

ПРАКТИКУМ

**к проведению семинарских занятий по дисциплине:
«Взаимоотношения участников инвестиционно-
строительного процесса»**



Казань 2015

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Кафедра экономики и предпринимательства в строительстве

ПРАКТИКУМ

**К проведению семинарских занятий
по дисциплине «Взаимоотношения участников инвестиционно-
строительного процесса»
для студентов по направлению подготовки «Менеджмент»**

Казань 2015

УДК 69.003

Практикум к проведению семинарских занятий по дисциплине «Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса» для студентов по направлению подготовки «Менеджмент/ Составитель А.Ш.Низамова– Казань: Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2015 – 48 с.

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

Практикум разработан в соответствии с программой дисциплины «Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного процесса» и предназначен для подготовки студентов к семинарским занятиям. Приведён перечень тем, рассматриваемые вопросы по каждой теме, а также дана основная и дополнительная литературы.

Табл. 1; рис.2 ; библ.23 наим.

Рецензент

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

УДК 69.003

© Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2015

© Низамова А.Ш., 2015

СОДЕРЖАНИЕ

Общие положения	4
Тема 1. Характеристика, экономические показатели и функции строительного комплекса РТ	4
Тема 2. Нормативно-правовое регулирование реализации коммерческих объектов, финансируемых из государственных средств	5
Тема 3. Участники реализации инвестиционно-строительных проектов в предынвестиционной фазе	7
Тема 4. Порядок действия заказчика (застройщика) при получении прав на земельный участок для строительства	9
Тема 5. Государственная регистрация прав на земельный участок	11
Тема 6. Градостроительные требования при застройке территорий поселений	13
Тема 7. Технические условия подключения строящихся зданий сетям инженерно-технического обеспечения	16
Тема 8. Инженерные изыскания. Цели, состав, порядок проведения и учет при разработке проектной документации	18
Тема 9. Архитектурно-строительное планирование. Состав, порядок и стоимость разработки	19
Тема 10. Экспертиза, согласование, утверждение проектной документации на возведение зданий различного назначения	22
Тема 11. Участники разработки организационно-технологической документации	24
Тема 12. Порядок расчета за фактически выполненные работы	27
Тема 13. Порядок расчета за фактически выполненные работы по подготовке строительной площадки	29
Тема 14. Алгоритм процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершенного строительством	33
Тема 15. Участники строительного комплекса по приемке и передаче в эксплуатацию объектов капитального строительства в РТ	36
Тема 16. Получение разрешения на строительство, порядок и значение	40
Тема 17. Процессы формирования стоимости реализации проекта	43
Тема 18. Построение матрицы ответственности участников инвестиционно-строительных проектов	45

Общие положения

Программа предусматривает проведение семинарских занятий с учебной группой студентов. Занятия проводятся параллельно с лекциями по дисциплине «Функции участников реализации инвестиционно-строительных проектов». В практикуме приведены темы занятий, рассматриваемые вопросы на семинарских занятиях и рекомендуемые литературные и нормативно-правовые источники. Студенты заранее получают темы подготовки к занятиям у преподавателя.

Практикум проводится с целью закрепления знаний, полученных студентом на лекциях и контроля текущей успеваемости.

Тема 1. Характеристика, экономические показатели, функции строительного комплекса РТ

План проведения занятия:

- 1) Понятие и характеристика строительного комплекса РТ;
- 2) Состав строительного комплекса РТ

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.
2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.
3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.— Электрон.текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.— 96 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.— ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).
2. Управление проектами: Учебное пособие под общ.ред. И.И. Мазура. – 3-е изд. – М.: Омега – Л, 2010.
3. Перспективы развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан: Монография/ И.Э, Файзуллин, А.И. Романова, В.Я. Орлов, Л.И. Файзуллин и др. Казань: Центр инновационных технологий, 2008. – 376 с.

Краткое содержание:

Строительный комплекс — один из межотраслевых хозяйственных комплексов, который представляет собой совокупность отраслей материального производства и проектно-изыскательских работ, обеспечивающих воспроизводство основных фондов. Строительный комплекс осуществляет весь цикл работ по созданию строительных объектов — от проектирования до ввода их в действие с необходимыми для этого строительной базой и производством специальных видов материальных ресурсов.

