

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**к написанию рефератов по дисциплине:  
«Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного  
процесса»**

**для студентов по направлению подготовки «Менеджмент»**



Казань 2015

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

Кафедра экономики и предпринимательства в строительстве

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**к написанию рефератов по дисциплине:  
«Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса»**

**для студентов по направлению подготовки «Менеджмент»**

Казань 2015

УДК 69.003

Методические указания к написанию рефератов по дисциплине: «Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса» для студентов по направлению подготовки «Менеджмент» / Составитель А.Ш.Низамова – Казань: Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2015 – 25 с.

Печатается по решению Редакционно-издательского состава Казанского архитектурно-строительного университета

Методические указания разработаны в соответствии с программой дисциплины «Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса» и предназначены для написания студентами рефератов. Приведён перечень тем, рассматриваемые вопросы по каждой теме, а также дана основная и дополнительная литературы.

Библ.6 наим.

Рецензент

Генеральный директор ОАО «Татагропромстрой» И.М. Закиров.

УДК 69.003

© Казанский государственный  
архитектурно-строительный  
университет, 2015

© Низамова А.Ш., 2015

## СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
Общие положения	4
Тема 1. Участники реализации инвестиционно-строительного проекта в прединвестиционной фазе	
Тема 2. Участники реализации инвестиционно-строительного проекта в инвестиционной фазе	6
Тема 3. Участники реализации инвестиционно-строительного проекта в эксплуатационной фазе	7
Тема 4. Функции заказчика при обосновании и реализации проекта	8
Тема 5. Функции генподрядчика в реализации инвестиционно-строительного проекта	9
Тема 6. Исходная информация проектирования	10
Тема 7. Функции управления архитектуры и градостроительства поселений.	11
Тема 8. Получение прав на земельный участок для строительства	12
Тема 9. Состав проектной документации	13
Тема 10. Планирование строительных работ возведения зданий	14
Тема 11. Ресурсное обеспечение строительства зданий и сооружений	15
Тема 12. Ресурсное обеспечение строительной отрасли РТ	16
Тема 13. Функции государственного строительного надзора	17
Тема 14. Функции авторского надзора в строительстве	18
Тема 15. Функции технического надзора в строительстве	19
Тема 16. Сдача построенных объектов в эксплуатацию	20
Тема 17. Функции муниципальных органов и Министерства земельных и имущественных отношений при сдаче объекта в эксплуатацию.	21
Тема 18. Роли и значение саморегулируемых организации в строительстве	22
Тема 19. Органы государственного управления строительной отраслью	23

## Общие положения

Программа предусматривает написание студентами рефератов по заданию ведущего преподавателя.

Рефераты разрабатываются параллельно с лекциями по дисциплине «Функции участников реализации инвестиционно-строительных проектов». В методических указаниях приведены темы занятий, рассматриваемые вопросы, рекомендуемые литературные и нормативно-правовые источники. Студенты заранее получают темы рефератов у преподавателя.

Рефераты разрабатываются проводятся с целью закрепления знаний, полученных студентом на лекциях и контроля текущей успеваемости.

### **Тема 1. Участники реализации инвестиционно-строительного проекта в прединвестиционной фазе**

Участники проекта основной элемент его структуры, так как именно они обеспечивают реализацию его замысла.

В зависимости от типа проекта в его реализации могут принимать участие от одной до нескольких десятков (иногда сотен) организаций. У каждой из них свои функции, степень участия в проекте и мера ответственности за его судьбу.

Главный участник — *заказчик* — будущий владелец и пользователь результатов проекта. В качестве заказчика может выступать как физическое, так и юридическое лицо. При этом заказчиком может быть как одна-единственная организация, так и несколько организаций, объединивших свои усилия, интересы и капиталы для реализации проекта и использования его результатов.

*Заказчиками (застройщиками)* могут быть инвесторы (см. ниже), а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию инвестиционных проектов.

Не менее важная роль принадлежит *Инвестору* — стороне, вкладывающей средства в проект. В некоторых случаях это одно лицо с заказчиком. Если инвестор и заказчик — не одно и то же лицо, инвестор заключает договор с заказчиком, контролирует выполнение контрактов и осуществляет расчеты с другими участниками проекта.

