

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЦЕССОМ
СТРОИТЕЛЬСТВА СО СТОРОНЫ
ЗАКАЗЧИКА.

ПОРЯДОК РАБОТЫ С ИНВЕСТОРОМ,
ПРОЕКТНЫМИ И ПОДРЯДНЫМИ
ОРГАНИЗАЦИЯМИ НА ВСЕХ СТАДИЯХ
СТРОЙПРОЕКТА

19.12.2022

О компании



**Технический заказчик
в строительстве
жилой, промышленной
и коммерческой
недвижимости**

-  Техзаказчик
-  Управление проектами
-  BIM строительный контроль
-  BIM сопровождение
-  Работа с объектами культурного наследия
-  BIM проектирование

zakdevelopment.com
+7 495 147 23 33

- Технический заказчик в строительстве жилой, коммерческой недвижимости, объектов промышленного и социально-культурного назначения:
 - ✓ BIM - сопровождение проектов
 - ✓ BIM - проектирование
 - ✓ Строительный контроль в BIM
 - ✓ Работа с объектами культурного наследия
- Соучредитель НОТИМ (Национального объединения организаций в сфере технологий информационного моделирования)
- Член экспертного Совета по строительству при Государственной Думе РФ
- Партнер Совета по экологическому строительству





Fee-девелоперская группа компаний в строительстве жилой, промышленной, коммерческой недвижимости, объектов социально-культурного назначения.

Мы предлагаем профессиональные решения по комплексному управлению инвестиционно-строительными проектами в качестве технического заказчика, генерального проектировщика, а также выполняем отдельные задачи по сопровождению строительства:

- Финансово-технический аудит и экспертиза
- Строительный контроль.
- Лабораторные исследования.
- Сбор исходно-разрешительной документации (ИРД).
- Разрешения на ввод в эксплуатацию (РВЭ), мониторинг.
- Проведение строительной экспертизы и другие услуги.

Реализуя строительные проекты, мы выполняем свою профессиональную миссию – создаем высокотехнологические здания и делаем жизнь людей в городе комфортнее.

AutoDesk BIM-лидеры 2022 года

 **AUTODESK** Community

Autodesk Community BIM Club

BIM-ЛИДЕР 2022

Zak Development



Николай Дубовицкий

Генеральный директор Autodesk
в России и странах СНГ

**Медицинский центр с гостиницей,
Садовническая набережная, 11**

Адрес: Садовническая набережная, 11
Назначение: гостиница, мед центр
Площадь: 16 350 кв.м

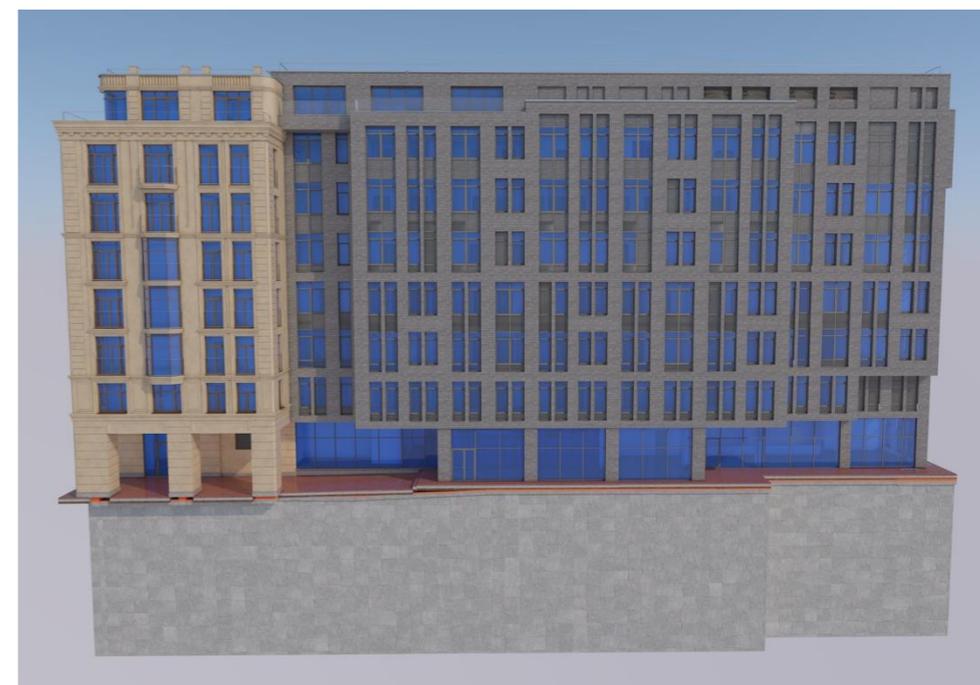
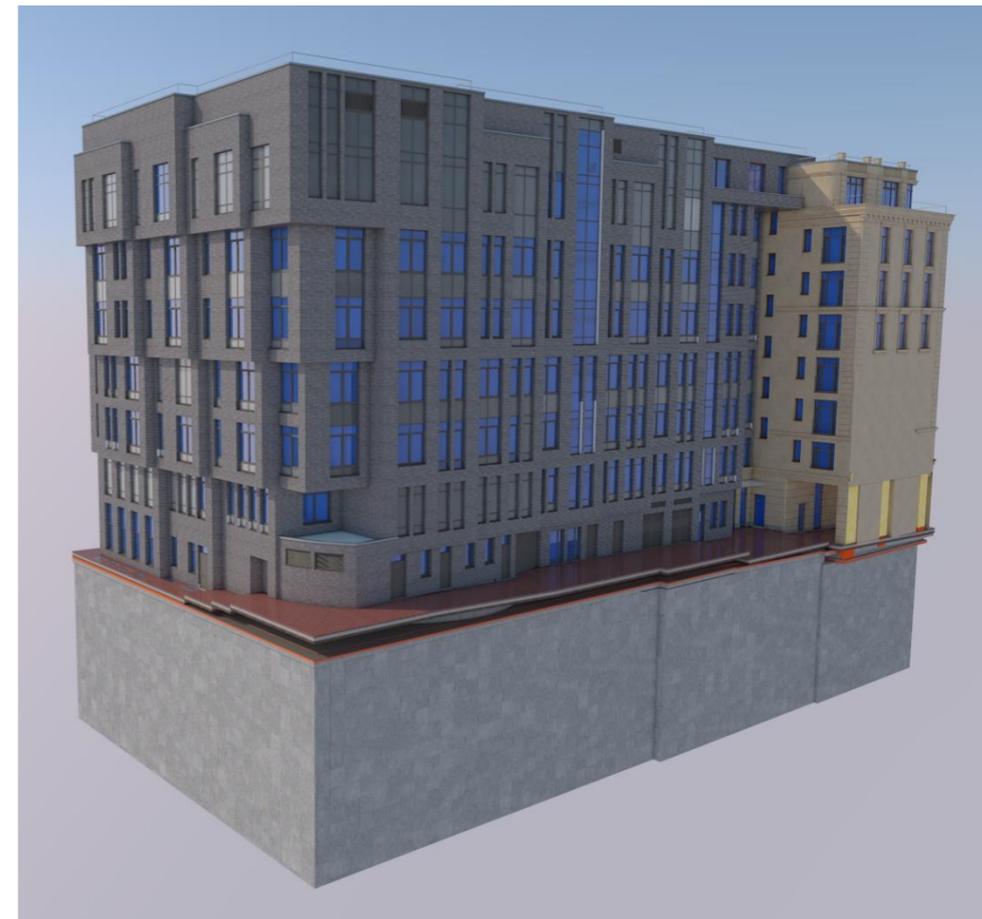
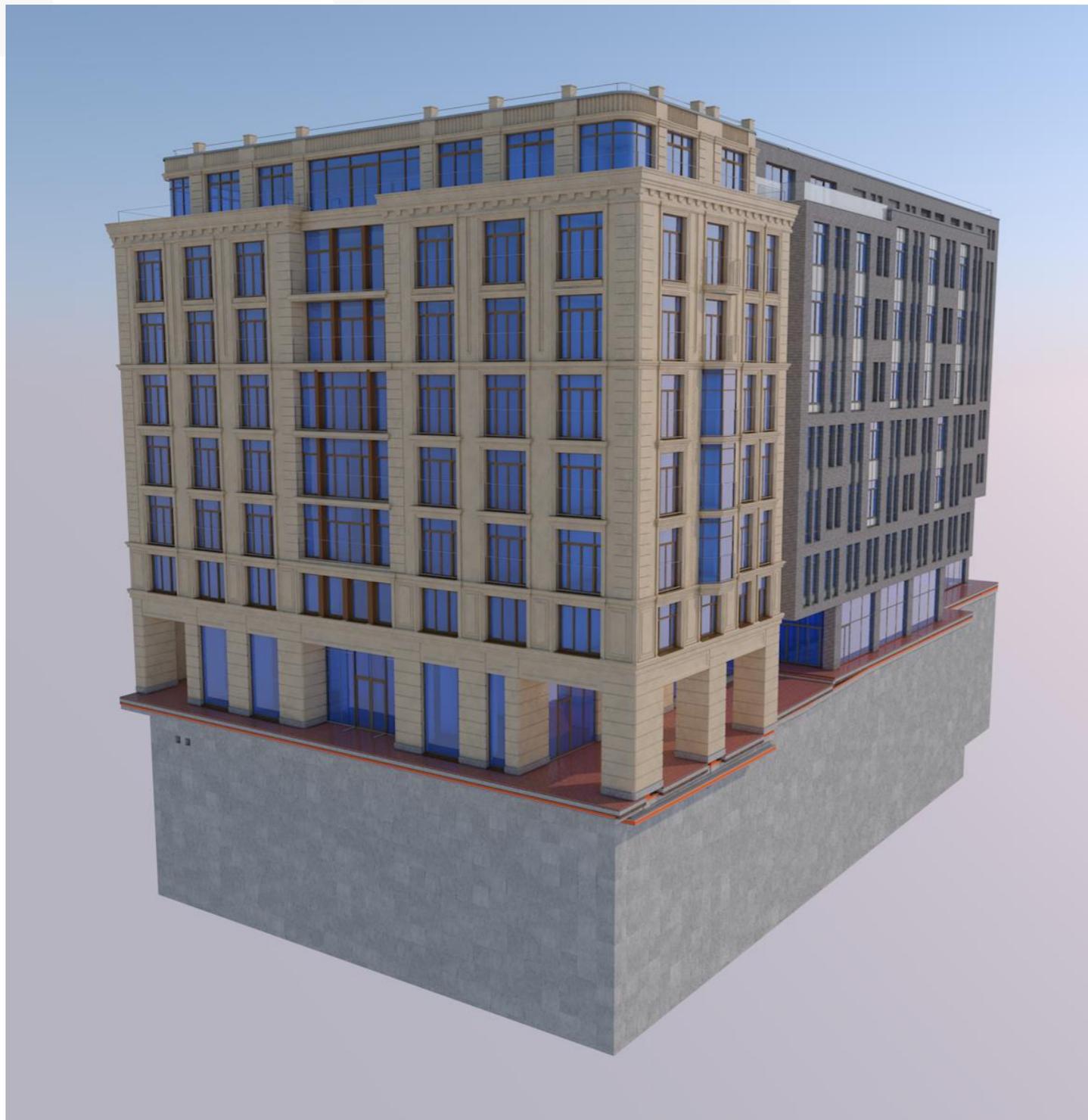
Вид работ:
Новое строительство

