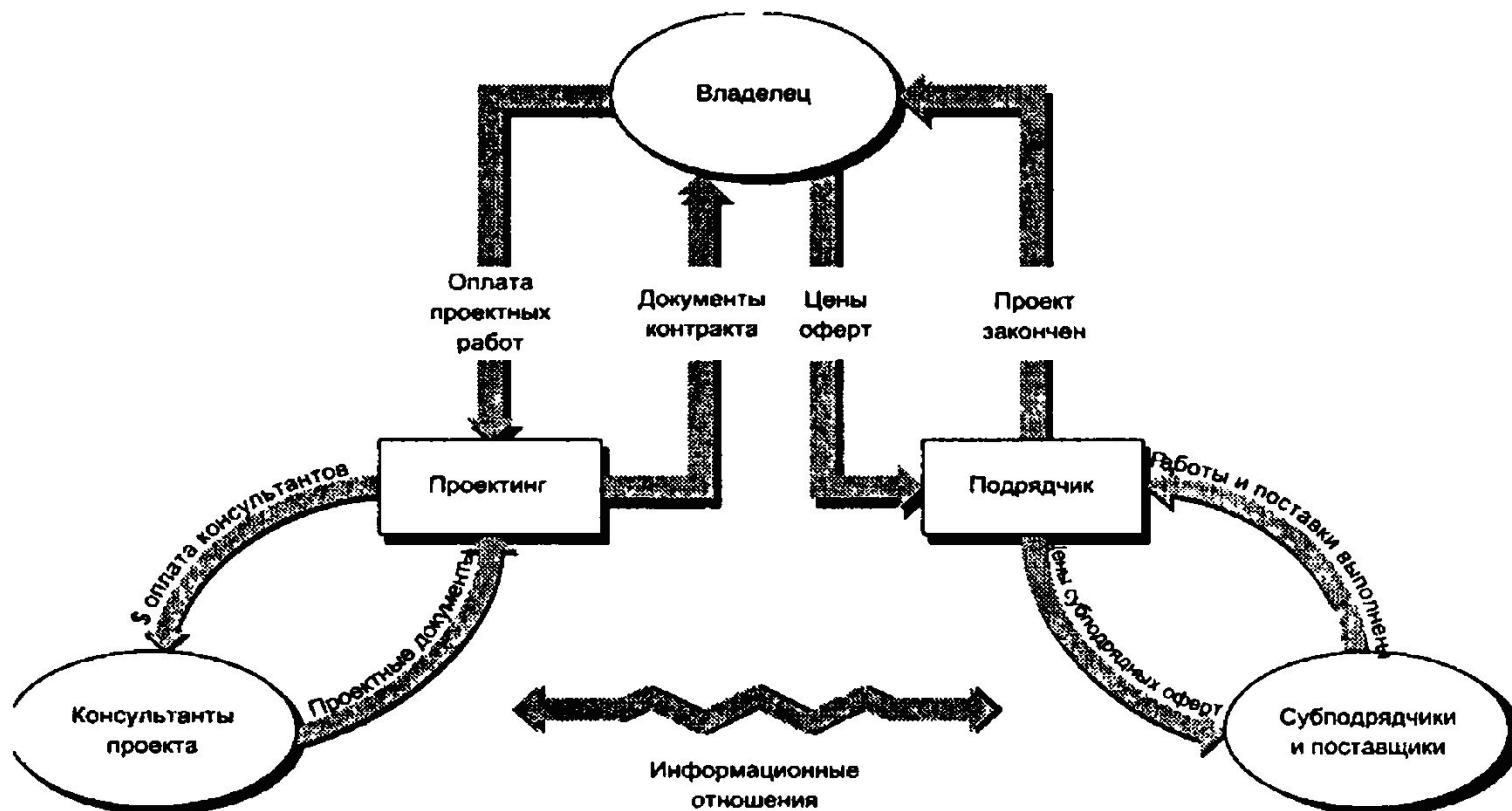
# Схема формы профессионального управления строительством «под ключ»