Главный участник — *заказчик* — будущий владелец и пользователь результатов проекта. В качестве заказчика может выступать как физическое, так и юридическое лицо. При этом заказчиком может быть как одна-единственная организация, так и несколько организаций, объединивших свои усилия, интересы и капиталы для реализации проекта и использования его результатов.

*Заказчиками (застройщиками)* могут быть инвесторы (см. ниже), а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию инвестиционных проектов.

Не менее важная роль принадлежит *Инвестору* — стороне, вкладывающей средства в проект. В некоторых случаях это одно лицо с заказчиком. Если

инвестор и заказчик – не одно и то же лицо, инвестор заключает договор с заказчиком, контролирует выполнение контрактов и осуществляет расчеты с другими участниками проекта.

Инвесторами в Российской Федерации могут быть:

- органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом;
- организации и предприятия, предпринимательские объединения, общественные организации и другие юридические лица всех форм собственности;
- международные организации, иностранные юридические лица;
- физические лица — граждане Российской Федерации и иностранные граждане.

Кадастровая палата – важный элемент государственного управления. Это некоммерческая организация, которая:

- а) ведет государственный кадастровый учет недвижимости и земельных участков;
- б) пополняет государственный земельный кадастр;
- в) предоставляет по запросу сведения о земельных участках и объектах недвижимости, внесенных в земельный кадастр.

Регистрационная палата (Росреестр)

Регистрационная палата относится к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Регистрационная палата – это государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Деятельность регистрационной палаты.

Государственная Регистрационная палата осуществляет следующие услуги:

- регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровый учет недвижимого имущества;
- ведение государственного реестра саморегулируемых организаций, арбитражных управляющих;
- лицензирование геодезических и картографических работ федерального значения;
- предоставление сведений из реестров и кадастров
- прием граждан, рассмотрение обращений и принятие по ним решений.

Любые вопросы, связанные с недвижимым имуществом, земельными участками будут проходить через Регистрационную палату, в том числе и регистрация договоров аренды.

Геодезическая организация — это организация оказывающая широкий спектр услуг в области геодезических работ. К основным направлениям сферы деятельности геодезической компании относятся:

- а) геодезия в строительстве (комплексные, каждодневные сопроводительные работы)
- б) геодезические работы при сооружении инженерных сетей

в) инженерно-геодезические изыскания связанные с топографической съёмкой крупных масштабов

г) оформление земельно-правовых отношений и т.д.

**Вопросы:**

1. Понятия, сущность, задачи инвестиционно-строительного проекта.
2. Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного комплекса в прединвестиционной фазе.

**Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование).

**Тема 2. Участники реализации инвестиционно-строительного проекта в инвестиционной фазе**

Заказчик – уполномоченное инвестором лицо, осуществляющий реализацию инвестиционных проектов.

Проектно-сметную документацию разрабатывают специализированные проектные организации, обобщенно называемые *проектировщиком*. При этом ответственной за выполнение всего комплекса этих работ обычно является одна организация, называемая *генеральным проектировщиком* (*генпроектировщиком*).

Материально-техническое обеспечение проекта (закупки и поставки) обеспечивают организации-поставщики, которые можно объединить под названием *поставщик* (или *генеральный поставщик*).

*Подрядчик* (*генеральный подрядчик, субподрядчик*) - юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом.

Управление архитектуры и градостроительства.

**Функции:**

- организация разработки и реализации государственной политики в области градостроительства;
- обеспечение разработки и реализации градостроительной документации о градостроительном планировании ;
- контроль за соблюдением градостроительного законодательства в пределах своей компетенции.

**Вопросы:**

1. Основы организации проектирования.
2. Нормы проектирования в строительстве.
3. Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного комплекса в инвестиционной фазе.

**Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Олдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование)

### **Тема 3. Участники реализации инвестиционно-строительного проекта в эксплуатационной фазе**

Заказчик – уполномоченное инвестором лицо, осуществляющий реализацию инвестиционных проектов.

Эксплуатирующие организации:

- МУП Водоканал
- Энергосервисная организация
- Конденсационная электростанция ([тепловая электростанция](#))
- Комитет внешнего благоустройства
- Слабые токи
- Горсвет
- ТУ на присоединение к дорожной карте

Газпром Трансгаз. Главными задачами являются эксплуатация магистральных газопроводов в зоне своего обслуживания единой системы газоснабжения Российской Федерации, эксплуатация сетей низкого давления, проектирование систем газоснабжения, капитальный и восстановительный ремонт действующих газопроводов и объектов газового хозяйства, транспортировка и поставка углеводородного сырья потребителям Российской Федерации.