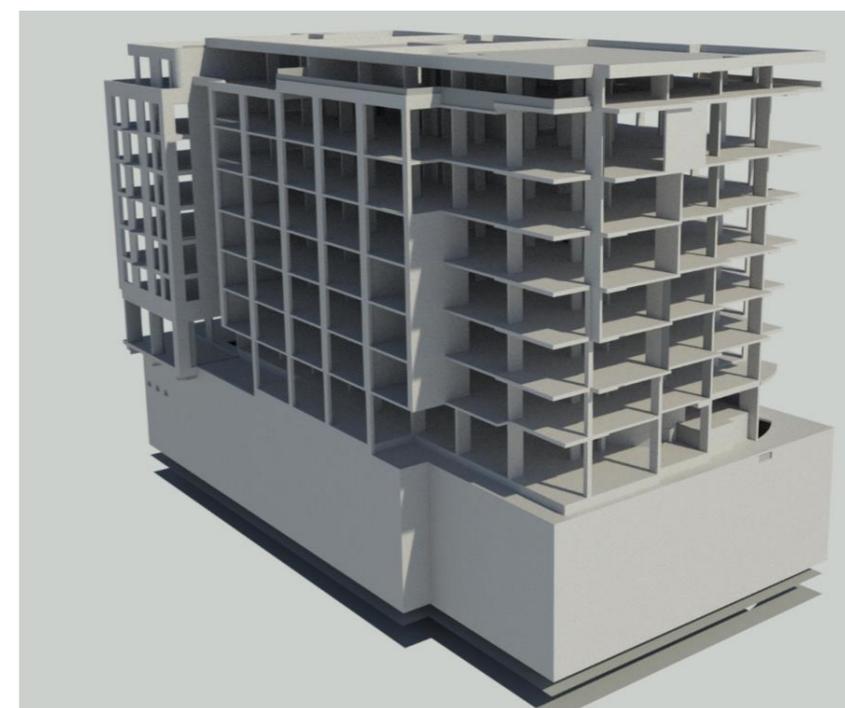
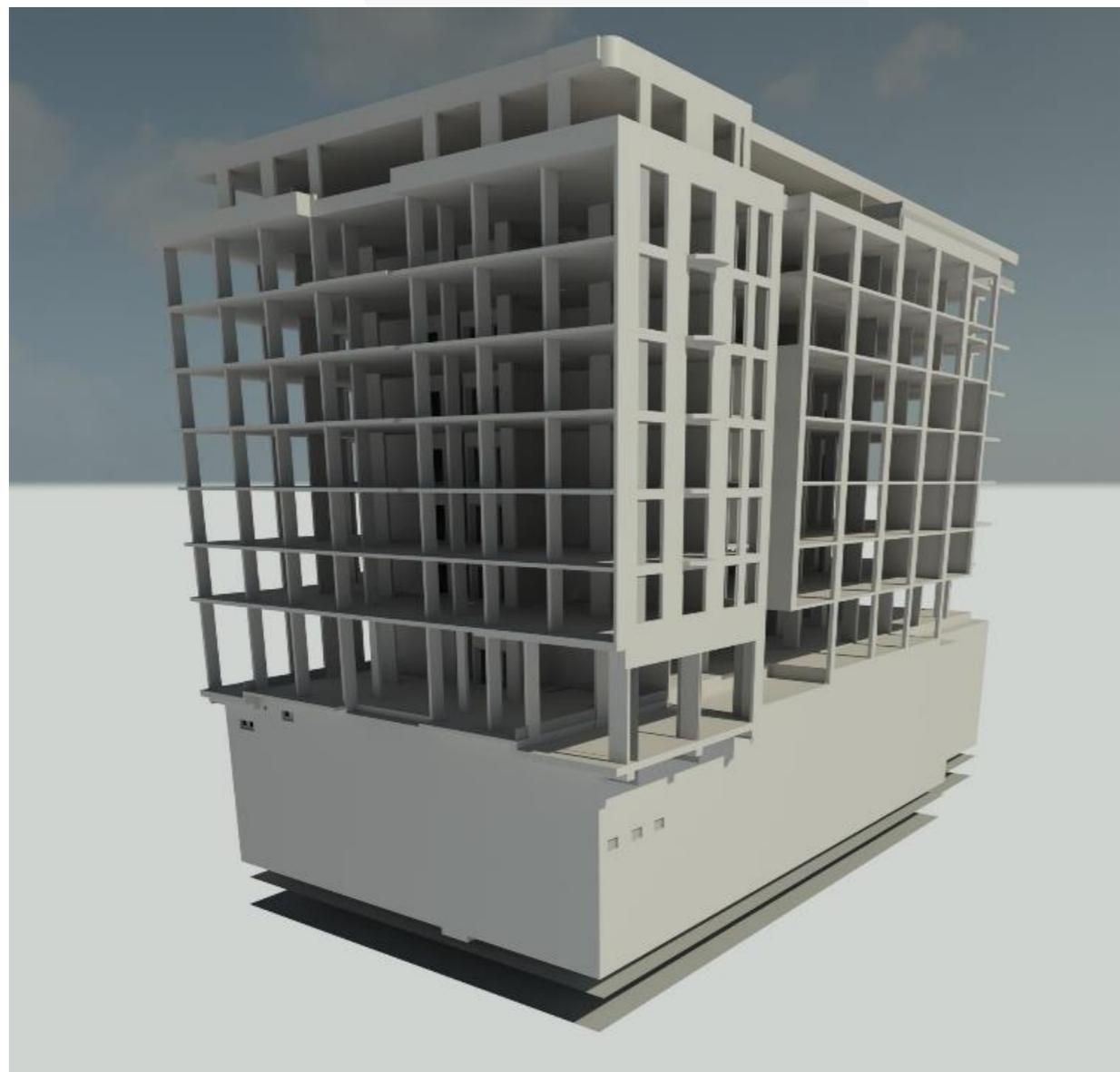
Выполняемый функционал:
Технический заказчик

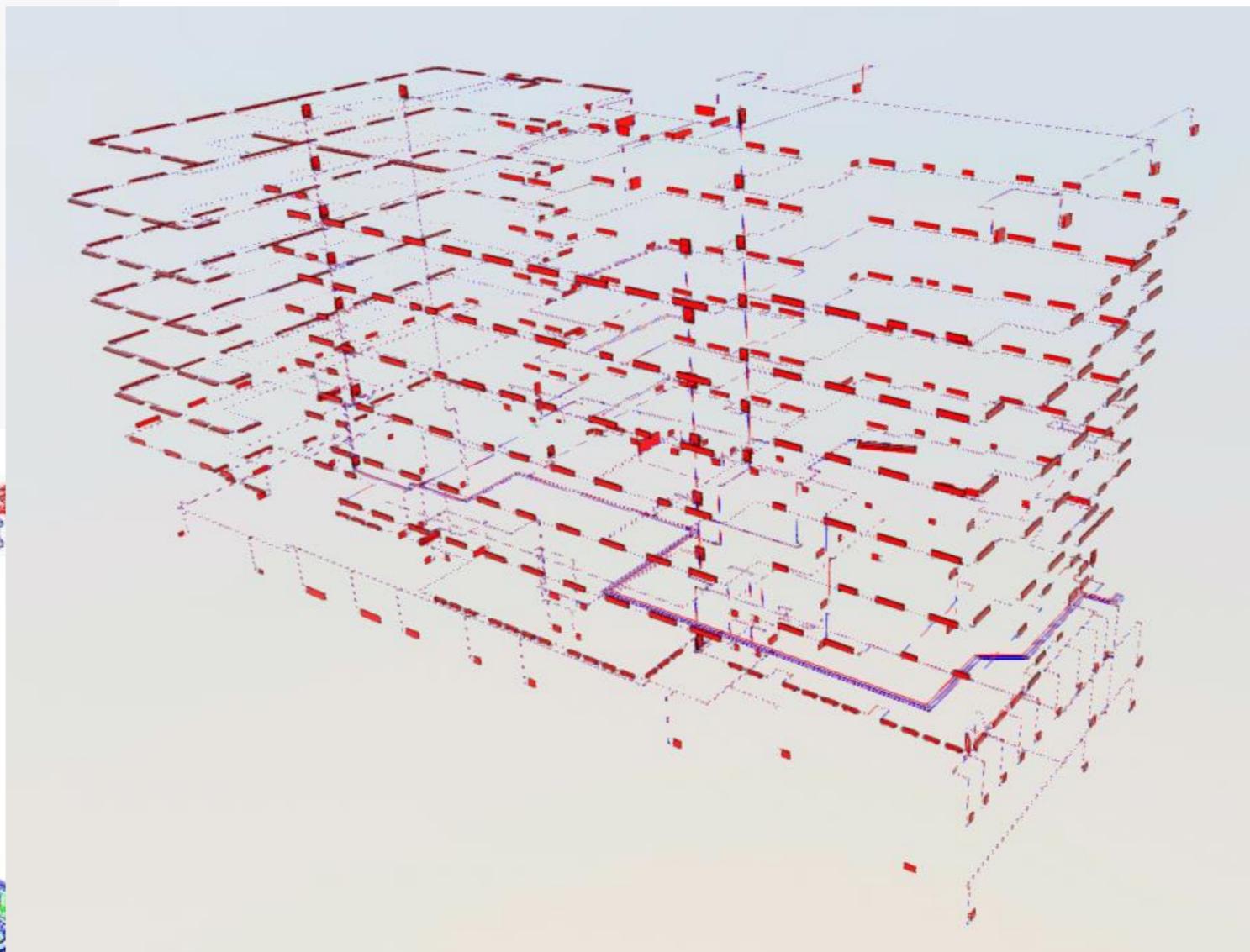
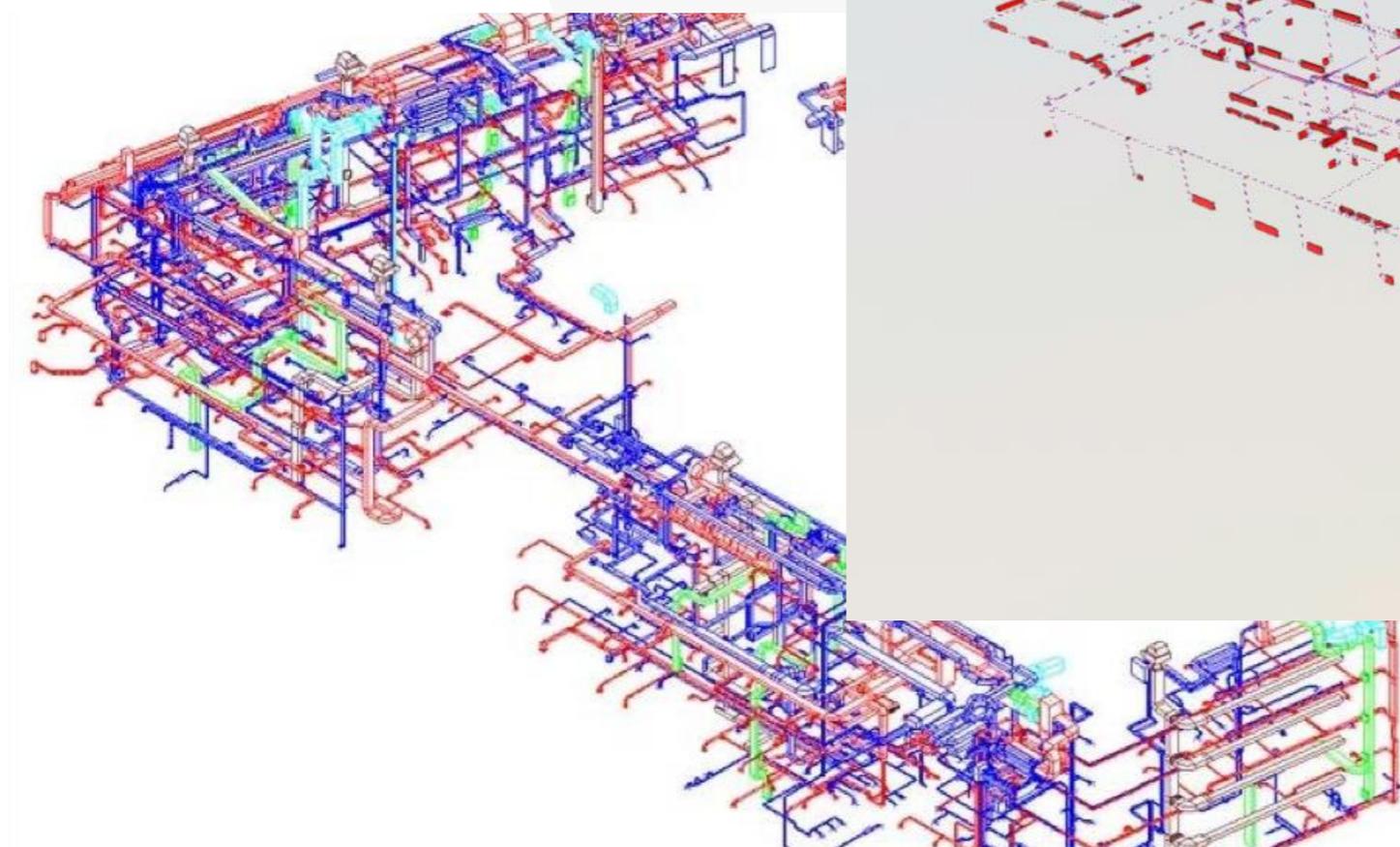
Начало работ: 4 кв. 2020 г.

