

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
к выполнению контрольных работ 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 выполнению контрольных работ по дисциплине:
«Взаимоотношения участников инвестиционно-
строительного процесса»
для студентов по направлению подготовки «Менеджмент»**

Казань 2015

УДК 69.003

Методические указания к выполнению контрольных работ по дисциплине: «Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса» для студентов по направлению подготовки «Менеджмент» / Составитель А.Ш.Низамова – Казань: Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2015 – 21 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 выполнения студентами контрольных работ. Приведён перечень тем, рассматриваемые вопросы по каждой теме, а также дана основная и дополнительная литературы.

Табл. ____; рис. ____ ; библиограф. 12, 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	4
Тема 2. Функции заказчика-застройщика, при реализации инвестиционно-строительного проекта финансируемого из государственного бюджета	5
Тема 3. Надзорные органы в строительстве	7
Тема 4. Функции производственно-технического отдела строительного проекта	9
Тема 5. Реализация инвестиционно-строительных проектов финансируемых из государственного бюджета	11
Тема 6. Значение биржевых электронных торгов в ресурсном обеспечении строительства	12
Тема 7. Новая экономическая модель реализации проектов	14
Тема 8. Некоммерческая организация «Союз строителей РТ»	15
Тема 9. Функции заказчика при сдаче объекта в эксплуатацию	17
Тема 10. Структура министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.	19

Общие положения

Программа предусматривает выполнение студентами контрольных работ по заданию ведущего преподавателя.

Контрольные работы выполняются 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 контрольных работ к занятиям у преподавателя.

Контрольные работы проводятся с целью закрепления знаний, полученных студентом на лекциях и контроля текущей успеваемости.

Тема 1. Участники реализации инвестиционно-строительного 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.

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.

Следует упомянуть еще о **лицензиаре** — юридическом или физическом лице — обладателе лицензий и "ноу-хау", используемых в проекте. Лицензиар предоставляет (обычно на коммерческих условиях) право использования в проекте необходимых научно-технических достижений.

Особое место в осуществлении проекта занимает **руководитель проекта** (в принятой на Западе терминологии — **проект-менеджерили менеджер проекта**). Это юридическое лицо, которому заказчик (инвестор или другой

участник проекта) делегирует полномочия по руководству работами по проекту: планированию, контролю и координации работ участников проекта. Под руководством руководителя (менеджера) проекта работает **команда проекта** - специфическая организационная структура, возглавляемая руководителем проекта и создаваемая на период осуществления проекта с целью эффективного достижения его целей, Роль и обязанности менеджера и команды проекта детально рассмотрены в гл. 20.

Завершая рассмотрение функций основных участников проекта, отметим важнейшую роль **банка** — одного из основных инвесторов, обеспечивающих финансирование проекта. В обязанности банка входит непрерывное обеспечение проекта денежными средствами, а также кредитование генподрядчика для расчетов с субподрядчиками, если у заказчика нет необходимых средств.

Контрольные вопросы:

1. Кто, на территории Российской Федерации, может выступать в роли инвестора?
2. Основные функции и обязанности генподрядчика.

Рекомендуемая литература:

1. Баркалов С.А. Модели и методы управления строительными проектами./ С.А. Баркалов, И.В. Буркова, П.Н. Курочка. – Саратов: Издательство «Вузовское образование», 2015. – (Высшее образование). – 461 с.
2. Верстов В.В. Регулирование технической деятельности участников строительства учебное пособие/ Верстов В.В., Бадьин Г.М., Федоров С.В. - СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2012.– 124 с.

Тема 2. Функции заказчика-застройщика, при реализации инвестиционно-строительного проекта финансируемого из государственного бюджета

Заказчики-застройщики наделяются правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором на капитальное строительство и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством РФ.

Заказчик-застройщик несет материальную и иную, предусмотренную действующим законодательством и договором ответственность за целевое использование средств инвестора, за качественное выполнение строительно-монтажных и прочих работ, выполняемых при строительстве объекта, сроки ввода объекта в эксплуатацию.

Заказчик-застройщик, как правило, получает свои права на заключение договора с инвестором на конкурсной основе.

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.

Основные функции заказчика-застройщика следующие:

- 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.