Горгаз - городская газораспределительная компания. Занимается проектированием и монтажом систем газоснабжения и водоснабжения

Управление архитектуры и градостроительства. Основные принципы: формирование и развитие гармоничной и безопасной среды для жизни, рациональное землепользование и сохранение исторического и культурного наследия, повышение уровня архитектурно-художественной выразительности застройки города.

#### **Вопросы:**

1. Сдача в эксплуатацию законченного объекта строительства.
2. Порядок приемки объекта в эксплуатацию.
3. Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного комплекса в эксплуатационной фазе.

#### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Олдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование)



#### **Тема 4. Функции заказчика при обосновании и реализации проекта**

Для осуществления функций заказчика строительства объекта организация-застройщик должна иметь лицензию на выполнение функций заказчика-застройщика. Указанное требование предусмотрено статьей 17 Закона о лицензировании отдельных видов деятельности, а также в пункте 2 Положения о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности.

Заказчик-застройщик заключает договор генерального подряда на строительство объекта с подрядной организацией или берет на себя функции, свойственные генподрядной организации (содержание строительной площадки, снабжение, координация выполнения строительных работ на объекте и т. д.). При этом часть работ может выполняться силами самого заказчика-застройщика, а на выполнение отдельных видов и комплексов работ заключаются договоры подряда со строительными организациями.

– выдача исходных данных для разработки проектно-сметной документации, размещение заказа на разработку всей необходимой для строительства объекта документации, ее согласование в установленном порядке, поиск подрядчиков, заключение договоров подряда на разработку документации и выполнение всего комплекса строительных, монтажных и пусконаладочных работ, поставка оборудования и материалов;

– приемка, учет, надлежащее хранение находящегося на складах оборудования, изделий и материалов, передача их в монтаж;

– выполнение всех необходимых работ по подготовке строительной площадки, надзор за соблюдением норм и правил при производстве СМР, приемка законченных работ и подготовка объекта к передаче в эксплуатацию;

– обеспечение рационального и экономного расходования выделенных на строительство средств, своевременное осуществление платежей за материалы, оборудование, выполненные работы и т. д., принятие мер к сокращению сроков строительства.

#### **Вопросы:**

1. Заказчик как гарант исполнения инвестиционно-строительного проекта.
2. Роль и функции заказчика-застройщика при реализации инвестиционно-строительного проекта.
3. Права и обязанности заказчика-застройщика на каждом этапе инвестиционно-строительного проекта.

#### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование)

2. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

## **Тема 5. Функции генподрядчика в реализации инвестиционно-строительного проекта**

### **Основные функции генподрядчика**

1. Выбор субподрядчиков для выполнения отдельных видов строительных работ (далее - работ) по согласованию с заказчиком или самостоятельно. Генподрядчик вправе организовать торги в установленном порядке или осуществить выбор субподрядчика путем непосредственных переговоров с ним.

2. Заключение договоров подряда с субподрядчиками в установленном порядке. При этом договорная цена определяется по той же методике, как и договорная цена объекта строительства в целом.

3. Координация работы всех субподрядчиков, участвующих в строительстве объекта.

4. Передача субподрядчикам согласованной, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации.

5. Составление с участием субподрядчиков и утверждение по согласованию с ними: графиков производства работ; графиков поставки строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования; при этом те из них, которые поставляются заказчиком, могут быть переданы им генподрядчику или непосредственно субподрядчикам в части, относящейся к выполняемым ими видам работ.

6. Осуществление контроля и надзора за соответствием объемов, стоимости и качества выполняемых субподрядчиками работ проекту, строительным нормам, стандартам и договору подряда.

7. Обеспечение строительной готовности объекта, конструкций и отдельных видов работ, которые необходимы для производственной деятельности субподрядчиков, являющихся предметом договора подряда, передача по акту фронта работ, позволяющее им беспрепятственно выполнять работы, возложенные на них договором строительного подряда.

8. Принятие от субподрядчика законченных видов работ и оплата их в порядке, установленном договором подряда.

9. Определение обязанностей субподрядчика по поставке строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, необходимых для производства выполняемых им работ.