Применяемые технологии:
BIM - моделирование (устранение коллизий)
BIM 360 (документооборот)
Navisworks – контроль графиком CPM
BIM строительный контроль

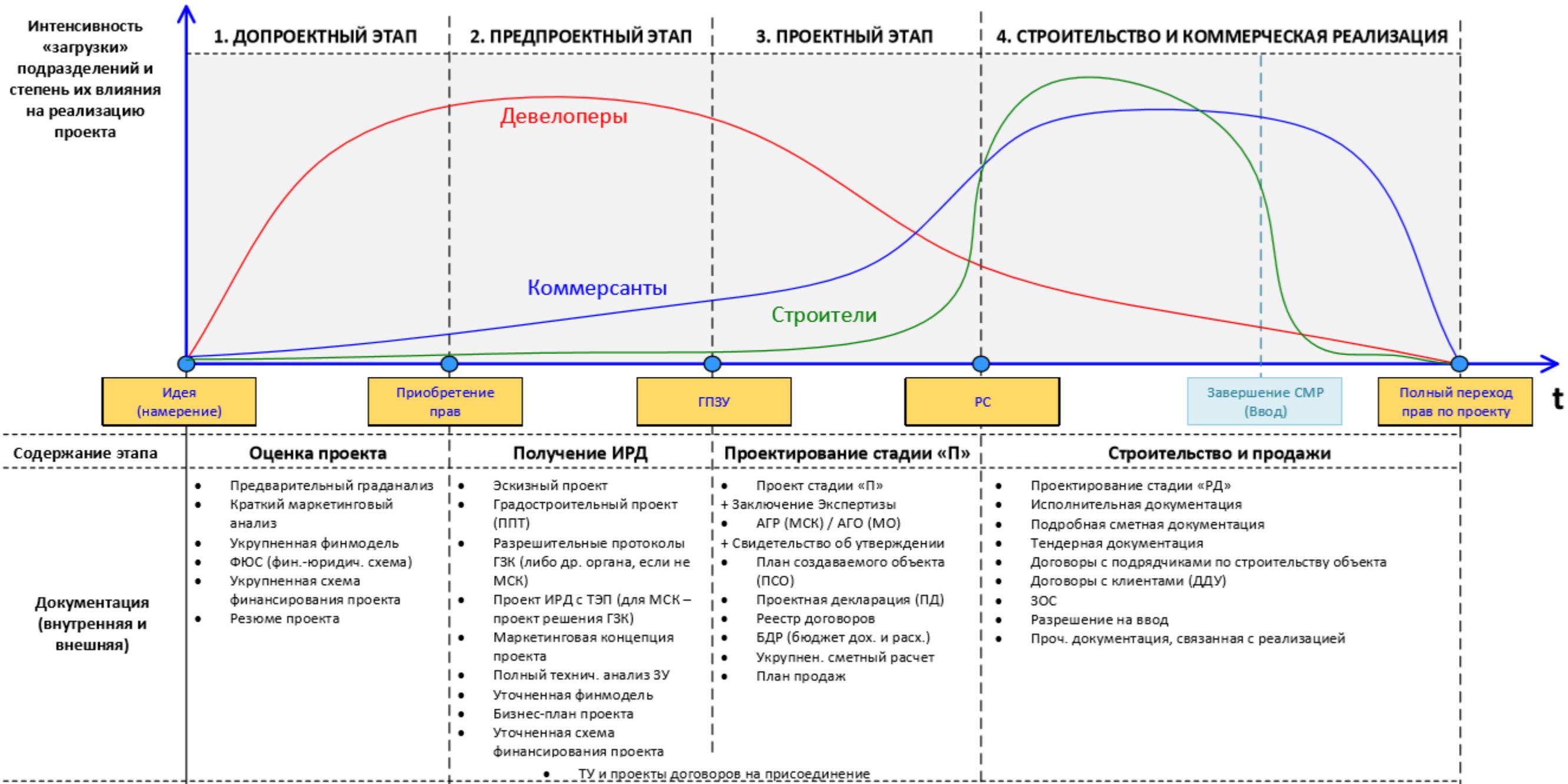








ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА



Нормативная база

Основы работы технического заказчика регулируются **Градостроительным кодексом и Гражданским кодексом**. В документе закреплены понятие и функции техзаказчика, а также правила членства в саморегулируемых организациях.

Ст.1 п.16 ГрК РФ «...Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, **техническому заказчику»**

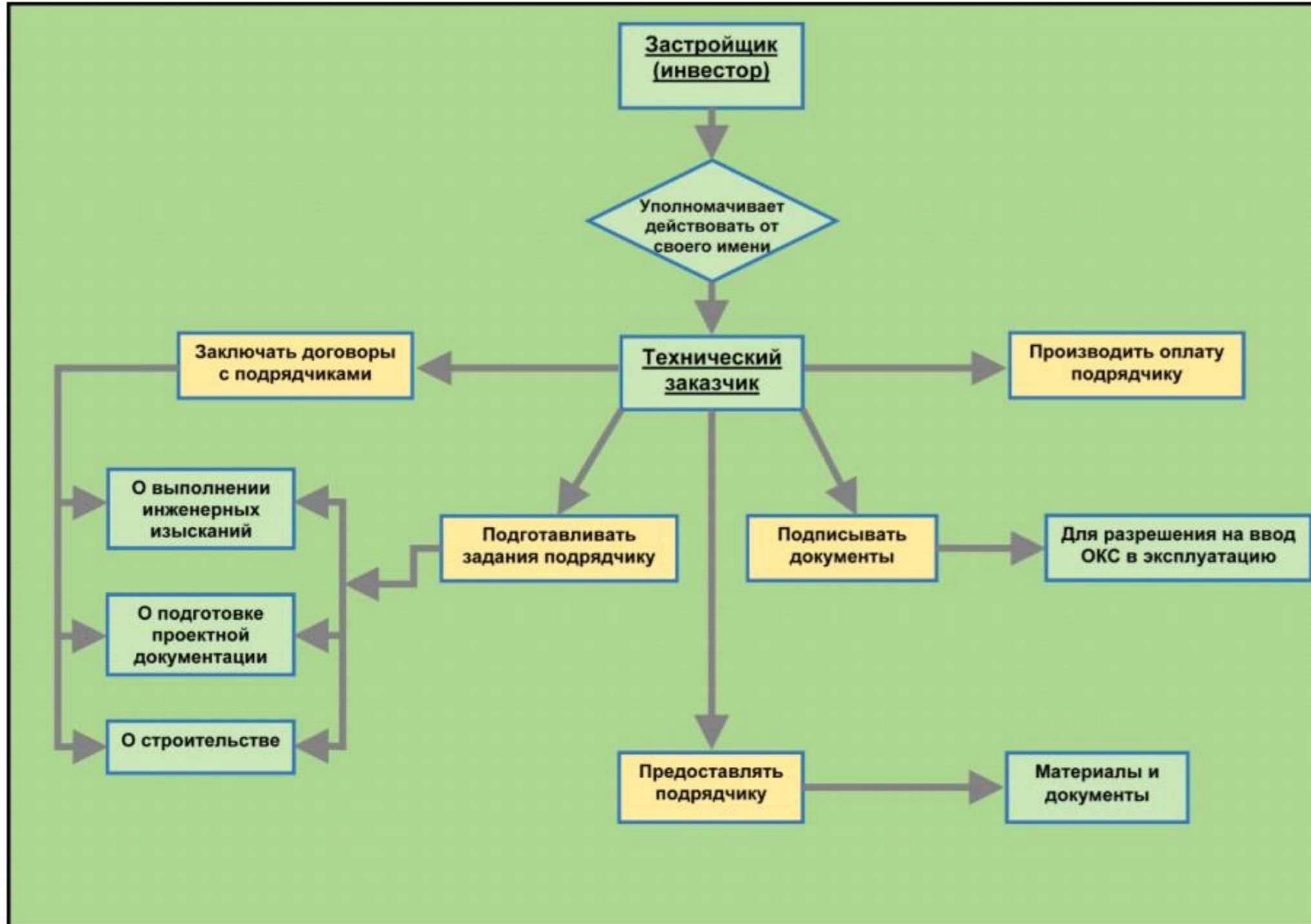


Ст.52 п. 3.1. ГрК РФ «Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является **членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда»**



Схема взаимодействия участников проекта

Вариант 1. Техзаказчик «по Градкодексу», с наделением полномочий в части заключения договоров.



Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее **на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя** строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

Технический заказчик - **юридическое лицо***, которое **уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры** о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

*Индивидуальный предприниматель - **физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица**, главы крестьянских (фермерских) хозяйств. Физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, но не зарегистрировавшиеся в качестве индивидуальных предпринимателей в нарушение требований гражданского законодательства Российской Федерации, при исполнении обязанностей, возложенных на них настоящим Кодексом, не вправе ссылаться на то, что они не являются индивидуальными предпринимателями;

Важной особенностью осуществления предпринимательской деятельности в качестве индивидуального предпринимателя является тот факт, что **физическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом**, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание. В отличие, например, от участника общества с ограниченной ответственностью, где участник отвечает по **обязательствам учреждённого им общества в основных случаях только в пределах своей доли в уставном капитале** этого общества и ни в коем случае не своим личным имуществом. Этот существенный факт относится к основному недостатку этой формы ведения предпринимательской деятельности.