В том случае, если объект возводится не для нужд государства, а для иных, то соответственно основные функции заказчика по организации процесса строительства остаются, а детализация возложенных на него обязательств с включением дополнительных или усечением объема обязанностей заказчика должна регулироваться в договоре между инвестором и заказчиком.

Контрольные вопросы:

1. Перечень работ, выполняемых застройщиком, по подготовке строительной площадки;
2. Функции заказчика при реализации коммерческого инвестиционно-строительного проекта.

Рекомендуемая литература:

1. Олейник П.П. Организация строительного производства. / Олейник П.П.– Саратов: Вузовское образование, 2013.–599 с.

2. Верстов В.В. Регулирование технической деятельности участников строительства учебное пособие/ Верстов В.В., Бадьин Г.М., Федоров С.В. - СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2012.– 124 с.

Тема 3. Надзорные органы в строительстве

В предмет **государственного строительного надзора** согласно статье 54 Градостроительного кодекса РФ входит проверка:

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

2) наличия разрешения на строительство;

3) наличия у лиц, выполняющих виды работ, оказывающие влияние на безопасность выданных саморегулируемой организацией свидетельств о допуске к соответствующим видам работ.

Государственный строительный надзор, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации», **осуществляется при:**

а) при строительстве объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы;

б) при реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На территории Республики Татарстан два органа являются уполномоченными на осуществление Государственного строительного надзора:

1) Федеральный орган исполнительной власти – «Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору» – осуществляет государственный строительный надзор за объектами указанными в пункте 5.1. Статьи 6 Градостроительного Кодекса РФ (в основном это те объекты строительство, реконструкцию, которых планируется осуществлять на территории двух и более субъектов РФ, а так же особо опасные, технически

сложные и уникальные объекты, критерии которых определены статьей 48.1 Градостроительного кодекса РФ);

2) Орган исполнительной власти субъекта РФ – Инспекция Государственного строительного надзора Республики Татарстан, которой поручено Указом Президента Республики Татарстан от 28 ноября 2006 г. № УП-505, Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 12 ноября 2007 г. №622 «Вопросы Инспекции государственного строительного надзора Республики Татарстан» осуществлять Государственный строительный надзор за иными объектами – объектами жилищного фонда, здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов транспортной инфраструктуры, торговли, общественного питания, объектов делового, административного, финансового, религиозного назначения (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), не являющихся особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и не указанными в пункте 5.1. Статьи 6 Градостроительного кодекса РФ.

Авторский надзор — контроль лица, осуществившего подготовку проектной [документации](#), за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации.

Авторский надзор представляет собой совокупность действий, осуществляемых визуально и документально и направленных на определение соответствия градостроительных, архитектурно-планировочных, художественных, технических, технологических и природоохранных решений и действий, осуществляемых подрядчиком в процессе возведения объекта строительства, принятым решениям в рабочем проекте объекта строительства и зафиксированным в документации.

Основывается на закрепленном в Гражданском кодексе РФ праве автора произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства на осуществление авторского надзора за строительством здания или сооружения либо иной реализацией соответствующего проекта.

Кроме того, автор произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства вправе требовать от заказчика соответствующего проекта предоставления права на участие в реализации своего проекта, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии с п. 7.6 свода правил СП 48.13330.2011 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004», утвержденного Приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. № 781, авторский надзор архитектора осуществляется автором-архитектором в инициативном порядке независимо от решения застройщика (заказчика) и наличия договора на авторский надзор по объекту. Территориальный орган по архитектуре и градостроительству по заявлению автора, удостоверившись в его авторстве, может выдать застройщику (заказчику) распоряжение об обеспечении допуска автора на объект строительства, возможности внесения им записей в журнал авторского надзора. Претензии автора-архитектора по реализации

архитектурных проектных решений могут рассматриваться органом по градостроительству и архитектуре, решение которого является обязательным для застройщика (заказчика).

Контрольные вопросы:

1. Полномочия должностных лиц, осуществляющих государственный строительный надзор;
2. Мероприятия, которые включает в себя организация авторского надзора.

Рекомендуемая литература:

1. Градостроительный кодекс.
2. Постановление Правительства РФ №54.
3. Хлистун Ю.В. Строительный контроль и государственный строительный надзор. Сборники нормативных актов и документов./ Ю.В. Хлистун. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2015. – 253 с.