10. Организация презентации квартир-эталонов, материалов, изделий, конструкций, видов работ, сантехнического и электротехнического оборудования при строительстве жилых и общественных зданий.

11. Оказание субподрядчикам услуг, определенных по соглашению между ними и зафиксированных в договоре подряда

### **Вопросы:**

1. Определение понятия генеральный подрядчик при реализации инвестиционно-строительного проекта.
2. Роль и функции генподрядчика.
3. Права и обязанности генподрядчика в реализации инвестиционно-строительного проекта.

### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Олдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование).

## **Тема 6. Исходная информация проектирования**

Процесс подготовки заказчиком (застройщиком) всей исходно-разрешительной документации для строительства начинается с получения градостроительного плана земельного участка.

Градостроительный план земельного участка состоит из следующих разделов:

- 1) Чертеж градостроительного плана земельного участка.
- 2) Информация о градостроительном регламенте земельного участка.
- 3) Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства
- 4) Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия.
- 5) Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
- 6) Информация о возможности или невозможности деления земельного участка.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### **Вопросы:**

1. Топографическая съемка участка строительства
2. Градостроительный план земельного участка

3. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

**Рекомендуемая литература:**

1. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

2. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий, сооружений СНиП 07-01-95

**Тема 7. Функции управления архитектуры и градостроительства поселений**

а) обеспечивает разработку проектов муниципальных правовых актов по вопросам градостроительной деятельности, местные нормативы градостроительного проектирования;

б) оказывает содействие в разработке правил землепользования и застройки сельским поселениям;

в) оказывает содействие в разработке и реализации концепции формирования архитектурного облика территорий сельских поселений;

г) оказывает содействие в разработке и реализации муниципальных целевых градостроительных программ, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития ;

д) готовит предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы в области градостроительства использования и планирования развития территории сельских поселений.

е) согласовывает проекты документов территориального планирования муниципальных образований;

ж) подготавливает заключения о согласовании или об отказе в согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований имеющих общую границу с муниципальным образованием и т.д.;

**Вопросы:**

1. Общие положения управления архитектуры и градостроительства поселений.

2. Основные задачи Управления.

3. Функции управления архитектуры и градостроительства поселений.

**Рекомендуемая литература**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО

"Издательство "Экономика", 2001 – 574 с -- (Современное бизнес-образование)

3. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ.

## **Тема 8. Получение прав на земельный участок для строительства**

Строительство практически любого объекта недвижимости осуществляется на земельном участке, специально предназначенном для этих целей. И, следовательно, на начальном этапе реализации инвестиционно-строительного проекта одной из важнейших задач для заказчика (застройщика) является получение земельного участка для планируемого строительства.

На сегодняшний день чаще всего встречаются случаи, когда для строительства заказчику (застройщику) предоставляются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

Согласно статье 30 Земельного кодекса Российской Федерации, предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) с предварительным согласованием мест размещения объектов;
- 2) без предварительного согласования мест размещения объектов.

Договор купли-продажи (аренды) является основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок (аренды земельного участка) в Управлении Федеральной регистрационной службы по РТ, которое устанавливает следующие требования к составу документов для государственной регистрации:

- 1) Права собственности на земельный участок, предназначенный для строительства
- 2) Права аренды земельного участка, предназначенного для строительства

### **Вопросы:**

1. Получение земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.
2. Получение земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.
5. Подготовка правоустанавливающих документов.

### **Рекомендуемая литература:**

1. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №137-ФЗ.

### **Тема 9. Состав проектной документации**

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка;
- 2) схема планировочной организации земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объемно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости 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;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

#### **Вопросы:**

1. Подготовка проектной документации.
2. Согласование проектной документации.
3. Государственная экспертиза проектной документации.

#### **Рекомендуемая литература:**

1. Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий, сооружений СНИП 07-01-95

2. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

## **Тема 10. Планирование строительных работ возведения зданий**

Сущность планирования состоит в задании целей и способов их достижения на основе формирования комплекса работ (мероприятий, действий), которые должны быть выполнены, применении методов и средств реализации этих работ, увязке ресурсов, необходимых для их выполнения, согласовании действий организаций-участников проекта.

