

**РАБОТЫ  
ПОДГОТОВИТЕЛЬНОГО  
ПЕРИОДА**

# **РАБОТЫ ПОДГОТОВИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА**

- 1. Организационные мероприятия подготовительного периода**
- 2. Внеплощадочные подготовительные работы**
- 3. Внутриплощадочные подготовительные работы**

## **1. Организационные мероприятия подготовительного периода**

Весь этап строительства можно разделить на периоды **подготовительных** и **основных** работ.

### **Подготовительный период включает:**

- внеплощадочные работы;
- внутриплощадочные работы,

### **Основной период включает:**

- возведение строительной части;
- монтаж оборудования;
- пусконаладочные работы.

***К началу производства работ должны быть заключены основные подрядные и субподрядные договоры, договоры поставок и оказания услуг на испытания материалов и конструкций!***

После заключения генподрядного договора участники строительства приказами назначают лиц, ответственных за строительство данного объекта: заказчик назначает ответственного представителя строительного контроля, подрядчики — ответственного производителя работ (на крупных стройках — начальника управления строительством), проектировщик — ответственного представителя авторского надзора. При реконструкции или ремонте на территории действующего предприятия назначается также ответственный за оперативное руководство работами.

Заказчик за 7 дней до начала строительства должен направить в орган Госстройнадзора извещение о начале работ, приложив копию разрешения на строительство, проектную документацию с заключением экспертизы, план с линиями отступа от красных линий (на основе проекта межевания территории), общий и специальные журналы работ. Одновременно заказчик обязан установить на границе участка строительства стенд, содержащий информацию о проекте, о мерах по благоустройству и обслуживанию прилегающей территории в период строительства, о разрешении на строительство, о заказчике и подрядчике работ, о плановых сроках выполнения работ, об уполномоченных органах, в которые следует обращаться по вопросам строительства или реконструкции.

Генеральный подрядчик получает от заказчика нотариально заверенную копию разрешения на строительство, а также полный комплект утвержденной проектной документации на бумажном и электронном носителях. Вопрос передачи сметной документации должен быть оговорен в договоре подряда, так как она может содержать сведения, составляющие коммерческую тайну инвестора. При поэтапной сдаче работ передается ведомость платежных этапов.

Рабочая документация передается на согласованный этап работ. При назначении сроков передачи рабочей документации следует учитывать время ознакомления с ней исполнителей и подбора технологии работ, время на приобретение или аренду необходимой техники и время на размещение заказов на заводах металлических конструкций и железобетонных изделий, которое может достигать 5—6 мес.

Ответственный представитель заказчика проверяет всю рабочую документацию на предмет соответствия проекту, техническим регламентам и возможностям строительной организации. В случае обнаружения допущенных ошибок он должен связаться с проектировщиками и согласовать возможные изменения в чертежах. На проверенных чертежах ставится штамп с надписью В ПРОИЗВОДСТВО и подпись ответственного лица.

Специалисты подрядной организации в порядке осуществления входного контроля также проверяют рабочие чертежи и дают свои предложения по улучшению конструктивных и технологических решений.

Подготовленную площадку заказчик передает генподрядчику по акту. В акте отмечают площадь и состояние территории, наличие оговоренных сетей временного энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения, используемых для нужд строительства зданий и сооружений.

Заказчик должен обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы. Обычно это выполняет специализированная геодезическая организация, имеющая соответствующий допуск СРО. Подрядчик при этом готовит схемы расположения возводимых конструкций относительно разбиваемых в натуре осей зданий и сооружений.

В городских условиях заказчик должен согласовать с ГИБДД, органами местного самоуправления и предприятиями общественного транспорта мероприятия по закрытию проездов, ограничению движения транспортных средств, изменению движения общественного транспорта. Выезды оборудуют пунктами мойки колес, емкостями для сбора мусора.

В условиях действующего предприятия согласовывают со службами предприятия графики работ и проекты производства работ, условия совмещения работ с производственной деятельностью предприятия, порядок оперативного руководства и действий в аварийной ситуации. Заказчик и подрядчик должны оформить акт-допуск о возможном совмещении производства работ на действующем предприятии.