Тема 4. Функции производственно-технического отдела строительного проекта

1. Задачи ПТО:
2. Организация строительства и реконструкции, подготовка производства;
3. Обеспечение своевременного сдачи объектов в эксплуатацию;
4. Экономия средств предприятия за счет эффективного использования капитальных вложений, разработка мероприятий по сокращению затратной части СМР;
4. Контроль за ходом производства работ.

Функции ПТО:

1. Подготовка производства:
 - получение рабочей документации;
 - проверка проектной документации;
 - получение разрешений на производство работ, в т. ч. открытие ордеров, согласование производства работ в надзорных, контрольных и др. территориальных органах;
 - составление графиков производства работ на основе данных, предоставленных линейным персоналом;
 - разработка проекта производства работ.
2. Решение вопросов снабжения объектов строительными материалами, конструкциями и оборудованием:
 - составление лимитно-заборных карт;
 - составление графиков поставки материалов;
 - проверка заявок прорабов на материалы.

3. Своевременная выдача на строительные участки рабочей документации, проектов производства работ, журналов производства работ и др. специализированных журналов, а так же необходимой документации в соответствии с нормативными требованиями.

4. Осуществление технического надзора за строительством:

- текущий контроль объемов и качества выполненных работ, за их соответствием утвержденной проектно-сметной документации, рабочим чертежам, строительным нормам, стандартам, нормам техники безопасности, производственной санитарии, требованиям рациональной организации труда;

- контроль выполнения графика производства работ;

- проверка соблюдения решений, разработанных в проекте производства работ;

- контроль своевременной сдачи работ заказчику и контролирующим инстанциям;

- разработка мероприятий по удешевлению строительства и согласование изменения проектных решений с заказчиком и проектными организациями;

- решение текущих вопросов по производству работ, возникающих в ходе строительства.

5. Сдача объектов в эксплуатацию:

- участие в рабочих комиссиях (по необходимости организация работы рабочих комиссий);

- подготовка документации по завершенным объектам для приемной комиссии;

- контроль своевременной сдачи работ заказчику (подписания актов).

6. Работа с субподрядными организациями:

- проведение тендеров, рекомендации по выбору субподрядных организаций;

- текущий контроль объемов и качества выполненных работ, за их соответствием утвержденной проектно-сметной документации, рабочим чертежам, строительным нормам, стандартам, нормам техники безопасности, производственной санитарии, требованиям рациональной организации труда;

- контроль выполнения графика производства работ;

- проверка разработанного субподрядчиками ППР и контроль за соблюдением принятых решений;

- контроль соблюдения графика производства работ и своевременной сдачи работ.

Контрольные вопросы:

1. Техническая документация разрабатываемая ПТО;

2. Роль ПТО в оценке соответствия стоимости работ по актам формы №2 (процентовка) и сметы.

Рекомендуемая литература:

1. Хлисту́н Ю.В. Строительный контроль и государственный строительный надзор. Сборники нормативных актов и документов./ Ю.В. Хлисту́н. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2015. – 253с.

1. Лукманова И.Г. Управление проектами/ Лукманова И.Г., Королев А.Г., Нежникова Е.В.— М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 172 с.

Тема 5. Реализация инвестиционно-строительных проектов финансируемых из государственного бюджета

Государственное финансирование инвестиционных проектов осуществляется прежде всего в рамках государственных и региональных инвестиционных программ. Федеральные целевые инвестиционные программы являются эффективным инструментом государственного воздействия на инвестиционную деятельность в стране в целом и в отдельных регионах, на экономическое развитие регионов.

При данной форме финансирования инвестиционные проекты финансируются Правительством РФ за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Федерации и местных бюджетов.

Государство в лице его правительства, органов государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления финансирует стройки и объекты, заказчиками-застройщиками которых являются негосударственные коммерческие организации, при условии реализации таких важных общегосударственных задач, как поддержка приоритетных направлений развития экономики страны, экономическое развитие регионов, создание рабочих мест в районах с избыточным уровнем трудовых ресурсов и т.д.

По форме государственное финансирование инвестиционных проектов осуществляется в виде кредитования на возвратной и безвозвратной основах.