На этапе планирования определяются все необходимые параметры реализации проекта: продолжительность по каждому из контролируемых элементов проекта, потребность в трудовых, материально-технических и финансовых ресурсах, сроки поставки сырья, материалов, комплектующих и технологического оборудования, сроки и объемы привлечения проектных, строительных и других организаций. Процессы и процедуры планирования проекта должны обеспечивать реализуемость проекта в заданные сроки с минимальной стоимостью, в рамках нормативных затрат ресурсов и с надлежащим качеством. Основная цель планирования состоит в построении модели реализации проекта. Она необходима для координации деятельности участников проекта, с ее помощью определяется порядок, в котором должны выполняться работы и т.д.

Планирование представляет собой совокупность связанных между собой взаимными отношениями процедур. Первым этапом планирования проекта является разработка первоначальных планов, являющихся основой для разработки бюджета проекта, определения потребностей в ресурсах, организации обеспечения проекта, заключения контрактов и пр. Планирование проекта предшествует контролю по проекту и является основой для его применения, так как проводится сравнение между плановыми и фактическими показателями.

### **Вопросы:**

1. Основные понятия и определения
2. Детальное планирование
3. Сетевое планирование
4. Ресурсное планирование

### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование)

## **Тема 11. Ресурсное обеспечение строительства зданий и сооружений**

В основе деятельности любого предприятия лежит процесс преобразования некоторой совокупности ресурсов, которые в зависимости от отрасли, технологии производства и других факторов трансформируются в готовую продукцию, либо в набор последующих ресурсов, имеющих более

высокую ценность для потребителей. При этом такое преобразование исходных ресурсов в ходе производственной деятельности осуществляется также посредством использования определенного набора ресурсов предприятия. То есть, ресурсное обеспечение является основополагающим фактором в организации и осуществлении производственной деятельности, что, несомненно, требует обязательного планирования ресурсного обеспечения предприятий в любой отрасли. Управление ресурсами включает процессы планирования, закупок, поставок, распределения учета и контроля ресурсов, обычно трудовых и материально-технических.

Ресурс — это все, чем располагает проект, в том числе, трудовые, финансовые и материально-технические ресурсы, команда проекта, время (продолжительности, сроки ограничения), информация, знания и технологии являются взаимосвязанными ресурсами проекта. И основная задача управления ресурсами — обеспечить их оптимальное использование для достижения конечной цели управления проектом — формирования результата проекта с запланированными показателями.

Основными задачами управления ресурсами являются:

- 1.Оптимальное планирование ресурсов;
- 2.Управление материально-техническим обеспечением, в том числе:
  - 2.1.Управление закупками ресурсов;
  - 2.2. Управление снабжением:
    - управление поставками ресурсов
    - управление запасами ресурсов
    - управление распределением ресурсов по работам проекта.

Закупки ресурсов являются центральным элементом системы управления ресурсами. Управление закупками, материально-техническим обеспечением проекта - подсистема управления проектом, включающая процессы приобретения товаров, продукции и услуг по проекту от внешних организаций – поставщиков. Подсистема состоит из планирования материально-технического обеспечения, выбора поставщиков, заключения контрактов и их ведения, обеспечения поставок, завершения контрактов.

### **Вопросы:**

1. Основные понятия
2. Основные задачи управления ресурсами
3. Управление закупками ресурсов

### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование).



## Тема 12. Ресурсное обеспечение строительной отрасли РТ

В современных условиях хозяйствования управление ресурсным обеспечением строительства является объективной необходимостью в силу совокупности следующих факторов:

- постоянно иницируемой рынком потребности в рационализации строительного производства, направленной одновременно как на сокращение продолжительности строительства, так и увеличение жизненного цикла объектов недвижимости;

- унификации технологий строительства, внедрение в сфере капитального строительства информационных технологий.

Потенциальные возможности использования управления ресурсным обеспечением в строительстве дают немалый экономический и социальный эффект.

В структуре затрат на производство строительных работ по элементам материальные затраты составляют 63%, затраты на оплату труда 15,6%, страховые взносы 4,4%, амортизация 2,6% и прочие затраты 14,4%. То есть наибольшую долю затрат составляют материальные и трудовые ресурсы.

На сегодняшний день в строительной отрасли занято 105,3 тысячи человек и работают 6499 строительных организаций. В Республике Татарстан функционируют следующие СРО:

- 1) СРО Ассоциация «Первое поволжское строительное объединение»
- 2) «Содружество строителей Республики Татарстан»

Строительный комплекс Республики Татарстан обладает развитой базой строительных материалов, которая включает в себя более 550 крупных и средних предприятий. Объем отгруженной продукции предприятиями промышленности строительных материалов Республики Татарстан за 2014 год составил 28,145 млрд.рублей.