А – проектирование-строительство под руководством как юридического, так и физического лица

Б – проектирование-управление-строительство под руководством физического лица

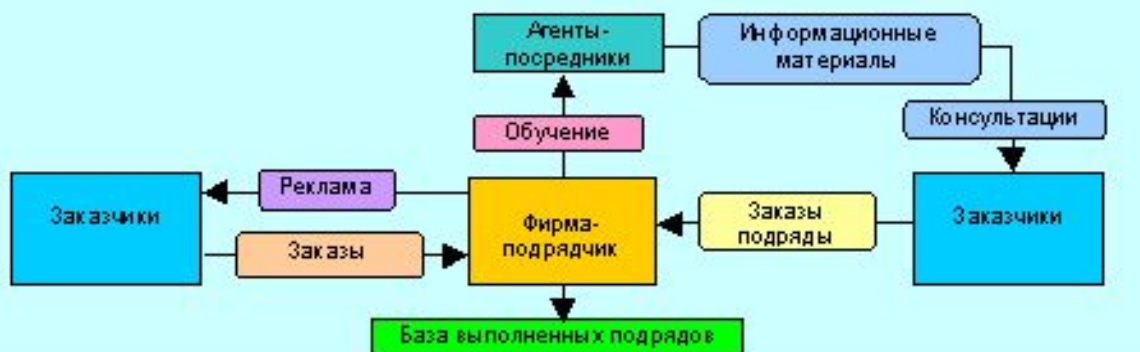


# Схема информационного взаимодействия при традиционном (генподрядном) методе строительства

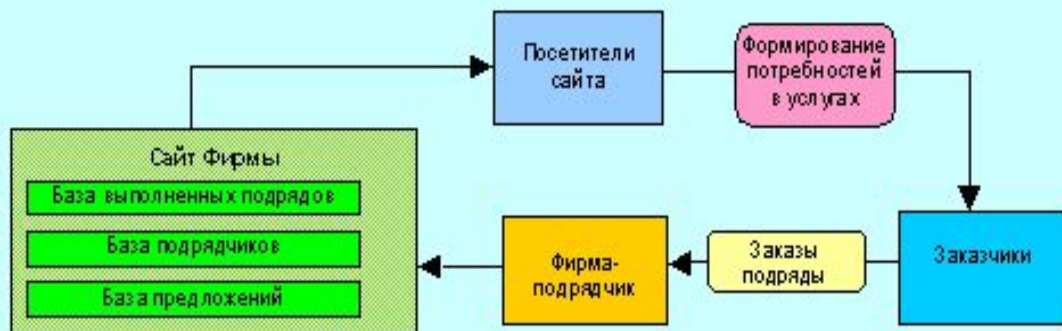




# Технологии позиционирования подрядных услуг



1. Продажи через агентов



2. Поиск заказов через интернет



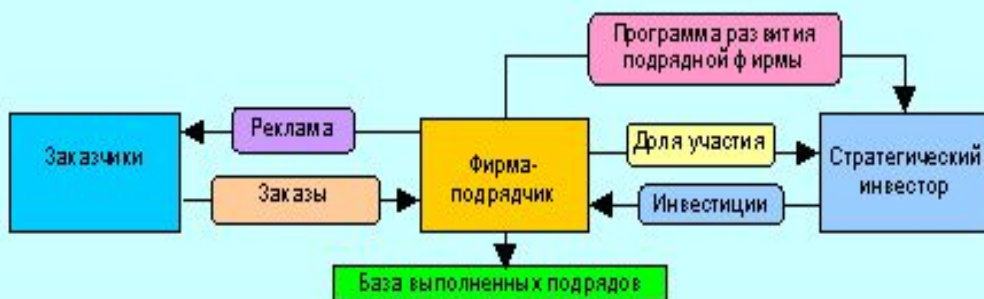
3. Увеличение объема подряда

## Технологии позиционирования подрядных услуг

---

4. Формирование стратегии и программы развития услуг
5. Обучение и сертификация заказчиков
6. Расширение номенклатуры услуг
7. Специализация на рынке
8. Снижение издержек
9. Повышение производительности труда
10. Совершенствование управления