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020)

В Гражданском кодексе нет понятия договора Технического заказчика, зато есть понятия:

- **Агентский договор** (который делится в свою очередь на **агентский договор комиссии и договор поручения**);
- **Договор подряда (выполнение работ)**
- **Договор на возмездное оказание услуг**. По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика **оказать услуги** (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. (ГК РФ Статья 779)

Базовые функции застройщика/тех. заказчика

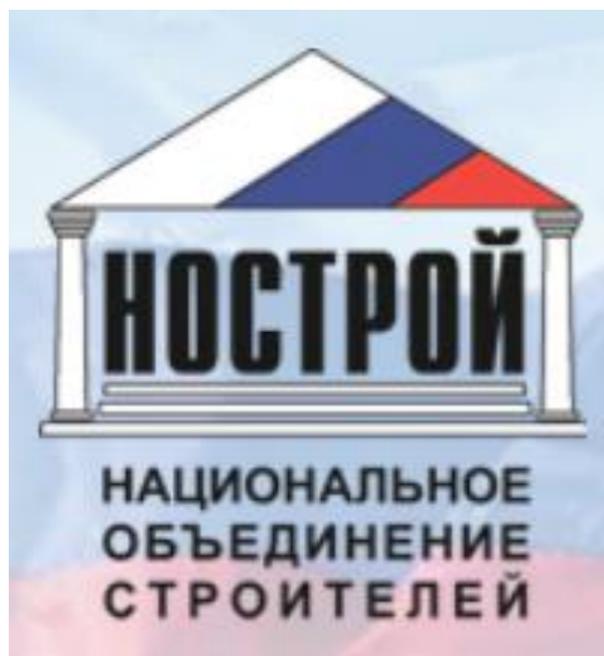
СП 48.13330.2019 Организация строительства (4.5)



- **получение разрешения на строительство;**
- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками (сервитутов) на время строительства;
- привлечение подрядчика (генподрядчика) для выполнения работ по возведению здания или сооружения в качестве лица, осуществляющего строительство, в случае выполнения работ по договору;
- обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке;
- обеспечение выноса в натуру линий регулирования застройки и создание геодезической разбивочной основы;
- привлечение авторского надзора лица, осуществившего подготовку проектной документации, за строительством объекта;
- извещение о начале любых работ на строительной площадке органа государственного строительного надзора, которому подконтролен данный объект;
- обеспечение строительного контроля застройщика (заказчика);
- приемка законченного строительством объекта строительства в случае выполнения работ по договору;
- организация наладки и опробования оборудования, пробного производства продукции и других мероприятий по подготовке объекта к эксплуатации;
- принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, о вводе законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию;
- предъявление законченного строительством объекта строительства органам государственного строительного надзора и экологического надзора (в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности);
- предъявление законченного строительством объекта строительства уполномоченному органу для ввода в эксплуатацию;
- комплектование, хранение и передача соответствующим организациям исполнительной и эксплуатационной документации.

Статья 3. Саморегулируемыми организациями (СРО) признаются некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О саморегулируемых организациях"



Требования к саморегулированию, классификация СРО



Согласно нормам гражданского и градостроительного законодательства, **без допуска СРО техзаказчик не может выполнять большую часть своих обязанностей**, включая осуществление контроля качества строительных работ на объекте.

Письмо Минстроя России от 10.04.2018

«...юридическое лицо, выполняющее от имени застройщика обязанности по заключению контрактов на проведение инженерных изысканий и строительных работ, а также подготовке проектной документации, должно состоять в членах 3 саморегулируемых организаций: **СРО изыскателей, СРО строителей и СРО проектировщиков...**»

На организацию, осуществляющую строительный контроль без оформления допуска СРО, накладывается административное наказание в виде штрафа.



Саморегулируемая организация
Ассоциация строительных организаций
«Поддержка организаций строительной отрасли»
ИНН: 50-07-0010177 СРО-С-227-01072010

Телефон:
+7 (495) 902-74-81

Адрес:
107073, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 48, БЦ «Мясницкая Палата»

Электронная почта:
info@aso-poso.ru

Сайт:
www.aso-poso.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

22 июня 2022 г. №Б-9731044144

**Саморегулируемая организация Ассоциация строительных организаций
«Поддержка организаций строительной отрасли»
(СРО АСО ПОСО)**

СРО, основанное на членстве лиц, осуществляющих строительство
105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, стр. 1, <http://www.sp-poso.ru>, info@sp-poso.ru
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-С-227-01072010

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Зак Девелопмент»

Наименование	Сведения	
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Зак Девелопмент» (ООО «Зак Девелопмент»)	
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	9731044144	
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1197746364342	
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	121615, г. Москва, Рублевское ш., д. 26, корп. 4, эт. 1, пом. X, ком. 16	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	3451	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	9 апреля 2020 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	9 апреля 2020 г., №37	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	9 апреля 2020 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
9 апреля 2020 г.	---	---

Минимальный размер взноса в компенсационный фонд договорных обязательств СРО возмещения вреда (ВВ) для оформления строительного допуска



№	Минимальный взнос в компенсационный фонд	Стоимость работ по одному договору	Уровень ответственности
1	100 000 ₽	не превышает 60 млн. ₽	первый
2	500 000 ₽	не превышает 500 млн. ₽	второй
3	1 500 000 ₽	не превышает 3 млрд. ₽	третий
4	2 000 000 ₽	не превышает 10 млрд. ₽	четвертый
5	5 000 000 ₽	составляет 10 млрд. ₽ и более	пятый

Требования к саморегулированию, классификация СРО

Минимальный размер взноса в компенсационный фонд ОДО – доп фонд (СРО обеспечения договорных обязательств для оформления строительного допуска

№	Минимальный взнос в компенсационный фонд	Стоимость работ по всем договорам	Уровень ответственности
1	200 000 ₽	не превышает 60 млн. ₽	первый
2	2 500 000 ₽	не превышает 500 млн. ₽	второй
3	4 500 000 ₽	не превышает 3 млрд. ₽	третий
4	7 000 000 ₽	не превышает 10 млрд. ₽	четвертый
5	25 000 000 ₽	составляет 10 млрд. ₽ и более	пятый

Требования предъявляемые к Техническому заказчику



- Должен быть юридическим лицом;
- Должен быть членом СРО. **Право на осуществление функции ТЗ подтверждается выпиской из реестра членов СРО**, форма которой утверждена Приказом Ростехнадзора РФ от 16.02.2017 № 58;
- Наличие руководителя, имеющего высшее образование соответствующего профиля и стаж работы не менее 5 лет;
- Наличие не менее 2-х специалистов по основному месту работы, сведения о которых включены в национальный реестр специалистов, предусмотренный статьей 555-1 ГрК РФ, трудовая функция которых включает организацию строительства;
- В случае выполнений инженерных изысканий, осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, соответствие требованиям установленным во внутренних документах СРО дифференцировано с учетом технической сложности и потенциальной опасности таких объектов, но не ниже минимально установленных Правительством РФ.

Формат выписки утвержден приказом Ростехнадзора от 04.03.2019 № 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

16.10.2019

(дата)

666

(номер)

Саморегулируемая организация Межрегиональный союз проектировщиков
(СРО МРСЦ)

(вид, полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

127083, г. Москва, ул. Мишина, д. 56, стр. 2, <http://www.mrsp.ru/>, info@mrsp.ru
(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-030-28092009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдан: Обществу с ограниченной ответственностью "Зак Девелопмент"
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Зак Девелопмент" ООО "Зак Девелопмент"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	9731044144
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1197746364342
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	121615, г. Москва, Рублевское шоссе, дом. 26, корпус 4, этаж 1, пом. X, ком. 16
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	280
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	16.10.2019
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	16.10.2019, Протокол №281
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	16.10.2019
2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-
2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания,	

Нормативная база

Нормирование функций технического заказчика

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение организаций, выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов атомной отрасли «СОЮЗАТОМСТРОЙ» (СРО «СОЮЗАТОМСТРОЙ»)	
СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ	
Утвержден решением Совета СРО «СОЮЗАТОМСТРОЙ», Протокол № хх/хх–2021 от хх	2021 г.

ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА (ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА)

Общие требования

СТО СРО-С 60542960 00037–2021

Издание официальное

Москва
2021

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ		
	НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	ГОСТ Р 57363— 2016

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПРОЕКТОМ (ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА)

Издание официальное

 Москва
Стандартинформ
2019

**ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА
(ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА)**

Общие требования

СТО СРО-С 60542960 00037–2021

Издание официальное

**Москва
2021**

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по Градостроительному кодексу Российской Федерации [1], ГОСТ 21.001, ГОСТ 21.002, ГОСТ Р 54869, ГОСТ Р 57363, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1

авторский надзор: Контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации и подготовленной на её основе рабочей документации.

[СП 246.1325800, подпункт 3.1]

3.2 вывод из эксплуатации объекта использования атомной энергии: Деятельность, осуществляемая после удаления ядерного топлива и других ядерных материалов с ОИАЭ, направленная на достижение заданного конечного состояния ОИАЭ, исключающая использование ОИАЭ в качестве источника энергии и обеспечивающая безопасность персонала, населения и окружающей среды.

3.3 генеральный подрядчик (генподрядчик): Организация, осуществляющая строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства по договору подряда, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором.

3.4 генеральный проектировщик (генпроектировщик): Организация (лицо), осуществляющая подготовку проектной и/или рабочей документации по договору подряда и (или) государственному контракту, заключенному с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором.

3.5 договор строительного подряда: Форма договора, по которому подрядная организация (генеральная подрядная организация) обязуется в установленный договором срок

3.7 инженерная организация (инженер): физическое или юридическое лицо, действующее от имени застройщика и осуществляющее контроль, и надзор за ходом строительства объектов.

3.8 информационная модель: Совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства или линейном объекте, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства.

проектная документация: документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

[[1] статья 48, часть 2]

рабочая документация: документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей.

[[1] статья 48, часть 2_1]

технический заказчик: Юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2_1 статьи 47, частью 4_1 статьи 48, частями 2_1 и 2_2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55_31 [1].

[[1] статья 1, пункт 22]

Застройщик (технический заказчик) при осуществлении своей деятельности осуществляет взаимодействие с ОИВ различных уровней по вопросам землеотвода, лицензирования, природоохранной деятельности и др.

5.2 В соответствии с [1] застройщик (технический заказчик) ОКС обеспечивает выполнение ИИ, подготовку ПД, а также строительство ОКС.

5.3 Ключевые отличия роли застройщика от технического заказчика.

5.3.1 Застройщик осуществляет свою деятельность по разработке и реализации проекта на принадлежащем ему земельном участке, предоставленном ему в установленном порядке для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса ОКС.

5.3.2 Технический заказчик действует от имени застройщика, при этом он, как правило, не наделяется правами владения на земельный участок, пользования и распоряжения капитальными вложениями.

5.4 Застройщик вправе осуществлять строительные работы самостоятельно, при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса ОКС согласно [1] (часть 3.1 статьи 52).

6 Функции застройщика (технического заказчика)

6.1 Застройщик (технический заказчик) должен обеспечивать выполнение всех функций, указанных в 6.2, а также в 4.6 СП 48.13330.

6.2 Основными функциями застройщика (технического заказчика) являются:

- планирование размещения, проектирования, строительства, сноса ОКС;
- оформление правоустанавливающих документов на земельный участок;
- получение исходных данных и исходно-разрешительной документации;
- организация предпроектной подготовки и размещения ОИАЭ;

6.3.5 Технический заказчик от имени (и в интересах) застройщика в соответствии с [1] осуществляет на разных этапах строительства (реконструкции, капитального ремонта, сноса) функции, на которые он в рамках договора уполномочен застройщиком: заключает договоры на выполнение ИИ, подготовку ПД, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, подготавливает ТЗ на выполнение указанных видов работ, обеспечивает утверждение ПД в установленном порядке, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию, обеспечивает строительный контроль застройщика (технического заказчика), обеспечивает ведение научно-технического сопровождения, осуществляет иные функции, предусмотренные действующим законодательством.

8.2 В области координации подрядчиков, привлекаемых по договорам подряда на выполнение проектных и изыскательских работ:

- осуществляет согласование программ ИИ, научно-технического сопровождения, геотехнического мониторинга (предусмотренных ПД или при выявлении соответствующей необходимости выполнения таких работ в процессе строительства) в соответствии с ГОСТ 27751, СП 22.13330;

- организует научно-техническое сопровождение изысканий и проектирования для зданий и сооружений класса КС-3 по ГОСТ 27751;

- при обнаружении недостатков в ПД или в изыскательских работах привлекает подрядчика (подрядчиков) к корректировке технической документации или проведению дополнительных изыскательских работ;

- предоставляет Генпроектировщику исходные данные для разработки ПД и РД в соответствии с пунктом 6 статьи 48 [1]. Объёмы и сроки выдачи исходных данных по

- согласовывает график проектирования, разрабатываемый Генпроектировщиком и являющийся инструментом планирования и контроля выполнения работ по подготовке ПД. Требования к графику проектирования приведены в разделе 10 настоящего стандарта. Согласованный график проектирования прилагается к договору между застройщиком (техническим заказчиком) и Генпроектировщиком;

- контролирует выполнение работ по подготовке ПД и РД по графику проектирования в соответствии с требованиями раздела 6 настоящего стандарта;

- направляет ПД и результаты ИИ для проведения государственной экспертизы в порядке, установленном [14];

- утверждает ПД при наличии положительного заключения экспертизы ПД, за исключением случаев, предусмотренных частями 15_2 и 15_3 [1].