Особенностью индустрии строительных материалов Республики Татарстан является достаточно низкая доля импорта и высокий спрос на продукцию республиканских производителей. Это связано с тем, что на территории Республики Татарстан имеются достаточные запасы общераспространенных полезных ископаемых и сырья для производства основных строительных материалов.

### **Вопросы:**

1. Строительная отрасль РТ
2. Факторы управления ресурсным обеспечением строительства
3. Современное состояние индустрии строительных материалов

### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование).

### **Тема 13. Функции государственного строительного надзора**

Основные функции и задачи Управления государственного строительного надзора по направлениям: государственного строительного надзора, надзора за деятельностью СРО, экологического контроля, санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора при строительстве.

- осуществление контроля за деятельностью территориальных органов Службы в установленной сфере деятельности.

- осуществление контроля и надзора за соответствием выполняемых работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, обязательным требованиям стандартов, строительных норм и правил, требованиям промышленной безопасности, иным нормативным правовым актам в области строительства.

- осуществление экологического контроля, санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора в рамках осуществления государственного строительного надзора.

- осуществление контроля и надзора за соблюдением установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

- осуществление организации научно-методического обеспечения государственного строительного надзора.

- осуществление государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

осуществление ведения государственного реестра саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

- осуществление нормативно-методического и программного обеспечения ведения реестра саморегулируемых организаций.

- осуществление организации государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

#### **Вопросы:**

1. Основные понятия государственного строительного надзора.
2. Предмет государственного строительного надзора.
3. Функции государственного строительного надзора.

#### **Рекомендуемая литература:**

1. Постановление Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. N 54 "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации".

2. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

#### **Тема 14. Функции авторского надзора в строительстве**

Начало строительных и ремонтных работ требует постоянного контроля со стороны координатора проекта. Залогом успешного завершения и сдачи объекта является неукоснительное следование проекту и выполнение всех строительных норм и правил, что и является авторским надзором в широком смысле.

Авторский надзор - один из видов услуг по надзору автора проекта и других разработчиков проектной документации (физических и юридических лиц) за строительством, осуществляемый в целях обеспечения соответствия решений, содержащихся в рабочей документации, выполняемым строительно-монтажным работам на объекте. Необходимость проведения авторского надзора относится к компетенции заказчика и, как правило, устанавливается в задании на проектирование объекта.

Авторский надзор состоит из следующих этапов:

1. Надзор за правильной авторской реализацией согласованного дизайн-проекта.
2. Необходимое корректирование и дополнение рабочей документации.
3. Подбор отделочных и декоративных материалов.
4. Консультации заказчика.
5. Выполнение не запланированных работ (по согласованию)
6. Ведение журнала авторского надзора.

Основные задачи авторского надзора – выявление отклонений от проекта, нарушений в технологии и качестве применяемых материалов и (если нужно) принятие решений по внесению в проект необходимых изменений. Таким образом, авторский надзор способствует недопущению всего, что может привести к ухудшению качества строительства, снижению безопасности и надежности здания (сооружения) или ухудшению их эксплуатационных характеристик. Данный вид контроля осуществляется при проверке хода строительных работ на возводимых объектах, их вводе в эксплуатацию и выводе на проектную мощность, а также при консервации и ликвидации объектов.

Авторский надзор, как правило, не затрагивает вопросы, напрямую связанные со сроками производства строительно-монтажных работ, техникой безопасности, организацией бытовых условий строителей и пр.

#### **Вопросы:**

1. Понятие авторского надзора.
2. Этапы авторского надзора.
3. Функции авторского надзора в строительстве.

#### **Рекомендуемая литература:**

1. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

2. СП 11-110-99. Авторский надзор за строительством зданий и сооружений.

## **Тема 15. Функции технического надзора в строительстве**

Технический надзор за строительством (реконструкцией) — это комплекс мероприятий, направленный на контроль качества строительных работ, материалов, соблюдения графика работ и инвестиционного бюджета. Служба технического надзора гарантирует своевременную сдачу объекта и его дальнейшую успешную многолетнюю эксплуатацию.