# Формирование стратегии и программы развития услуг



1. Слияние со стратегическим инвестором



2. Создание филиалов

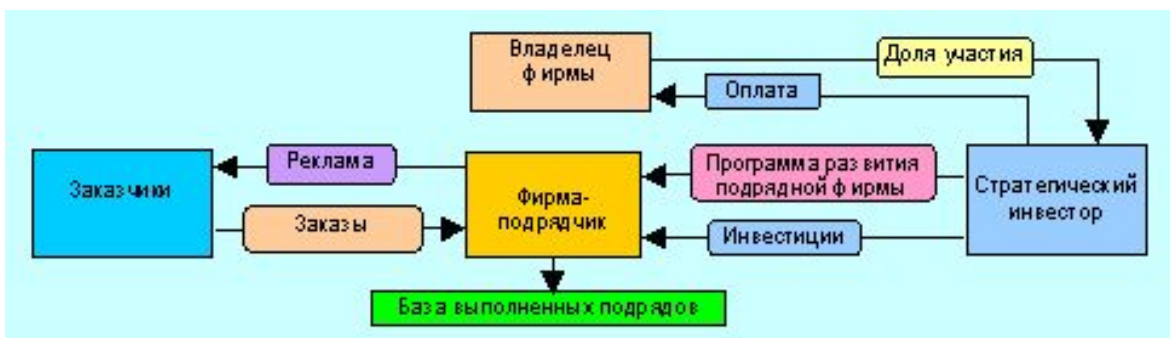


3. Поглощение конкурентов

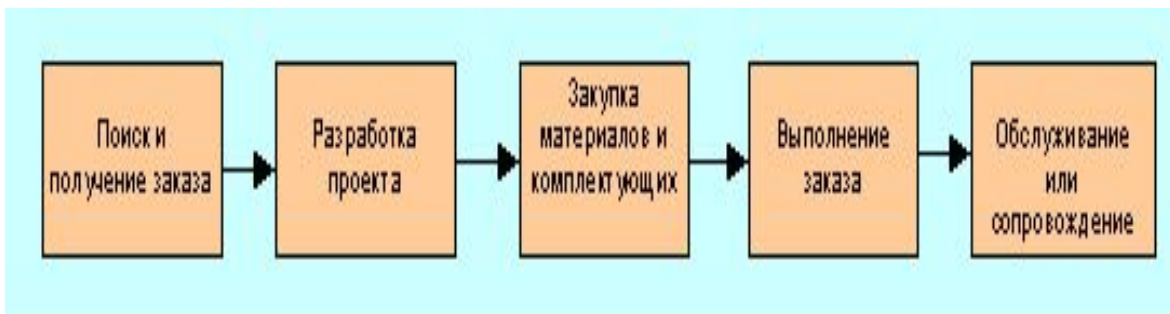
# Формирование стратегии и программы развития услуг