9 Деятельность застройщика (технического заказчика) по координации подрядчиков, привлекаемых по договорам строительного подряда.

9.1 В области выбора исполнителей и договорного обеспечения.

- проводит организацию и проведение закупочных процедур по определению подрядных организаций (генеральных подрядных организаций), если процедуры требуются по условиям инвестиций или правообладания земельным участком размещения объекта в соответствии с [1], [15];

- заключает с выбранными на конкурсной основе организациями (далее - генеральным подрядчиком), которые соответствуют требованиям законодательства РФ (статья 52 [1]), договоры подряда на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу ОКС;

- предоставляет заверенные в установленном порядке по ГОСТ Р 7.0.8, ГОСТ Р 7.0.97 копии организационно-распорядительных документов о назначении персонально ответственных за строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос должностных лиц (ответственного представителя застройщика (технического заказчика)), в том числе ответственного представителя строительного контроля застройщика, в течение трех дней после заключения контракта с подрядной организацией (генеральной подрядной организацией).

9.2 В области обеспечения строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса исходно- разрешительной документацией и ПД:

- передаёт лицу, осуществляющему строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос ПД и результаты ИИ, утвержденными в установленном порядке согласно [1], [10], [14], а также разрешение на строительство (часть 4 статьи 52 [1]);

9.3 В области освоения площадки строительства:

- подготавливает (в том числе расчистка территории, организация вырубki зеленых насаждений, сноса строений и переноса сетей инженерно-технического обеспечения) и передает строительную площадку подрядной (генеральной подрядной) организации совместно с точками подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (предусмотренным ПОС) по акту;

- обеспечивает согласование проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объектов культурного наследия в установленном законодательством порядке (пункт 4 статьи 35 [16]);

- передаёт подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения; обеспечивает транспортировку грузов в его адрес, а также временную подводку сетей энергоснабжения, водо-, и паропровода и оказывает другие услуги в случаях и порядке, предусмотренных договором строительного подряда (пункт 2 статьи 47 [1]; пункт 6.2.5 СП 48.13330;

- осуществляет организацию получения разрешений соответствующих эксплуатирующих организаций на производство работ в границах отвода территорий предприятий, придорожных полосах, охранных и иных зонах, на действия с зелеными насаждениями;

- обеспечивает вынос в натуру линий регулирования застройки и создание геодезической разбивочной основы в соответствии с положениями СП 126.13330;

- осуществляет обеспечение геотехнического мониторинга объекта и окружающей застройки в соответствии с СП 22.13330. Обеспечивает выборочную контрольно-геодезическую съемку элементов зданий, сооружений, инженерных коммуникаций;

- обеспечивает выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу в соответствии с заданием на проектирование, ПД и (или) информационной моделью (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями [1], СП 301.1325800, СП 404.1325800, СП 328.1325800, СП 333.1325800), разрешением на строительство, требованиями технических регламентов и условиями договоров на технологическое присоединение к сетям инженерного обеспечения.

10 Планирование и контроль, осуществляемые застройщиком (техническим заказчиком)

10.1 Планирование работ по размещению, проектированию, строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) ОКС должно осуществляться с использованием многоуровневой системы календарно-сетевых графиков. Требования к созданию многоуровневой системы календарно-сетевых графиков приведены в таблице 1.

10.2 Многоуровневая система сетевых графиков должна обеспечивать эффективное взаимодействие между всеми участниками сооружения ОКС. На основе многоуровневой системы календарно-сетевых графиков следует осуществлять:

- формирование и контроль плана достижения КТС;
- подготовку участниками сооружения ОКС отчетных документов о ходе работ по размещению, проектированию, строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) ОКС, в т. ч. для Госкорпорации «Росатом» при сооружении ОИАЭ;
- контроль застройщиком (техническим заказчиком) выполнения работ по размещению, проектированию, строительству (реконструкции, капитальному ремонту, сносу) ОКС;
- тематическое и недельно-суточное планирование;
- оперативное управление строительством ОКС на площадке строительства.

10.3 Взаимосвязь графиков разных уровней должна осуществляться по ключевым технологическим событиям.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПРОЕКТОМ (ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА)

Project management for real estate development (construction). Project manager (client's technical representative) activities

ОКС 91.010.30

Дата введения 2017-06-01

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Акционерным обществом "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений" (АО "ЦНИИПромзданий")

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 "Строительство"

3.5 управляющая компания в строительстве: Юридическое лицо, осуществляющее деятельность по управлению проектами в строительстве, направленную на достижение целей и задач инвестиционно-строительного проекта, действующее по договору и от имени застройщика (инвестора), в рамках определенных сторонами полномочий.

3.6 управляющий проектом в строительстве (руководитель проекта, менеджер проекта) (project manager): Ответственное лицо, которому застройщик (инвестор) делегирует полномочия по руководству работами, планированию, контролю и координации работ участников проекта, распоряжению, контролю за финансовыми средствами, оценку и управление рисками.

Примечание - Управляющий проектом представляет управляющую компанию или непосредственно организацию застройщика (инвестора).

3.7 управление строительством (construction management): Организация строительного производства на объекте, включая: планирование, контроль, оценку и управление рисками, координацию работ подрядных и строительно-монтажных организаций, авторского надзора, строительного контроля, других участников строительства, реконструкции или капитального ремонта.

4.1 Управление проектом в строительстве - это деятельность, направленная на достижение целей и задач инвестиционно-строительного проекта, начиная с формирования инвестиционных намерений, выбора земельных участков или объектов, инженерных изысканий, предпроектной и проектной подготовки строительства и заканчивая строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов, последующей сдачей-приемкой их в эксплуатацию.

4.2 Настоящий стандарт устанавливает порядок организации управления проектами в строительстве, определяет этапы реализации проекта, а также области управления проектами в строительстве.

4.3 Стандарт содержит рекомендуемые унифицированные подходы по деятельности управляющего проектом, его основные функции и задачи, в которые может входить весь комплекс организационно-управленческих работ, обеспечивающих строительство "под ключ", в том числе:

- организация реализации инвестиционно-строительного проекта;
- сбор и подготовка исходных данных;
- предпроектная подготовка строительства;
- анализ участников инвестиционно-строительного проекта, их компетенций, финансово-хозяйственного состояния, репутации и соответствия их возможностей предъявляемым требованиям;
- оценка и управление рисками;
- обеспечение функции технического заказчика и строительного контроля;
- планирование, организация и контроль строительства, включая проектные, изыскательские (в том числе специальные: сейсмические, геофизические и др.), научно-исследовательские, опытно-конструкторские, строительные-монтажные, отделочные и другие работы, связанные со строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов производственного и непроизводственного назначения, а также линейных сооружений;

- обеспечение эффективности капитальных вложений на основе применения прогрессивных и современных решений, с учетом использования местных материалов, современных информационных технологий, других требований инвестора к техническому уровню и качеству объекта, позволяющих получить конкурентоспособный результат;

- обеспечение эффективности капитальных вложений на основе применения прогрессивных и современных решений, с учетом использования местных материалов, современных информационных технологий, других требований инвестора к техническому уровню и качеству объекта, позволяющих получить конкурентоспособный результат;

- сдача-приемка объекта в эксплуатацию.

4.4 Взаимодействие управляющего проектом в строительстве с другими участниками инвестиционно-строительного проекта осуществляется на основе договорно-правовых отношений и установленных ему застройщиком (инвестором) полномочий.

4.5 Управляющая компания в строительстве может совмещать функции управления проектом и технического заказчика, так как роль, ответственность и участие технического заказчика при реализации инвестиционно-строительного проекта ограничена стадиями предпроектной и проектной подготовки строительства, строительстве и сдачи-приемки объекта в эксплуатацию. Большая часть управленческих, организационных, финансовых и технических решений принимается на этапах инициации и планирования проекта. Застройщик (инвестор) вправе заключить договор только на исполнение управляющей компанией функции технического заказчика.

4.6 При осуществлении управляющей компанией функций строительного контроля необходимо наличие допуска саморегулируемой организации и штата специалистов, обладающих требуемой квалификацией и компетенциями.

4.7 Методология управления проектом в строительстве разработана в соответствии с отечественными и международными стандартами и практиками по управлению проектами. Основные этапы управления проектом в строительстве приведены на [рисунке А.1](#) приложения А.

4.8 Принципиальная схема управления проектом в строительстве приведена на [рисунке А.2](#) приложения А.

А.2 Принципиальная схема управления проектом в строительстве приведена на рисунке А.2.

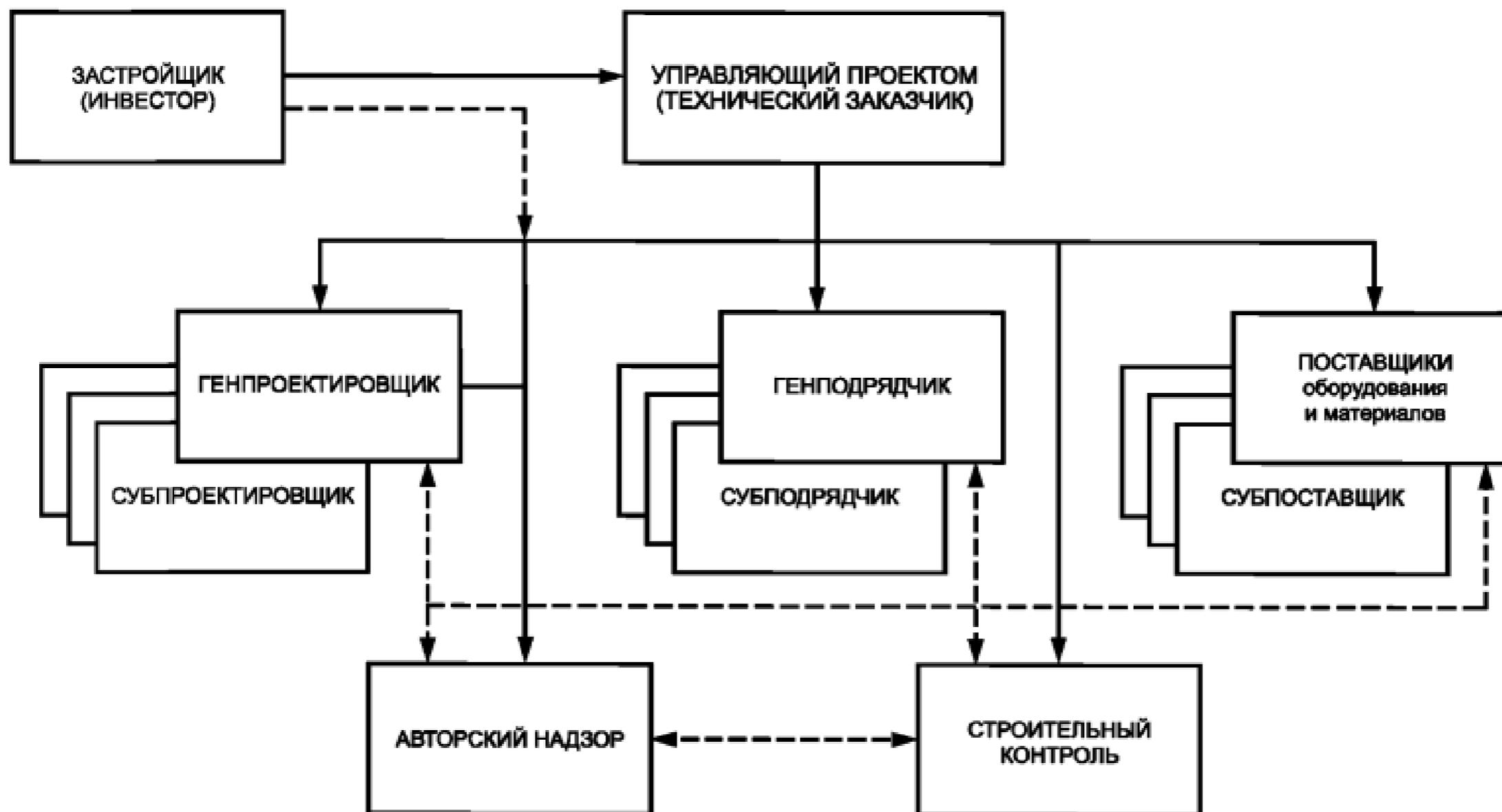


Рисунок А.2

ГОСТ Р 57363—2016

Приложение А (справочное)

Основные этапы управления проектом в строительстве

А.1 Основные этапы управления проектом в строительстве приведены на рисунке А.1.