Надзор за строительством позволяет сэкономить инвестиционный бюджет, время заказчика, снизить финансовые потери, избежать срыва сроков, а, следовательно, обеспечить своевременную сдачу объекта в эксплуатацию. Специалисты службы технадзора гарантируют юридическую поддержку и соблюдение экономических интересов инвестора.

Технадзор осуществляется для жилых, офисных, промышленных помещений и строений.

Функции Заказчика-застройщика подразумевают круг работ, связанных с взаимодействием с подрядчиками и экспертизой строительства. Их общая цель — соблюдение качества строительных работ. Служба заказчика решает задачи, касающиеся оформления исходно-разрешительной документации, получения разрешения на строительство и разработки проектно-сметной документации.

### **Вопросы:**

1. Понятие технического надзора.
2. Правоустанавливающие документы.
3. Функции технического надзора в строительстве.

### **Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование)

2. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с

## **Тема 16. Сдача построенных объектов в эксплуатацию**

Подрядчик, закончивший все предусмотренные договором подряда работы по возведению объекта, направляет заказчику письменное извещение об этом вместе с комплектом документов.

Заказчик, получивший сообщение подрядчика о завершении работ по возведению объекта и комплект документов, должен немедленно приступить к комплексной проверке готовности возведенного объекта к приемке его в эксплуатацию государственной приемочной или приемочной комиссией.

Комплексную проверку готовности возведенного объекта к приемке его в эксплуатацию выполняет рабочая комиссия, назначаемая решением застройщика (заказчика) в срок не более пяти дней с момента получения письменного извещения подрядчика о завершении работ по возведению объекта.

В состав рабочей комиссии включаются:

- ответственный представитель застройщика (заказчика, инвестора) – председатель комиссии;

- ответственный представитель разработчика проектной документации, представители субпроектировщиков (разработчиков специальных разделов проекта);

- ответственный представитель подрядчика (генподрядчика, субподрядчика);

- ответственные представители эксплуатационных организаций;

- ответственные представители служб государственного санитарно-эпидемиологического надзора, государственного противопожарного надзора, других органов надзора - по их усмотрению.

- По результатам комплексной проверки рабочая комиссия составляет заключение о готовности объекта к приемке его в эксплуатацию.

- При обнаружении отступлений от требований проектной документации и нормативных документов в конструкциях, технологическом оборудовании, инженерных сетях, отделке предъявляемого к приемке объекта и благоустройстве прилегающей к нему территории рабочая комиссия составляет заключение о неполной готовности объекта к приемке его в эксплуатацию и прикладывает к нему перечень обнаруженных дефектов.

- Заключение рабочей комиссии, оформленное в установленном законодательством порядке, представляется застройщику (заказчику) вместе с упомянутым выше перечнем обнаруженных дефектов при их наличии.

- Застройщик (заказчик) предъявляет перечень обнаруженных рабочей комиссией дефектов (при их наличии) подрядчику для их устранения в сроки, определенные по согласованию с подрядчиком.

- Завершенный строительством объект после комплексной проверки его готовности застройщик (заказчик) предъявляет государственной приемочной комиссии или приемочной комиссии для приемки объекта в эксплуатацию в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Одновременно застройщик (заказчик) предоставляет комиссии комплект документов, а также полученный им от подрядчика комплект документ

### **Вопросы:**

1. Основные понятия

2. Состав рабочей комиссии при сдаче объекта в эксплуатацию

### 3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

#### **Рекомендуемая литература:**

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

2. . Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Ольдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование).

### **Тема 17. Функции муниципальных органов и Министерства земельных и имущественных отношений при сдаче объекта в эксплуатацию**

Министерство имущественных отношений Российской Федерации (Минимущество России) является федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять:

1) проведение единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений;

2) управление и распоряжение в пределах своей компетенции имуществом, находящимся в собственности Российской Федерации (далее именуется - федеральное имущество), в том числе земельными участками, за исключением земельных участков лесного фонда и земель, занятых водными объектами (далее именуется - земельные участки);

3) функции по приватизации федерального имущества в пределах своей компетенции;

4) регулирование и контроль за осуществлением оценочной деятельности;

5) координацию деятельности в области имущественных и земельных отношений иных федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Министерство имущественных отношений Российской Федерации руководствуется в своей деятельности [Конституцией](#) Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, а также настоящим Положением.