4. Диверсификация деятельности



5. Продажа бизнеса



6. Жизненный цикл подряда

# Формирование стратегии и программы развития услуг



7. Специализация – проектирование



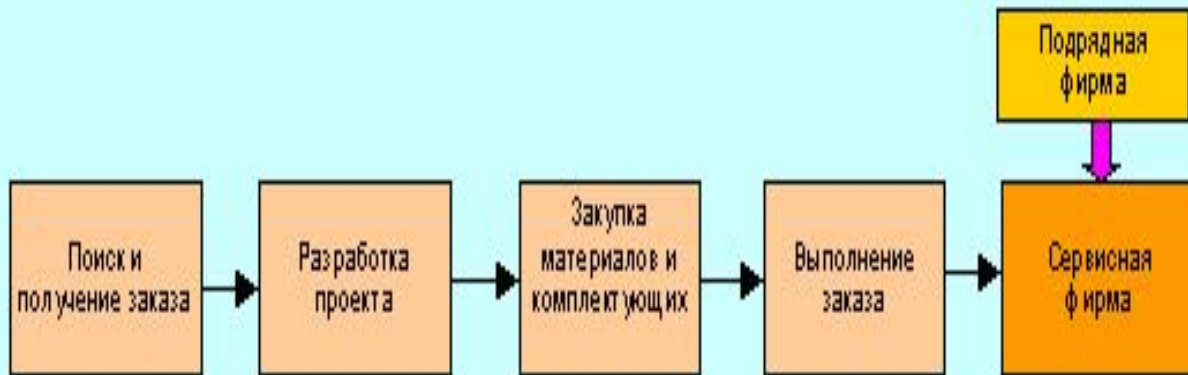
8. Специализация – производство



9. Специализация – продажи



# Формирование стратегии и программы развития услуг



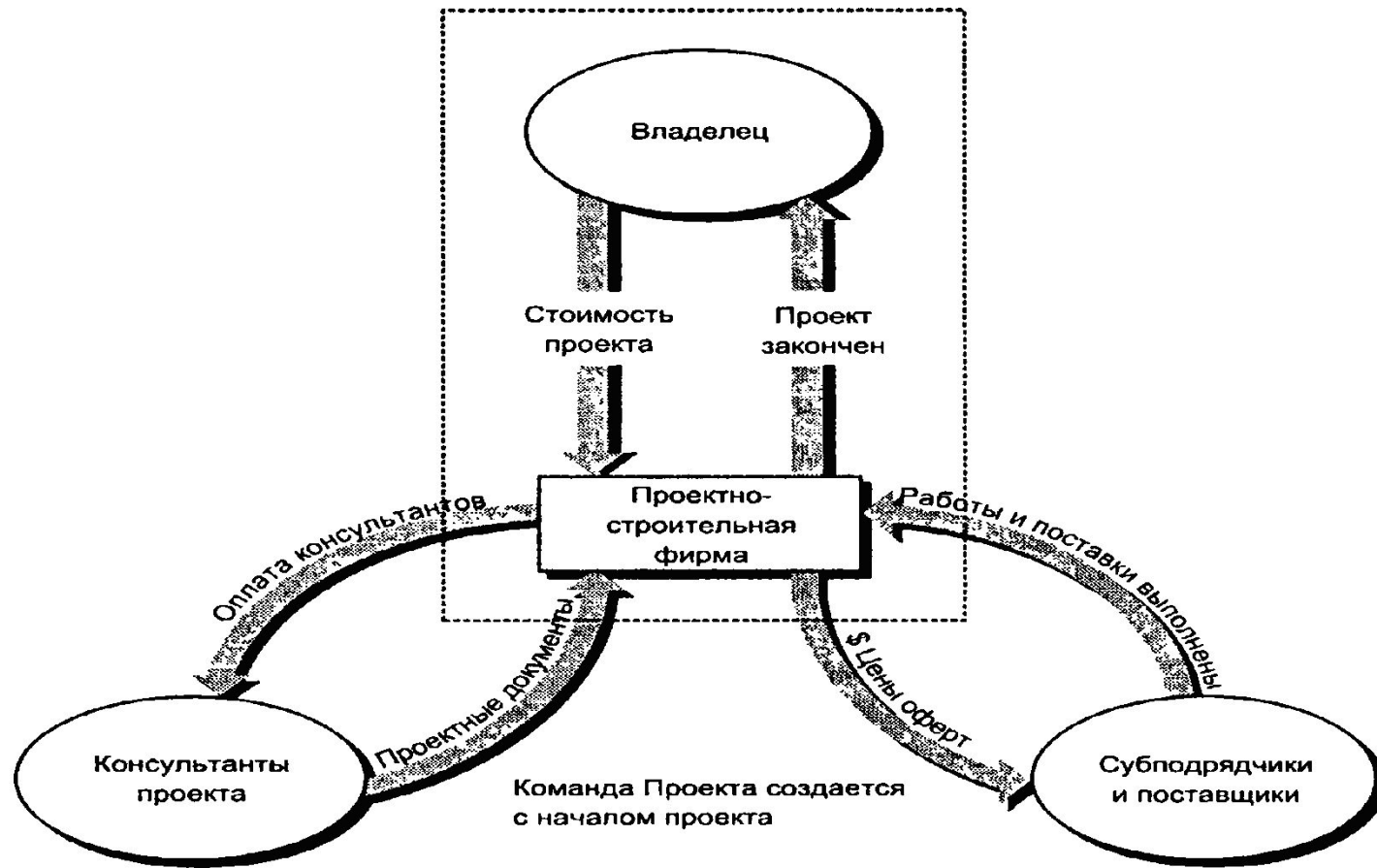
10. Специализация – услуги



11. Специализация – консультирование

12. Специализация – обучение

# Схема информационного взаимодействия при проектно-строительном методе организации

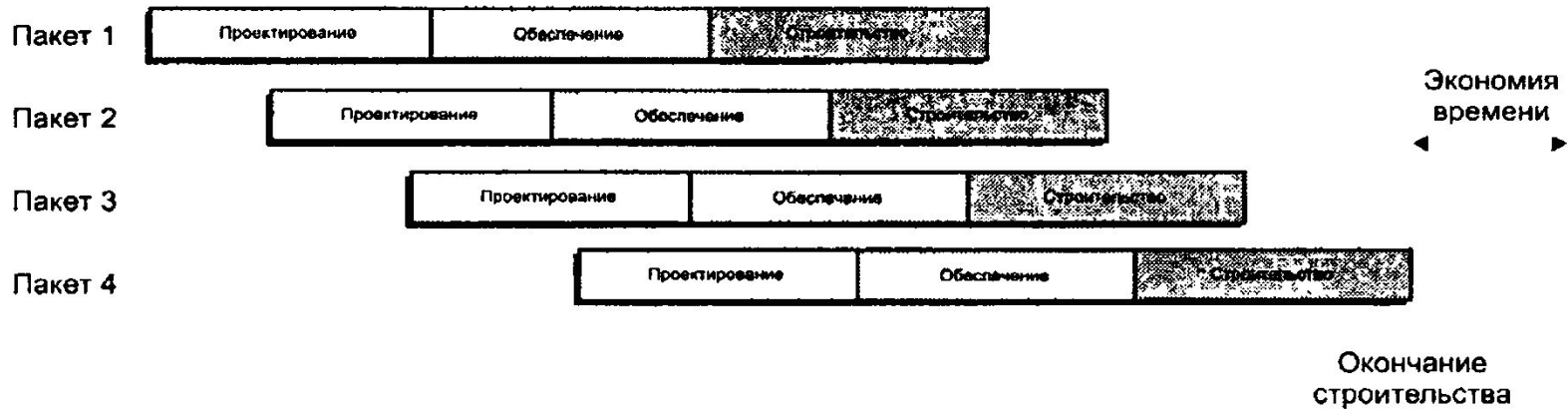


# Схема совмещения этапов Проекта при скоростном строительстве

## Обычная организация строительства



## Скоростная организация строительства



# Совмещение проектных и строительных работ

Идет постоянный поиск новых и модернизация существующих организационных форм управления инвестиционным процессом. Один из подходов – объединение управления проектированием и строительством, что позволяет перейти к совмещению этих процессов во времени.

## Продолжительность проектно-строительного цикла