Рисунок А.1

Технический заказчик и информационное моделирование

Информационная модель – это трехмерная модель здания, состоящая из элементов, имеющих **количественные и качественные свойства**, корректировка которых, с учетом существующих между ними зависимостей, влечет за собой автоматическое изменение всей модели, и используемая на протяжении всего жизненного цикла объекта.

Понятие «Информационная модель здания» впервые было введено профессором Технологического института Джорджии Чаком Истманом в 1975 году под рабочим названием «Building Description System» (Система описания здания). А в 1986 году Роберт Эйш, являющийся в настоящее время сотрудником Autodesk, в своей статье использовал термин «Building Modeling» в его текущем понимании, а также впервые сформулировал принципы информационного подхода в проектировании.

С начала 1990-х термин «Building Information Modeling» начал получать свое распространение в литературе. На данный момент можно сформулировать основные принципы, на которых базируется информационное моделирование, следующим образом:

1. Информационное моделирование является технологией проектирования.
2. Информационное моделирование реализуется при помощи компьютера.
3. Информационная модель содержит геометрическую (3D), временную (4D) и негеометрическую (5D) информацию.
4. Информационная модель создается из объектов (объектно-ориентирована), поведение этих объектов регулируется наборами параметров (объекты параметризированы).
5. Информационная модель позволяет организовывать вывод информации в различных формах.
6. Изменения в информационной модели распространяется на все ее виды.
7. Использование информационной модели возможно на всех этапах жизненного цикла, за счет ее изменения и дополнения от этапа к этапу.

[Постановление Правительства РФ от 05.03.2021 г. № 331](#)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 05.03.2021 г. № 331
«Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства»

Начало действия документа - 01.01.2022г.

[Постановление Правительства РФ от 15.09.2020 г. № 1431](#)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 15.09.2020 г. № 1431
«Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

Начало действия документа - 30.09.2020г.

[Постановление Правительства РФ от 16.02.2008г. № 87](#)

Постановление Правительства РФ от 16.02.2008г. № 87
(ред. от 15.07.2021)

"О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"

Начало действия редакции - 24.07.2021г.

Постановление Правительства РФ от 15 сентября 2020 г. N 1431 (с изм от 27 мая 2022 г.)



Постановление Правительства РФ от 15 сентября 2020 г. N 1431 (с изм от 27 мая 2022 г.) "Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства" (с изменениями и дополнениями)

"формирование информационной модели объекта капитального строительства" - сбор, обработка, систематизация, учет, включение в информационную модель и хранение в электронной форме взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, предусмотренных составом сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, предусмотренным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2020 г. N 1431.

"ведение информационной модели объекта капитального строительства" - актуализация сведений, документов, материалов, включенных в информационную модель объекта капитального строительства, путем изменения сведений, документов, материалов и (или) их перевод в режим архивного хранения.

3. **Формирование** информационной модели объекта капитального строительства и **ведение** информационной модели объекта капитального строительства осуществляются **застройщиком, техническим заказчиком**, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, а также индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, выполняющими работы по заключенному с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, договору о выполнении инженерных изысканий, договору о подготовке проектной документации, внесении изменений в такую документацию, договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, сносе объекта капитального строительства, иному договору, предусматривающему формирование информационной модели объекта капитального строительства и ведение информационной модели объекта капитального строительства (далее - договоры), в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами, заключенными договорами.

Постановление Правительства РФ от 15 сентября 2020 г. N 1431 (с изм от 27 мая 2022 г.)

Состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требования к форматам указанных электронных документов

1. На этапе выполнения инженерных изысканий в информационную модель объекта капитального строительства включаются следующие сведения, документы и материалы:
 - а) отчетная документация о выполнении инженерных изысканий и приложения к ней в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства", графическая часть которых дополнена трехмерной моделью, в случае, если такое требование установлено соответствующими заданием и (или) договором;
 - б) иные документы, представляемые для проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий", за исключением заявления о проведении государственной экспертизы проектной документации на объект капитального строительства, а также для проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. N 272 "Об утверждении Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий", за исключением заявления о проведении негосударственной экспертизы (при наличии), проектной документации на объект капитального строительства.
2. На этапе осуществления архитектурно-строительного проектирования в информационную модель объекта капитального строительства включаются следующие сведения, документы и материалы:
 - а) сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", графическая часть которых дополнена трехмерной моделью, в случае, если требование к ее формированию установлено в задании на проектирование;
 - б) иные документы, представляемые для проведения государственной экспертизы проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий", ...
 - в) документы, прилагаемые к заявлению о выдаче разрешения на строительство в соответствии с частями 7 и 10 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

ΠΠΤ ΠΜΤ



Инженерные изыскания

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- 1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка проектной документации, а также строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией не допускаются без выполнения соответствующих инженерных изысканий.**
- 2. Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком или лицом, получившим в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий (далее также - договоры подряда на выполнение инженерных изысканий), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение инженерных изысканий по таким договорам обеспечивается специалистами по организации инженерных изысканий (главными инженерами проектов). Работы по договорам о выполнении инженерных изысканий, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.**

ГрК РФ Статья 47. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

4. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

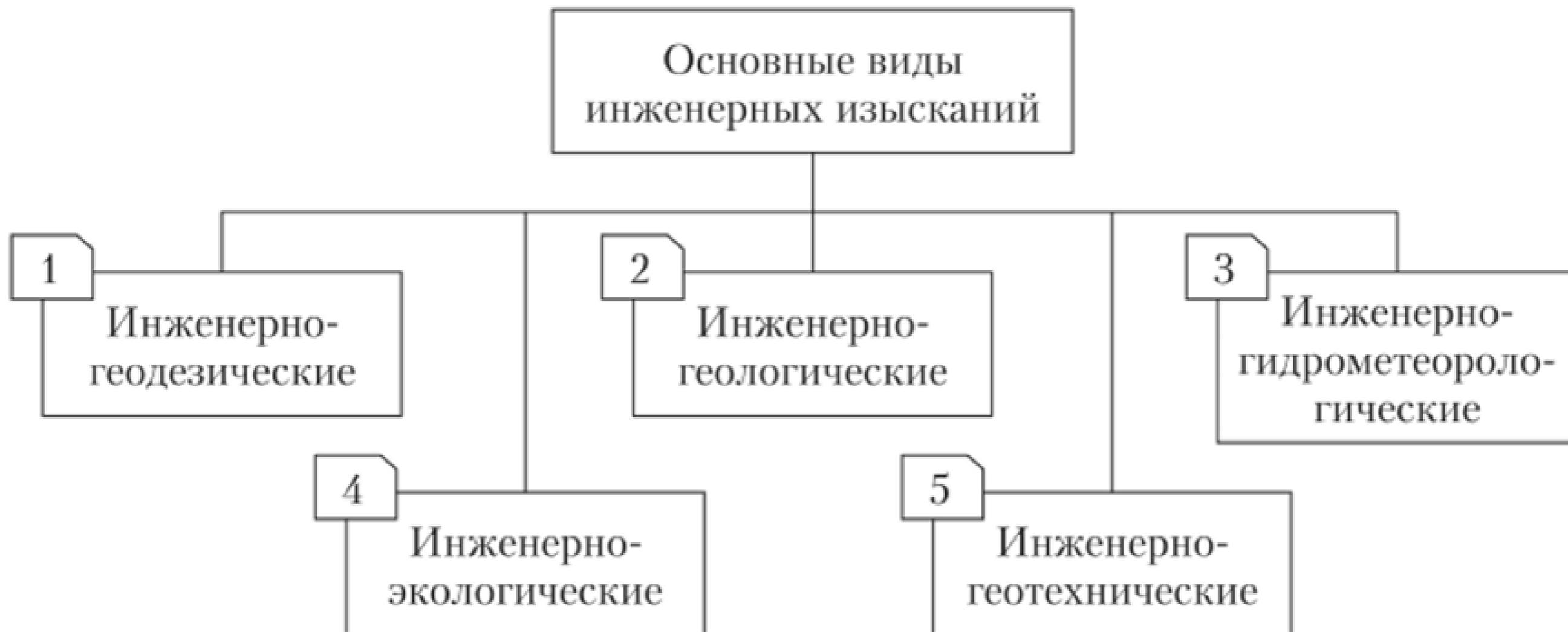
1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

ГрК РФ Статья 47. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований [технических регламентов](#) программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или технического заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.



В настоящем своде правил инженерно-геотехнические изыскания рассматриваются в составе инженерно-геологических изысканий.



На что обратить внимание при заключении договора!

4.8 Исполнитель обязан при выполнении инженерных изысканий применять средства измерений, прошедшие в соответствии с [\[14\]](#) метрологическую поверку (калибровку) или аттестацию. Применение нестандартного, уникального или инновационного оборудования, должно быть обосновано в утвержденной застройщиком (техническим заказчиком) программе инженерных изысканий.

4.9 Исполнитель инженерных изысканий (далее - исполнитель) обязан обеспечивать внутренний контроль качества выполнения и приемку полевых, лабораторных и камеральных работ. Задача внутреннего контроля качества - проверка исполнителем соответствия выполняемых или выполненных работ требованиям задания, программы и НТД.

Для обеспечения внутреннего контроля качества работ исполнитель обязан иметь систему контроля качества и приемки инженерных изысканий. Система контроля качества инженерных изысканий разрабатывается в виде стандарта организации или положения о системе контроля качества, и должна содержать требования к организации контроля и приемки работ, и соответствующие формы актов.

На что обратить внимание при заключении договора!

4.12 Основанием для выполнения инженерных изысканий является заключаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации **договор подряда** (далее - договор) или государственный (муниципальный) контракт (далее - контракт) **между заказчиком и исполнителем инженерных изысканий**. К договору (контракту) прилагается **задание на выполнение инженерных изысканий (далее - задание)**, материалы и документы, необходимые для выполнения работ (далее - исходные данные).

Стоимость инженерных изысканий определяется с применением сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов [1, [статья 8.3](#)]. Стоимость работ, отсутствующих в сметных нормативах, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, определяется на основании трудозатрат исполнителя на выполнение данных работ.

Что предусмотреть в договоре на инженерные изыскания?

1. В договор обязательно включить обязательство об ответственности до получения положительного заключения экспертизы.
2. В Договор на изыскания необходимо включить фразу, что шурфы (скважины) ликвидируются. Можно сослаться на СП 47.13330.2016 пункт 4.24 По окончании инженерных изысканий земельные участки должны быть приведены в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению, инженерно-геологические выработки ликвидированы (за исключением инженерно-геологических скважин, пройденных на континентальном шельфе), если в соответствии с программой не запланировано их использование для проведения стационарных наблюдений в дальнейшем.
3. Предусмотреть выдачу промежуточных результатов работ (ПЗ с опасными геологическими процессами, рекомендации по проектированию оснований и фундаментов), принципиальные схемы разрезов и таблица значений физико-механических ИГЭ.
4. Ордер на производство работ открывается силами Заказчиком (или по доверенности)

Срок выполнения работ ИЭИ, ИГИ – около 35-40 рабочих дней.