Для жилищного строительства утвержден исчерпывающий перечень процедур, связанных с подготовкой строительства. К ним относятся:

- получение разрешения на строительство или его продление;
- размещение данных в информационной системе градостроительства;
- заключение договора о временном технологическом присоединении к электрическим сетям;
- заключение договоров о горячем и холодном водоснабжении и водоотведении на период строительства;
- направление извещения органу Госстройнадзора о начале строительства или реконструкции.

В случае долевого строительства многоквартирных жилых зданий дополнительно необходимо:

- представить проектную декларацию в орган государственной регистрации;
- провести проверку соблюдения застройщиком законодательства;
- заключить договоры поручительства и страхования гражданской ответственности по исполнению обязательств о передаче жилых помещений;
- провести государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве.

## 2. Внеплощадочные подготовительные работы

**Внеплощадочные подготовительные работы включают строительство:**

- подъездных путей и причалов;
- линий электропередачи с трансформаторными подстанциями;
- сетей водоснабжения с водозаборными сооружениями;
- канализационных коллекторов с очистными сооружениями;
- жилых поселков и бытовых городков для строителей;
- объектов, связанных с созданием или развитием производственной базы строительной организации;
- сооружений и устройств связей для управления строительством.

*Все эти объекты служат для обеспечения работ в ходе основного периода. В ряде случаев удастся использовать в этих целях постоянные объекты, возводимые с опережением; в других случаях возводят временные здания и сооружения.*

Временные вне- и внутриплощадочные дороги должны устраиваться только в случаях нецелесообразности или невозможности использования для нужд строительства существующих или запроектированных дорог.

Общая продолжительность внеплощадочного периода крупного объекта определяется в основном протяженностью возводимых коммуникаций и может достигать 1,5—2 лет. Для того чтобы обеспечить максимально раннее начало основного периода, объекты внеплощадочного периода могут быть разделены на очереди. В частности, при сооружении крупных объектов вдали от городов выделяется пионерная строительная база, пионерный жилой поселок, устраивается временное энергоснабжение от дизель-поезда и т.д.

### 3. Внутриплощадочные подготовительные работы

Внутриплощадочные подготовительные работы предусматривают:

- предварительную подготовку территории,
- инженерную подготовку территории строительной площадки,
- возведение временных мобильных (инвентарных) зданий и сооружений.

Перед началом выполнения строительно-монтажных работ на территории существующего предприятия подрядчик и администрация эксплуатирующей организации обязаны оформить **акт-допуск**.

Во время *предварительной подготовки территории* на стройплощадке выполняют снос существующих строений и коммуникаций, уборку кустарника и деревьев, снятие и складирование растительного слоя грунта, осушение заболоченной территории, проводят мероприятия по снегозадержанию.

При наличии зарослей на земельном участке производят вырубку (сводку) леса и кустарников с корчеванием пней, сбором и утилизацией (либо сжиганием) древесного материала. В зимний период территорию очищают от снега и наледей. Организацию рельефа производят в соответствии с **проектом вертикальной планировки**. При наличии слабого грунта, затопленных или заболоченных мест производят работы по укреплению или замене (выторфовке) грунта, осушению и водопонижению, по устройству дренажной сети, иногда — намыву или подсыпке грунта.



Существующие строения, не сохраняемые для нужд стройки, сносят в соответствии с проектом демонтажа (сноса). Образующиеся отходы вывозят и подвергают захоронению с учетом степени опасности в согласованных с местными органами власти местах. Металлический лом подлежит сдаче. Участки действующих сетей, мешающие производству работ, переключают. Одновременно сооружают новые сети инженерного обеспечения для нужд строительства.

В этот период создают геодезическую разбивочную основу, проводят вынос в натуру разбивочных осей зданий, сооружений и коммуникаций. Геодезическую разбивочную основу сдают по акту.