На возвратной основе средства из федерального бюджета предприятиям и организациям-застройщикам для капитального строительства выделяются Министерством финансов РФ в пределах сумм кредитов, выделяемых Центральным банком РФ в установленном действующим законодательством порядке.

Предприятия и организации-застройщики для получения необходимых сумм обращаются в финансовые органы и другие органы управления соответствующих министерств и ведомств по принадлежности с необходимыми обоснованиями и расчетами эффективности инвестиционных проектов, их реализуемости и возможности возврата получаемых кредитов. После рассмотрения и положительного решения заявок предприятия и организации-заемщики заключают с Министерством финансов РФ или соответствующим региональным органом государственной власти (органом местного самоуправления) кредитные договоры, согласно которым заемщикам на их расчетные счета в соответствующие обслуживающие банки через

территориальные государственные казначейства перечисляются необходимые средства.

Государственное финансирование инвестиционных проектов, осуществляемое в виде кредитования на безвозвратной основе, относится к форме финансирования, при которой в качестве источника средств используются бюджетные ассигнования.

Из федерального бюджета финансирование строек производится Министерством финансов РФ путем перечисления средств федеральным органам исполнительной власти, наделенным Правительством РФ правами государственных заказчиков, которые распределяют выделенные средства по отдельным стройкам - предприятиям-застройщикам.

На территории Республики Татарстан, главным заказчиком Правительства РТ является ГИСУ РТ (Главное инвестиционно-строительное управление РТ), оно реализует инвестиционно-строительные проекты «под ключ», осуществляя предпроектную подготовку, проектирование, организацию тендерных торгов по выбору исполнителей ПИР, СМР и поставщиков оборудования, строительный контроль, ввод объектов в эксплуатацию. Основным приоритетом Управления является эффективное использование бюджетных и инвестиционных средств.

Контрольные вопросы:

1. Отличие государственного финансирования инвестиционных проектов на возвратной основе от банковского кредитования.
2. Алгоритм действий застройщика, при оформлении финансирования капитальных вложений за счет бюджетных ассигнований на безвозвратной основе.

Рекомендуемая литература:

1. Лукманова И.Г. Управление проектами/ Лукманова И.Г., Королев А.Г., Нежникова Е.В.— М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 172 с.

Тема 6. Значение биржевых электронных торгов в ресурсном обеспечении строительства

Внедрение механизма приобретения строительных материалов, машин и механизмов, а также услуг трудовых ресурсов для исполнения государственных контрактов в строительной отрасли с применением торгово- информационной системы «Биржевая площадка», разработанной ГУП «Агентство по государственному заказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям Республики Татарстан».

Отличительными особенностями данной системы являются:

- единые алгоритмы закупочного процесса;
- наличие финансового обеспечения действий заказчиков и поставщиков (как гарантия выполнения сторонами своих обязательств);
- единый центр учета платежей;

- удаление лишних звеньев перепродавцов из закупочного процесса;
- сопровождение всего процесса выполнения обязательств сторонами;
- получение оптимальной стоимости за счет внедрения в процесс конкурентных процедур.

Очевидна эффективность данного ресурса в закупках при производстве ремонтно-строительных работ, которая обеспечивает прозрачность сделок, применение качественных материалов, добросовестную конкуренцию, оптимизацию стоимости строительства и эксплуатации объектов.

Резидент – участник, производитель или дилер аккредитованный на площадке.

Производитель – участник, предоставляющий продукт, прошедший процедуру подтверждения качества продукции и получивший тиккеры для биржевой площадки.

Дилер – участник-продавец тиккера, выступающий по поручению производителя.

Тиккер – наименование продукции, зарегистрированной на биржевой площадке.

Условиями регистрации продукции в качестве тиккера являются:

- подтверждения качества продукции;
- наличие 10-значного кода продукции.

Подтверждение качества продукции – декларируется производителем представлением одним из следующих документов:

- Добровольная сертификация;
- Декларация качества;
- Утверждение ТУ.

Контрольные вопросы:

1. Сущность «биржевой площадки»;
2. Процесс торгов на биржевой площадке.