Проведение лабораторных исследований должно выполняться аккредитованной организацией в Росаккредитации.

Инженерные изыскания. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96

4.13 Задание составляется и утверждается заказчиком, согласовывается исполнителем.

Задание является организационно-распорядительным документом, содержащим основные сведения об объекте изысканий и основные требования к материалам и результатам инженерных изысканий.

Требования задания к срокам выполнения инженерных изысканий не должны противоречить технологическим срокам выполнения различных видов работ в составе инженерных изысканий, установленных соответствующими НТД (нормативно-техническая документация).

Изменения наименования, местоположения объекта или границ и размеров проектируемых зданий и сооружений, предъявление дополнительных требований к выполнению инженерных изысканий, инициируемых заказчиком (проектировщиком), или связанных с выявлением в процессе выполнения инженерных изысканий непредвиденных сложных природных и техногенных условий, и приводящих к увеличению стоимости и сроков выполнения инженерных изысканий, должны оформляться в виде нового задания или дополнения к заданию.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ПрофЗемРесурс»

/Дирденко А.О./
«18» мая 2018 г.

«СОГЛАСОВАНО»
Генеральный директор
АО «Мосводоканал НИИпроект»

/Степанов М.А./
«18» мая 2018 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ПрофЗемРесурс»

/Дирденко А.О./
«21» мая 2018 г.

«СОГЛАСОВАНО»
Генеральный директор
АО «Мосводоканал НИИпроект»

/Степанов М.А./
«21» мая 2018 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОИЗВОДСТВО ИНЖЕНЕРНО-ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1	Общие данные	
1.1	Наименование объекта	1-й этап – «Опытно-экспериментальная площадка по приему, обработке ТКО и размещению не утилизируемых фракций» для объекта промышленного назначения: «ЭкоТехноПарк «Калуга»
1.2	Адрес объекта	Калужская область, Износковский район, МО СП «Деревня Михали»
1.3	Заказчик	ООО «ПрофЗемРесурс»
1.4	Стадия проектирования	Проектная и рабочая документация
1.5	Площадь земельного участка, подлежащая обследованию	Участки с кадастровыми номерами 40:00:000000:554, 40:08:040301:122, 40:08:040301:123 Границы размещения проектируемого объекта приведены на ситуационном плане.

ПРОГРАММА ИНЖЕНЕРНО-ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ

1. Общие сведения

Наименование объекта: 1-й этап – «Опытно-экспериментальная площадка по приему, обработке ТКО и размещению не утилизируемых фракций» для объекта промышленного назначения: «ЭкоТехноПарк «Калуга».

Местоположение объекта: Калужская область, Износковский район, МО СП «Деревня Михали».

Стадия проектирования: Проектная и рабочая документация.

Заказчик: ООО «ПрофЗемРесурс».

Характеристика проектируемого объекта: Проектируемый объект – это комплекс природоохранных сооружений, предназначенный для централизованного сбора, обезвреживания, переработки и выделения с последующей утилизацией вторичных материальных ресурсов и размещения не утилизируемых фракций отходов.

Проектируемый объект располагается вне границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов.

Также в рамках реализации «ЭкоТехноПарк «Калуга» запланировано строительство

Инженерные изыскания. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96

4.15 Задание в общем виде должно содержать следующие сведения и данные:

- наименование объекта;
- местоположение объекта;
- основание для выполнения работ;
- вид градостроительной деятельности;
- идентификационные сведения о заказчике;
- идентификационные сведения об исполнителе;
- цели и задачи инженерных изысканий;
- этап выполнения инженерных изысканий;
- виды инженерных изысканий;
- идентификационные сведения об объекте: назначение; принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность; принадлежность к опасным производственным объектам; пожарная и взрывопожарная опасность, уровень ответственности зданий и сооружений
- предполагаемые техногенные воздействия объекта на окружающую среду;
- данные о границах площадки (площадок) и (или) трассы (трасс) линейного сооружения (точки ее начала и окончания, протяженность);
- краткая техническая характеристика объекта, включая размеры проектируемых зданий и сооружений;
- дополнительные требования к выполнению отдельных видов работ в составе инженерных изысканий с учетом отраслевой специфики проектируемого здания или сооружения (в случае, если такие требования предъявляются);
- наличие предполагаемых опасных природных процессов и явлений, многолетнемерзлых и специфических грунтов на территории расположения объекта;
- требование о необходимости научного сопровождения инженерных изысканий (для объектов повышенного уровня ответственности, а также для объектов нормального уровня ответственности, строительство которых планируется на территории со сложными природными и техногенными условиями) и проведения дополнительных исследований, не предусмотренных требованиями нормативных документов (НД) обязательного применения (в случае, если такое требование предъявляется);
- требования к точности и обеспеченности необходимых данных и характеристик при инженерных изысканиях, превышающие предусмотренные требованиями НД обязательного применения (в случае, если такие требования предъявляются);
- требования к составлению прогноза изменения природных условий [\[2\]](#);
- требования о подготовке предложений и рекомендаций для принятия решений по организации инженерной защиты территории, зданий и сооружений от опасных природных и техногенных процессов и устранению или ослаблению их влияния;
- требования по обеспечению контроля качества при выполнении инженерных изысканий;
- требования к составу, форме и формату предоставления результатов инженерных изысканий, порядку их передачи заказчику;
- перечень передаваемых заказчиком во временное пользование исполнителю инженерных изысканий, результатов ранее выполненных инженерных изысканий и исследований, данных о наблюдавшихся на территории инженерных изысканий осложнениях в процессе строительства и эксплуатации сооружений, в том числе деформациях и аварийных ситуациях;
- перечень нормативных правовых актов, НТД, в соответствии с требованиями которых необходимо выполнять инженерные изыскания .



Архитектурно-строительное проектирование

5_2. Договором подряда на подготовку проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий.

В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

Статья 702. Договор подряда (Гражданский кодекс)

1. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.
2. К отдельным видам договора подряда (бытовой подряд, строительный подряд, подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, подрядные работы для государственных нужд) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не установлено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

6. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом на основании договора подряда на подготовку проектной документации, заключенного с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор обязаны предоставить таким индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу:

- 1) **градостроительный план земельного участка** или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории
- 2) **результаты инженерных изысканий** (в случае, если они отсутствуют, договором подряда на подготовку проектной документации должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) **технические условия** (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87

Раздел 1 "Пояснительная записка"

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения»

Раздел 4 "Конструктивные решения"

Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения"

➤ Подраздел "Система электроснабжения"

➤ Подраздел "Система водоснабжения"

➤ Подраздел "Система водоотведения"

➤ Подраздел "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"

➤ Подраздел "Сети связи"

➤ Подраздел "Система газоснабжения»

➤ Подраздел «Система электроснабжения»

Раздел 6 «Технологические решения»

Раздел 7 "Проект организации строительства"

Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды»

Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"

Раздел 10 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов кап строительства»

Раздел 11 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства»

Раздел 12 "Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства"

Раздел 13 "Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами"

1. Выданный в установленном порядке градостроительный план Земельного участка (далее – ГПЗУ)
2. Отчет о результатах инженерно-геодезических изысканий (включая инженерно-топографический план участка М 1:500 с линиями градостроительного регулирования (в достаточных для проектирования границах, с подеревяной съемкой), со сроком действия до _____ года
3. Отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке застройки
4. Утвержденный ППТ, ПМТ
5. Договор аренды (свидетельство о собственности) земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ
6. Согласование предварительной посадки
7. Обследования технического состояния участков метрополитена, попадающих в предварительно назначенную зону влияния строительства.
8. Оценка влияния строительства Жилого комплекса с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями на проектируемые и строящиеся сооружения метрополитена с выводами относительно необходимости разработки программы мониторинга сооружений метрополитена и противоаварийных мероприятий.
9. Оценка шума и вибрации от эксплуатации сооружений метрополитена на строящийся Жилой комплекс с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями
10. Справка о необходимости отчета о выполнении археологических разведок
11. Ответы на запросы в Департаменты г. Москвы (ДКН, ДПИООС, ДепТранса, и т.д.)

Статья 49.

Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в границах особо охраняемых природных территорий, в границах Байкальской природной территории

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 3_1 и 3_8 настоящей статьи.

Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик, технический заказчик или лицо, обеспечившее выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных частями 1_1 и 1_2 статьи 48 настоящего Кодекса, по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.



ФАУ «Главгосэкспертиза России»

Региональные организации государственной экспертизы

2. Экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома;
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- 3) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48_1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48_1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами
- 5) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.

3. Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства **не требуется получение разрешения на строительство**. Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

3_1. Экспертиза результатов инженерных изысканий не проводится в случае, если инженерные изыскания выполнялись для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, а также в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство.

3_2. Результаты инженерных изысканий могут быть направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией или до направления проектной документации на экспертизу.

1. Экспертиза проектной документации:

1.1. Негосударственная;

1.2. Государственная:

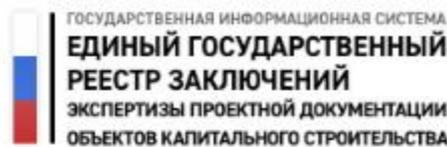
- 1) объекты, указанные в пункте 5_1 части 1 статьи 6 настоящего Кодекса;
- 2) объекты, сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта которых в соответствии с требованиями настоящего Кодекса **подлежит проверке на предмет достоверности ее определения**, за исключением случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта линейных объектов и сооружений на них для выполнения мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям газораспределения;
- 3) объекты культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта);
- 4) объекты, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в границах особо охраняемых природных территорий;
- 5) объекты размещения отходов, объекты обезвреживания отходов.

2. Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

3. Государственная экологическая экспертиза проектной документации объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, в границах особо охраняемых природных территорий, в границах Байкальской природной территории, проектной документации автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов в случаях, если такие автозаправочные станции и склады горюче-смазочных материалов планируются к строительству и реконструкции в границах водоохраных зон на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности или предназначены для обеспечения бесперебойного и надежного функционирования размещенных на территории Калининградской области электрических станций установленной генерирующей мощностью 100 МВт и выше, проектной документации объектов размещения отходов, объектов обезвреживания отходов, искусственных земельных участков на водных объектах, проектной документации объектов, относящихся в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды к объектам I категории, за исключением проектной документации буровых скважин, создаваемых на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для регионального геологического изучения, геологического изучения, разведки и добычи нефти и природного газа.

7. Срок проведения **государственной экспертизы** определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать **сорок два рабочих дня**. **Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на двадцать рабочих дней.**

7_1. Не допускается выдача заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий до включения сведений о таком заключении в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, за исключением случаев, если документы, необходимые для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, содержат сведения, составляющие государственную тайну.



