

# Регулирование и управление проектной деятельностью

- Нормативные правовые акты:
- 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации

---

- 2. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;
- 3. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

- 
- Проектная деятельность – это сфера создания интеллектуальных ценностей в инвестиционном процессе, включающая различные работы и услуги, которые являются нематериальным активом, определяющим, в конечном итоге, инновационный уровень и качество конечного продукта (города, посёлка, объекта недвижимости) а, следовательно, -и его рыночную стоимость.

- 
- Именно проектная деятельность является ключевым звеном градостроительной деятельности, включающей стратегическое и территориальное планирование, архитектурно-строительное проектирование, строительство, капитальный ремонт, реставрацию и реконструкцию объектов капитального строительства.

# **Классификация видов проектной деятельности:**

---

- 1. Архитектурно-строительное проектирование
- 2. Градостроительное проектирование
- 3. Технологическое проектирование
- 4. Инвестиционное проектирование

**1. Архитектурно-строительное проектирование** – деятельность граждан или специалистов-профессионалов (архитекторов и/или инженеров), имеющая целью организации пространства для функционирования людей.

**Архитектурно-строительное проектирование** осуществляется в первую очередь для создания жилых и общественных зданий, то есть для выполнения задач потребления.

## ■ 2. Градостроительное проектирование

- деятельность специалистов – профессионалов (архитекторов и/или инженеров) по планированию развития, территорий и поселений, определению видов использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, природных особенностей указанных территорий и поселений.

- **3. Технологическое проектирование** – деятельность специалистов-профессионалов(инженеров), имеющая целью организацию пространства для функционирования машин и механизмов.

- **Технологическое проектирование** в основном осуществляется для целей строительства, реконструкции, модернизации промышленных предприятий в сфере производства, а также объектов транспортного и инженерного обеспечения территорий.



- 4. **Инвестиционное проектирование** – деятельность специалистов-профессионалов (архитекторов, инженеров, экономистов) имеющая целью обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций в объект, включающее создание документации, необходимой и достаточной для объяснения результатов Инвестору и третьим лицам.

- **Проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства,

- реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

- Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.
- Эту подготовку могут осуществлять как сам застройщик, так и любое привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие указанным требованиям.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- В состав проектной документации объектов капитального строительства включаются следующие разделы:
- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения о сетях инженерно-технического обеспечения, инженерном оборудовании, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

- 7) при необходимости - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;



- 11) смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.
- Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- Состав и требования к содержанию разделов проектной документации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

- Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации

# *Дополнительные направления проектной деятельности*

---

- *Согласование сделок крупных корпораций;*
- *Оформление лицензий;*
- *Регистрация недвижимости, регистрация прав на недвижимость;*
- *Юридическое сопровождение кадровой документации, оформление трудовых договоров, должностных инструкций;*
- *Таможенное оформление ВЭД;*
- *Регистрация патентного права, регистрация товарного знака, регистрация торговой марки;*
- *Регистрация фирм, регистрация ООО, готовые фирмы*
- *Договорная работа, разработка договора, составление договоров*
- *Судебное представительство, договорное судебное представительство*

# Проведение сделок с недвижимостью и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

- **правовое сопровождение сделок с недвижимостью (жилой и коммерческой, земельными участками)**
- *консультация юриста по всем возникающим вопросам, связанным с недвижимостью*
- *правовая экспертиза документов, представленных Заказчиком для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставление рекомендаций по устранению выявленных нарушений и несоответствий*
- *составление договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды недвижимости и других в простой письменной форме, в том числе предварительных договоров*
- *подготовка и составление других документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям закона, в том числе различных справок, протоколов, решений, доверенностей и т.п.*
- *сбор всех необходимых для регистрации документов (в том числе технической документации) и представление интересов Заказчика во всех государственных органах по вопросам регистрации недвижимости*
- *сбор всей необходимой информации об интересующем Заказчика объекте недвижимости*
- *услуги по составлению заявления для юридического лица*
- *подача документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сопровождение регистрации в УЮНО*
- *предложение различных вариантов решения проблем, возникающих в ходе регистрации*
- *получение документов после регистрации и передача их Заказчику*
- *представительство в судах в случае возникновения спорных вопросов Также предоставляем услуги по оформлению и регистрации перепланировок, перевода жилых помещений в нежилой фонд*

# *Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними*

- *права собственности на здания, сооружения, помещения (жилые и нежилые), земельные участки и сделки с ними;*
- *права собственности на предприятие как имущественный комплекс и сделки с ним;*
- *права общей долевой собственности на недвижимое имущество;*
- *права общей совместной собственности на недвижимое имущество;*
- *права хозяйственного ведения и оперативного управления;*
- *права собственности на объекты незавершенного строительства и сделки с ними;*
- *имущественные комплексы гаражного и гаражно-строительного кооператива;*
- *права собственности на гаражи - боксы и стояночные места в гаражах или стоянках и сделки с ними*
- *иные права на земельные участки.*

# *Судебное представительство, договорное судебное представительство*

## **Досудебное урегулирование споров:**

- *правовой анализ спора;*
- *оценка перспектив решения конфликта в досудебном и судебном порядке;*
- *комплексное правовое заключение по результатам рассмотрения материалов дела;*
- *составление претензии;*
- *внесудебная защита интересов клиента;*
- *участие во внесудебных переговорах с контрагентами.*

## **Исполнительное производство**

- *уведомление должника;*
- *взаимодействие со службой судебных приставов с целью эффективного взыскания долга;*
- *содействие исполнению судебных актов;*
- *обжалование действий пристава;*
- *арест счетов должника;*
- *арест имущества должника.*

## **Суд общей юрисдикции, Арбитражный суд, Мировые судьи, Третейские суды**

- *формирование правовой позиции по делу;*
- *подготовка и подача искового заявления;*
- *подготовка и подача ходатайства;*
- *подготовка и подача отзыва;*
- *подготовка проекта мирового соглашения;*
- *иные документы необходимые для судебной защиты интересов клиента процессуального характера;*
- *подготовка к судебному разбирательству;*
- *непосредственное участие представителя в судебном разбирательстве на всех стадиях;*
- *подготовка и подача апелляционных, кассационных, надзорных жалоб;*
- *получение судебного решения.*