Рекомендуемая литература:

1. Сборник трудов III международной научно-практической конференции, посвященной 125-летию строительного образования в Республике Татарстан и 85-летию Казанского государственного архитектурно-строительного университета «стратегия развития инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплекса в условиях саморегулирования». 20-21 ноября 2015 года. Часть I/ Под общей редакцией Г.М. Загидуллиной, А.И. Романовой. – Казань: ООО «Новое знание», 2015. - 328 с.

Тема 7. Новая экономическая модель реализации проектов

В настоящее время можно выделить несколько основных специфичных проблем строительной отрасли, требующих решения за счет внедрения новых и совершенствования уже имеющихся механизмов и инструментов:

- 1) Несовершенство механизма государственных закупок в сфере строительства;
- 2) Проблема ценообразования в строительстве;
- 3) Проблемы кадровой политики в отрасли;
- 4) Наличие фирм-однодневок;
- 5) Использование рабочей силы низкого уровня квалификации;

Суть новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса в решении актуальных проблем строительной отрасли РТ в части совершенствования механизма государственных закупок в сфере строительства, обеспечения формирования объективной стоимости на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса, обеспечения прозрачности формирования прибыли, ухода от «серой» заработной платы и использования дешевой рабочей силы без должного уровня квалификации.

Основными механизмами, внедряемыми в рамках реализации новой экономической модели организации инвестиционно-строительного процесса, являются:

- утверждение методики расчета начальной (максимальной) цены государственного контракта;
- внедрение механизма приобретения строительных материалов, машин и механизмов, а также услуг трудовых ресурсов для исполнения государственных контрактов в строительной отрасли с применением торгово-информационной системы «Биржевая площадка»;
- внедрение рейтинга строительных организаций;
- механизм распределения прибыли и сэкономленных средств.

Внедрение данных механизмов позволяет сделать процесс формирования стоимости строительства максимально прозрачным и формирует единую логику образования фактической стоимости объекта в течение инвестиционно-строительного процесса, а также обеспечивает формирование здоровой конкуренции и рыночных отношений в строительстве.

Контрольные вопросы:

1. Основные этапы строительства по новой экономической модели;
2. Механизм распределения сэкономленных средств (полученной прибыли);
3. Преимущества внедрения рейтинга строительных организаций.

Рекомендуемая литература:

1. Сборник трудов III международной научно-практической конференции, посвященной 125-летию строительного образования в Республике Татарстан и 85-летию Казанского государственного архитектурно-строительного

университета «стратегия развития инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплекса в условиях саморегулирования». 20-21 ноября 2015 года. Часть I/ Под общей редакцией Г.М. Загидуллиной, А.И. Романовой. – Казань: ООО «Новое знание», 2015. - 328 с.

Тема 8. Некоммерческая организация «Союз строителей РТ»

Региональное отраслевое объединение работодателей «Союз строителей Республики Татарстан», именуемое в дальнейшем Объединение работодателей, является некоммерческой организацией, основанной на членстве работодателей (юридических и физических лиц), осуществляющих деятельность в сфере строительства и смежных с ним областях.

В настоящее время в Союз строителей РТ входят: саморегулируемые организации РНП «Содружество строителей Республики Татарстан», НП «Союз архитекторов и проектировщиков «Волга-Кама», организации стройиндустрии, представители Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ и Татарстанской Республиканской организации Профсоюза строителей России, Управление «Госэкспертиза РТ», Инспекция «Госстройнадзор РТ», ОАО «РИТЦ», ОАО «Интехбанк», Казанский государственный архитектурно-строительный университет, Казанский строительный и Альметьевский политехнический техникумы, страховые компании.

Объединение работодателей создано в **целях** координации предпринимательской деятельности членов Объединения работодателей, а также представления и защиты общих имущественных интересов членов Объединения работодателей в государственных органах, хозяйственных, общественных и кооперативных организациях. Объединение работодателей обеспечивает консолидацию и деловое сотрудничество между всеми участниками инвестиционной деятельности, повышение престижа профессии строителя, содействие их профессиональной деятельности, создания условий для практического осуществления принимаемых программ, поддержки инициатив коллективов и содействия их реализации.