[Главная](#) [Реестр](#) [Новости](#) [Документы](#) [О Реестре](#)

☎ 8 (495) 625-95-95
Телефон в Москве
☎ 8 (800) 775-95-95
Бесплатный звонок по России
Круглосуточно

 [Личный кабинет](#)

Поиск по Единому государственному реестру заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства



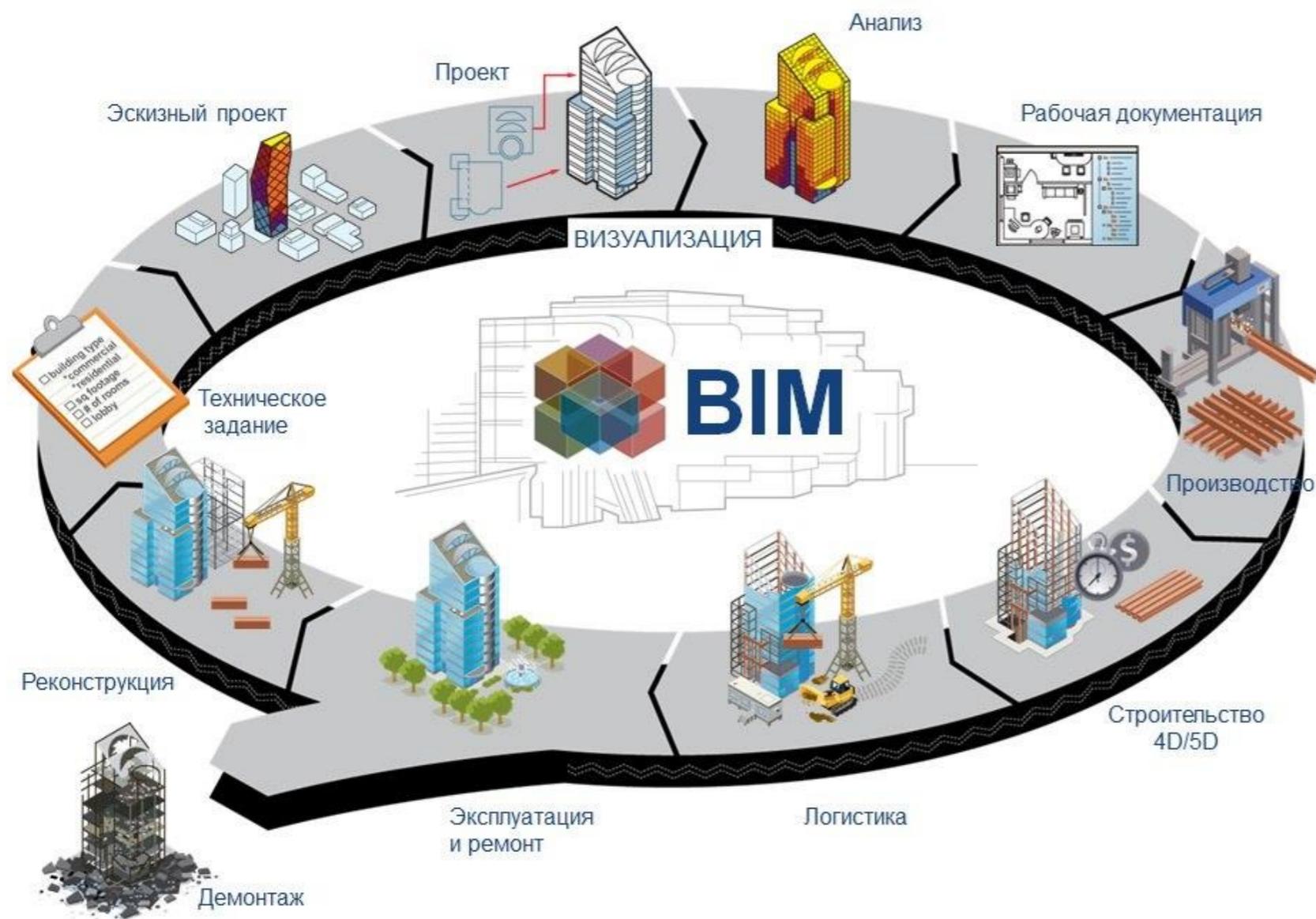
[Расширенный поиск](#) ▾

Строк на странице

5 ▾

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем **подготовки проектной документации** (в том числе путем внесения в нее изменений в соответствии с настоящим Кодексом) **применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым** в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, **а также раздела проектной документации "Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства"** при проведении **капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12_2 настоящей статьи.**

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.



Статья 48_1. Особо опасные, технически сложные и уникальные объекты

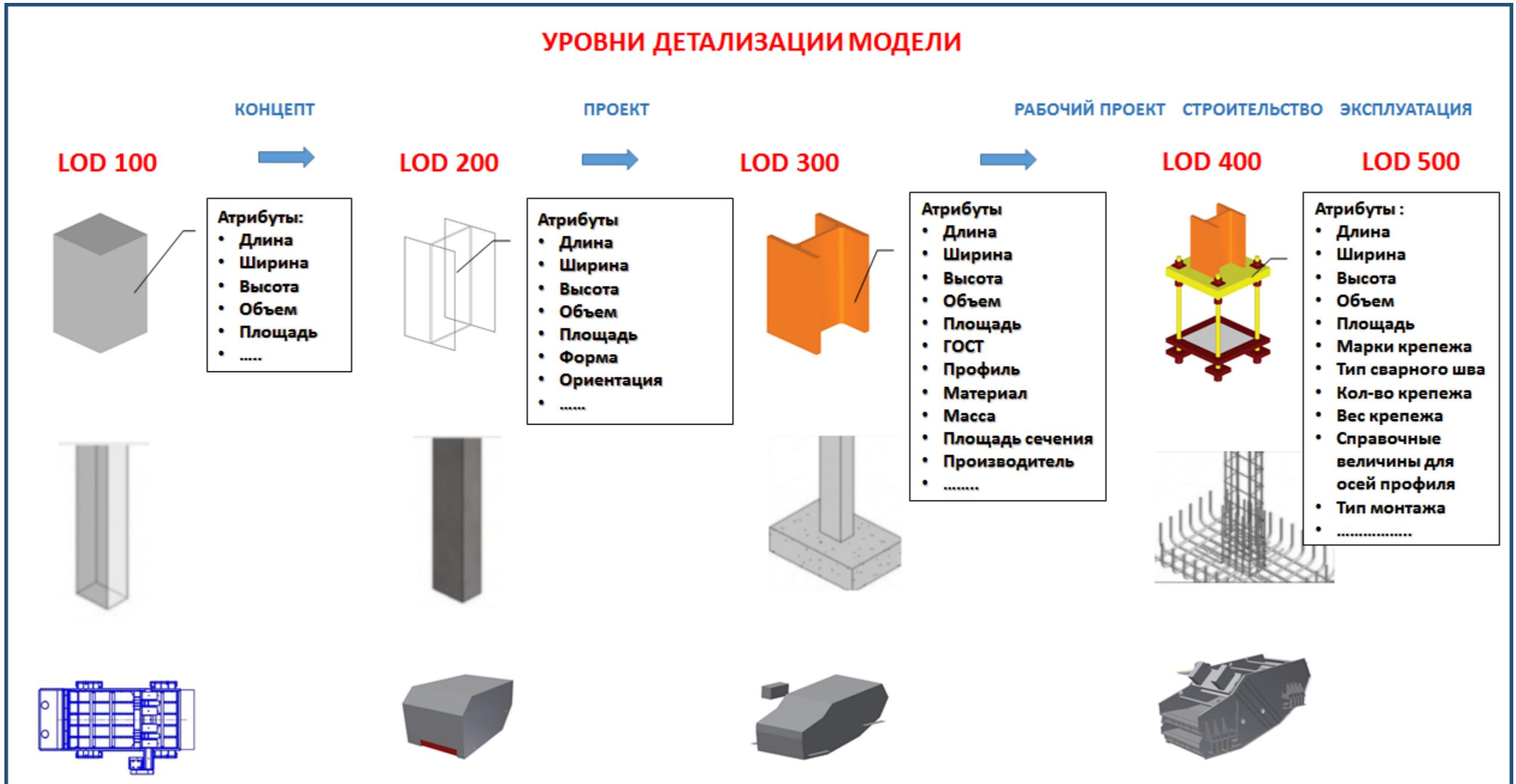
2. К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи), в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

- 1) высота более чем 100 метров, для ветроэнергетических установок - более чем 250 метров;
- 2) пролеты более чем 100 метров;
- 3) наличие консоли более чем 20 метров;
- 4) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров;

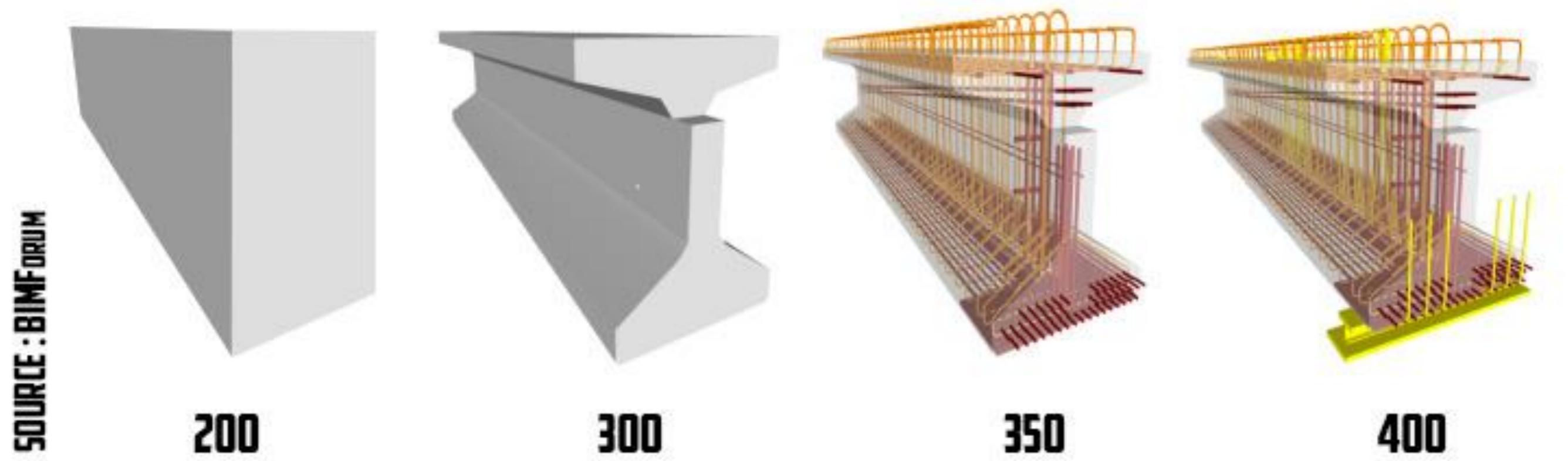
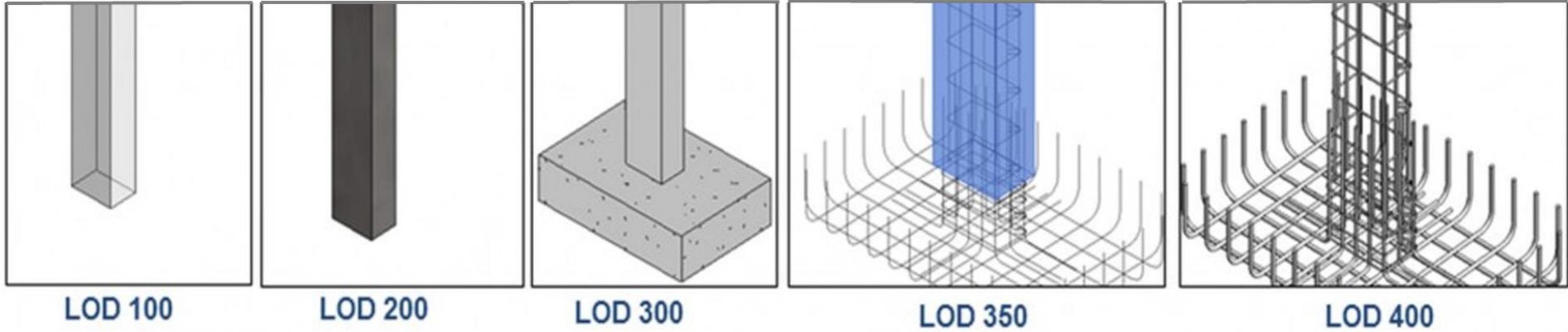


LOD - Набор требований, определяющий полноту проработки элемента цифровой информационной модели. Уровень проработки задает минимальный объем геометрических, пространственных, количественных, а также любых атрибутивных данных, необходимых для решения задач информационного моделирования на конкретной стадии жизненного цикла объекта.

Данное сокращение приведено на английском языке (**англ. LOD - Level of Development**).



LOD



SOURCE : BIMFORUM

Пример объекта в BIM – Лахта Центр (Горпроект)