**Инженерная подготовка** территории включает:

- вертикальную планировку территории
- обеспечение стоков поверхностных вод,
- устройство временных дорог,
- проведение противопожарных мероприятий,
- мероприятий по охране окружающей среды и др.

В соответствии с ПОС возводят инвентарные временные ограждения площадки из сетчатых или железобетонных конструкций с организацией временного режима допуска. На городской стройке могут быть выполнены художественно оформленные заборы, оборудованы и обозначены пути объезда транспорта и прохода пешеходов — пешеходные настилы, перила, мостки, обустроенные объезды, дорожные знаки.

При въезде на площадку и выезде с нее устанавливают информационные щиты, а также план пожарной защиты объекта со схемой внутрипостроечных дорог и проездов с указанием мест складирования материалов и конструкций, мест разворота транспортных средств, объектов пожарного водоснабжения.

Значительное место занимают также перекладка существующих и прокладка новых постоянных и временных коммуникаций, в том числе устройство канализации, тепловых сетей, электрических, телефонных и других слаботочных сетей, газопровода, водопровода, внутриквартальных дорог и проездов.

## **Возведение временных зданий и сооружений, используемых для нужд строительства, предполагает:**

- строительство вахтовых и бытовых городков;
- устройство стационарных временных зданий и сооружений;
- устройство оснований и монтаж мобильных (инвентарных) зданий;
- подключение коммуникаций к временным зданиям и сооружениям, благоустройство бытовых городков и территории стройплощадки;
- устройство подкрановых путей;
- устройство складов, складских площадок для материалов, конструкций и оборудования, монтажных и укрупнительно-сборочных площадок;
- размещение инвентарных зданий и сооружений и подключение их к коммуникациям;
- оснащение строительной площадки противопожарным водоснабжением и инвентарем, освещением и средствами сигнализации, средствами оперативного диспетчерского управления.

В соответствии с требованиями норм работодатель должен обеспечить работников санитарно-бытовыми помещениями (гардеробными, сушилками для одежды и обуви, душевыми, помещениями для приема пищи, отдыха и обогрева и пр.). Подготовка к эксплуатации санитарно-бытовых помещений должна быть закончена до начала производства основных работ. Окончание подготовительных работ, в том числе по обеспечению санитарно-бытового обслуживания работающих, оформляется актом.

В противопожарных целях на территории стройки должны быть предусмотрены:

- таблички с указанием номера телефона вызова пожарной охраны;
- уборка горючих отходов, хранение промасленной спецодежды;
- обесточивание электрооборудования в случае пожара и по окончании рабочего дня;
- осмотр и закрытие помещений после окончания работы;
- действия сотрудников при обнаружении пожара;
- оборудование мест курения.

Ко всем зданиям должен быть обеспечен свободный подъезд. Дороги должны иметь покрытие, пригодное для проезда пожарных автомобилей в любое время года. Необходимо обеспечить аварийное освещение и освещение опасных мест, установить пункт мойки колес и машин с замкнутым циклом водооборота и утилизацией стоков. В зимнее время при температуре ниже 5°С моечные пункты оборудуют установками пневмомеханической очистки автомашин. Внутрипостроечные автомобильные дороги должны быть оборудованы соответствующими дорожными знаками, регламентирующими порядок движения транспортных средств и строительных машин.

Следует выделить на территории площадку для складирования, рекультивации и обогащения грунтов, исключить возможность закапывания в грунт или сжигания на месте мусора и отходов.

Генеральный подрядчик осуществляет контроль состояния условий труда рабочих субподрядных организаций на строительном объекте.

В случае возникновения на объекте опасных условий, вызывающих реальную угрозу жизни и здоровья работников, генподрядная организация должна оповестить об этом всех участников строительства и предпринять необходимые меры для вывода людей из опасной зоны. Возобновление работ разрешается генподрядной организацией после устранения причин возникновения опасности.

Окончание подготовительных работ оформляется актом о готовности объекта к началу строительства и о соответствии выполненных внеплощадочных и внутриплощадочных работ требованиям безопасности труда. Акт необходим для начала основных работ.