Для достижения своих целей и задач Объединение работодателей в установленном порядке осуществляет:

- участие в разработке проектов Законодательных актов РТ, Постановлений Кабинета Министров РТ, затрагивающих интересы членов Объединения работодателей;
- подготовку и внесение в установленном порядке в соответствующие исполнительные органы РТ и РФ предложений по финансированию, налогообложению, социально-экономическим, производственным и другим вопросам;
- оказание практической помощи организациям в разработке и защите бизнес-планов, инвестиционных проектов, освоении и выпуске новой конкурентно-способной строительной продукции, строительных услуг и других работ;
- обучение руководящих работников, повышение их квалификации;

- содействие повышению уровня общей и профессиональной подготовки хозяйственных руководителей и специалистов строительного комплекса, овладению ими современными приемами управления и маркетинга, другими рыночными механизмами;
- содействие созданию социально - ориентированной экономики, системы социального партнерства между всеми сторонами, участвующими в процессе создания продукта и оказания услуг;
- участие в разработке и выполнении республиканских и территориальных экологических и других программ;
- содействие членам Объединения работодателей по приоритетному обеспечению объемами работ;
- организация международного сотрудничества и внешнеэкономической деятельности, участие в разработке и выполнении международных программ и проектов;
- изучение, обобщение и распространение положительного опыта работы организаций по стабилизации и наращиванию объемов производства, выработка предложений по повышению эффективности их деятельности;
- представление к присуждению наград, премий, почетных званий, учреждаемых государственными и общественными организациями;
- разработку программ развития строительного комплекса Республики Татарстан и их практическую реализацию;
- координацию и организацию деятельности коллективов-членов Объединения работодателей;
- создание информационных банков данных по развитию строительного комплекса Республики Татарстан;
- организацию поездок (в том числе на платной основе) для членов Объединения работодателей и других лиц по России и зарубежным странам в целях обмена опытом, а также в туристических и иных общественно- полезных целях;
- организационно-методическое и консультативно-информационное обеспечение деятельности предприятий, учреждений, творческих организаций, союзов, фондов, благотворительных организаций по вопросам в сфере строительства;
- проведение лекций и семинаров по актуальным вопросам строительства;
- другие направления, содействующие развитию строительства.

Органы управления Союза: Общее собрание, Правление и Исполнительная дирекция. Текущая деятельность Союза осуществляется Исполнительной дирекцией.

Работа Союза строителей РТ направлена на укрепление взаимодействия со всеми организациями и предприятиями – членами Союза. Установлены прочные деловые связи с Правительственными органами Республики, Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ, Министерством труда, занятости и социальной защиты РТ. Союз строителей Республики Татарстан связан рабочими контактами с Татарстанской

Республиканской организацией профсоюза строителей России, Торгово-промышленной палатой и Ассоциацией предприятий и предпринимателей РТ.

Одним из направлений деятельности Союза строителей РТ является участие в республиканской системе социального партнерства, в рамках которой осуществляется взаимодействие и сотрудничество Правительства, работодателей и профсоюзов. Координацию деятельности объединений, представляющих интересы работодателей, в системе социального партнерства осуществляет Координационный совет объединений работодателей Республики Татарстан, членом которого является и Союз строителей РТ.

Союз строителей Республики Татарстан постоянно работает над подготовкой и реализацией таких программных документов как Генеральное соглашение между Кабинетом Министров Республики Татарстан, Федерацией профсоюзов, Торгово-промышленной палатой Татарстана, Ассоциацией предприятий и предпринимателей РТ, а также над Отраслевым тарифным соглашением между Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства и Татарстанской Республиканской организацией профсоюза строителей России. Союз строителей участвует в подготовке и реализации законодательных документов, касающихся работы и развития строительного комплекса Республики Татарстан.

Контрольные вопросы:

1. Порядок вступления в СРО «Союз строителей РТ».
2. Права и полномочия Союза, для достижения уставных целей и задач.

Рекомендуемая литература:

1. Герасимов А.А. Саморегулируемые организации. Теоретические и практические проблемы правового регулирования и деятельности/ Герасимов А.А.— Москва.: Российская Академия адвокатуры и нотариата, 2012.— 264 с.
2. Бирюкова Т.А. Комментарий к Федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (2-е издание переработанное и дополненное)/ Бирюкова Т.А., Кожевников О.А.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 194 с.