3. Министерство имущественных отношений Российской Федерации осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

4. Министерство имущественных отношений Российской Федерации осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

#### **Вопросы:**

1. Функции муниципальных органов при сдаче объекта в эксплуатацию.
2. Функции земельных и имущественных отношений.

#### **Рекомендуемая литература:**

1. Постановление Правительства РФ «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» от 24 ноября 2005 года № 698.
2. 2.В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

### **Тема 18. Роли и значение саморегулируемых организации в строительстве**

В соответствии с требованиями Федерального закона № 148-ФЗ от 22 июля 2008 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации», лицензирование отменено с января 2009 г. С 1 января 2010 года работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, будет разрешено выполнять только при наличии свидетельства о допуске, выданного саморегулируемой организацией.

Саморегулирование введено в интересах повышения качества и безопасности строительства. Поэтому основными целями саморегулируемых организаций являются:

- предупреждение причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;
- повышение качества строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Функциональными задачами деятельности саморегулируемой организации являются:

- разработка и принятие (утверждение) на основе действующего законодательства Российской Федерации обязательных для выполнения всеми членами Партнерства правил и стандартов профессиональной и предпринимательской деятельности в установленной сфере деятельности, в том числе правил и стандартов профессиональной этики;
- контроль за соблюдением своими членами требований законодательства Российской Федерации, а также принятых организацией правил и стандартов профессиональной и предпринимательской деятельности;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, институтами гражданского общества, потребителями их услуг, а также с иными юридическими лицами и гражданами;

- обеспечение исполнения членами Партнерства обязательств перед третьими лицами, возникающих как вследствие ненадлежащего исполнения договорных обязательств членами Партнерства, а также обязательств, вытекающих из причинения вреда членами Партнерства третьим лицам.

**Вопросы:**

1. Основные понятия.
2. Цели и задачи саморегулируемых организаций.
3. Роль и значение саморегулируемых организаций.

**Рекомендуемая литература:**

1. В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с.

## **Тема 19. Органы государственного управления строительной отраслью**

В настоящее время специализированным органом государственного управления в данной сфере является **Государственный комитет по жилищной и строительной политике Российской Федерации**. Он действует на основе положения о нем, утвержденного Правительством Российской Федерации.

Госкомитет — федеральный орган исполнительной власти, обеспечивающий проведение государственной политики в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. В его ведении находятся подведомственные ему государственные (казенные) предприятия и организации строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства.

Госкомитет обеспечивает реализацию государственной политики в области строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства; координирует по этим вопросам деятельность органов управления субъектов Российской Федерации; разрабатывает нормы, правила, стандарты в области эксплуатации, капитального ремонта и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства; участвует в реализации федеральной жилищной политики; контролирует соблюдение на территории Российской Федерации утвержденных норм и стандартов; подготавливает предложения по приватизации предприятий и организаций подведомственной сферы, утверждает уставы федеральных государственных предприятий и организаций строительства, промышленности, строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в его ведении; осуществляет лицензирование в области производства строительных материалов и архитектурной деятельности; осуществляет государственный архитектурно-строительный надзор за качеством строительства, а также государственный контроль за соблюдением правил планировки и застройки городов, за



соблюдением жилищного законодательства и сохранностью жилищного фонда и т.д.

**Вопросы:**

1. Основные понятия.
2. Функции органов государственного управления строительной отраслью.

**Рекомендуемая литература:**

1. Управление проектами: Учеб пособие для вузов/И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г Олдерогге, Под общ ред. И.И. Мазура - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001 — 574 с -- (Современное бизнес-образование)

2.В.Я. Орлов. Планирование на предприятии строительства: Проектно-ориентированный подход к управлению: Учебное пособие, Научный редактор – профессор, д.э.н. Г.М. Загидуллина, Казань: КГАСУ, 2008 г. - 105 с

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**к написанию рефератов по дисциплине:  
«Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса»**

**для студентов по направлению подготовки «Менеджмент»**

Составитель Низамова Адиля Шамилевна  
Редактор

Редакционно-издательский отдел  
Казанского государственного архитектурно-строительного университета

Подписано в печать		Формат 60×84/16
Заказ	Печать ризографическая	Усл. – печ.л. 3,0
Тираж	Бумага офсетная №1	Уч.-изд.л.2,8

---

Печатно-множительный отдел КГАСУ  
420043, Казань, Зеленая, 1