Тема 9. Функции заказчика при сдаче объекта в эксплуатацию

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. (ГрК РФ ст 55)

Последовательность получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в случае коммерческого проекта:

1. Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

2. Заказчик организует и осуществляет приемку результата работ за свой счет, если иное не предусмотрено договором строительного подряда.

В предусмотренных законом или иными правовыми актами случаях в приемке результата работ должны участвовать представители государственных органов и органов местного самоуправления.

3. Заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.

4. Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

5. В случаях, когда это предусмотрено законом или договором строительного подряда либо вытекает из характера работ, выполняемых по договору, приемке результата работ должны предшествовать предварительные испытания. В этих случаях приемка может осуществляться только при положительном результате предварительных испытаний.

6. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком. (ГрКРФ ст.253)

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Исполнительный комитет муниципального образования РТ (ИК МО РТ) с пакетом документов для сдачи объекта.

Функции заказчика при сдаче объекта в эксплуатацию, в случае бюджетного проекта:

1. По завершению строительством объектам предоставляет в ИК МО, ГЖФ при Президенте РТ, УК/ТСЖ:

- заключение ИГСН РТ о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации;

- акт реализации инвестиционного договора, акты выполненных работ (форма КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), исполнительную документацию.

2. Участвует в проведении итоговых проверок ИГСН РТ, в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссии объектов капитального

строительства и по результатам обращается в ИК МО за получением акта государственной приемочной комиссии и разрешения на ввод объекта и инженерных коммуникаций к нему в эксплуатацию

Контрольные вопросы:

1. Перечень документов предъявляемых застройщиком в Исполнительный комитет, при сдаче объекта в эксплуатацию.
2. Основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Рекомендуемая литература:

1. Лукманова И.Г. Управление проектами/ Лукманова И.Г., Королев А.Г., Нежникова Е.В.— М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2013.— 172 с.
2. Сборник трудов III международной научно-практической конференции, посвященной 125-летию строительного образования в Республике Татарстан и 85-летию Казанского государственного архитектурно-строительного университета «стратегия развития инвестиционно-строительного и жилищно-коммунального комплекса в условиях саморегулирования». 20-21 ноября 2015 года. Часть I/ Под общей редакцией Г.М. Загидуллиной, А.И. Романовой. – Казань: ООО «Новое знание», 2015. - 328 с.

Тема 10. Структура министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан проводит государственную политику и осуществляет управленческие функции в сфере архитектуры, градостроительства, строительства, промышленности строительных материалов, в жилищной сфере и коммунальном хозяйстве Республики Татарстан, а также координирует в случаях, предусмотренных законодательством, деятельность в указанных сферах иных органов исполнительной власти Республики Татарстан.

Миссия Министерства состоит в социально-экономическом развитии региона путем формирования пространственной среды, благоприятной для жизнедеятельности человека и устойчивого развития общества, развитии промышленного и жилищного строительства, повышении доступности и комфортности жилья, а также надежности и качества предоставления коммунальных услуг.

Структура министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ:

- Отдел кадровой политики;
- Советник министра;
- Юридический отдел;
- Отдел промышленности строительных материалов и технологий;

- Сектор мобилизационной подготовки, ГО, ЧС и режима секретности;
- Отдел контроля градостроительной деятельности;
- Отдел финансового контроля и аудита;
- Сводно-аналитический отдел;
- Отдел исполнения бюджета, учета и отчетности;
- Отдел межрегиональных связей и взаимодействия с муниципальными образованиями;
- Отдел сопровождения строительства нефтехимических и промышленных объектов;
- Помощник министра;
- Управление делами;
- Управление жилищно-коммунального хозяйства;
- Управление экономики в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- Управление развития строительного комплекса;
- Управление архитектуры и градостроительства;
- Управление формирования государственных, целевых и отраслевых программ;
- Финансовое управление;
- Управление эксплуатации и реализации программ ЖКХ;

Контрольные вопросы:

1. Основные функции отдела управления экономики в жилищно-коммунальном хозяйстве;
2. Задачи и функции министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ.

Рекомендуемая литература:

<http://minstroy.tatarstan.ru/>

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

**к выполнению контрольных работ 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

Заказ

Тираж

Печать ризографическая

Бумага офсетная №1

Формат 60×84/16

Усл. – печ.л. 3,0

Уч.-изд.л.2,8

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