В состав строительного комплекса входят строительство (строительное производство), промышленность строительных материалов (включая производство строительного стекла и санитарно-технического оборудования), промышленность строительных конструкций (сборный железобетон, конструкции из металла и дерева).

Строительство является одной из важнейших отраслей народного хозяйства, которая нацелена на создание зданий, инженерных сооружений, осуществление текущего и капитального ремонта, реконструкции существующих зданий и сооружений.

Строительство, или строительная индустрия, — крупная отрасль экономики, которая наряду с машиностроением обеспечивает создание и ускоренное обновление основных фондов. На его долю приходится свыше 70% стоимости продукции и численности занятых, до 50% стоимости основных фондов строительного комплекса.

Архитектура — это система зданий и сооружений; формирующая пространственную среду, удобную для жизни и деятельности людей. Эти отдельные здания и их ансамбли, площади и проспекты, парки и стадионы, поселки и целые города.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование инфраструктуры поселений, а также различных зданий в них, создающих безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей путём предоставления им коммунальных ресурсов и широкого спектра жилищных услуг. Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей.

Тема 2. Нормативно-правовое регулирование реализации коммерческих проектов и объектов, финансируемых из государственных средств

План проведения занятия:

- 1) Нормативно-правовые акты, регулирующие строительную отрасль
- 2) Структура законодательства о градостроительной деятельности

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».

3. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

4. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Краткое содержание:

Министерство строительства Российской Федерации осуществляет нормативно-правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, в сфере обеспечения энергетической эффективности зданий, строений и сооружений, в том числе в жилищном фонде. Кроме того, ведомство разрабатывает нормативно-правовые акты в сфере ценообразования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, участвует в разработке и согласовании федеральных целевых программ и ведомственных целевых программ.

Перечень основных нормативных правовых актов в регулировании строительной отрасли:

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 1336-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3. Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

4. Приказ Минстроя России от 17 марта 2015 года №182/пр «О создании рабочей группы по рассмотрению вопросов, возникающих при реализации Плана поэтапного внедрения технологий информационного моделирования в области промышленного и гражданского строительства при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»

6. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

7. Приказ Минстроя России от 29 декабря 2014 года №926/пр «Об утверждении Плана поэтапного внедрения технологий информационного моделирования в области промышленного и гражданского строительства».

8. Приказ Минстроя России от 8 мая 2015 года № 347/пр «Об утверждении классификатора типов проектов повторного применения и типовой документации».

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса Российской Федерации, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, муниципальные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Тема 3. Участники реализации инвестиционно-строительных проектов в предынвестиционной фазе

План проведения занятия:

- 1) Участники процесса разработки и реализации проектов;
- 2) Участники договорных отношений при реализации проекта

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский

государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Технология строительных процессов: В 2 ч. Ч. 1.: Учеб. Для строит. Вузов/ В.И. Теличенко, О.М. Терентьев, А.А. Лapidус – 2-е изд. – М.: Высш. Шк., 2005. – 392 с

Краткое содержание:

В процессе разработки и реализации инвестиционно-строительных проектов в качестве основных участников выступают:

Инвестор – юридическое и/или физическое лицо, функции которого определяются: сферой приложения капитальных вложений (инвестиций); разработкой условий контрактов, связанных с привлечением и освоением инвестиций; принятием решений относительно организационных форм строительства с целью определения проектировщиков, подрядчиков, поставщиков путем объявления торгов или частных предложений; осуществлением финансово-кредитных отношений со всеми участниками инвестиционного процесса.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором от его имени и по поручению, осуществлять функции организатора и управляющего по строительству объекта, начиная от разработки экономического обоснования и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом объекта строительства на проектную мощность. Именно заказчик осуществляет контроль за ходом выполнения строительства объектов и за ведением бухгалтерского учета производимых при этом капитальных затрат.

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.

Тема 4. Порядок действия заказчика (застройщика) при получении прав на земельный участок для строительства

План проведения занятия:

1) Порядок предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта;

2) Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.- Электрон.текстовые данные.- Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.- Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368.-> ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2011 №136 – ФЗ.

Краткое содержание:

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а некоторым лицам, указанным в Земельном кодексе РФ, в постоянное (бессрочное) пользование.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) проведение работ по формированию земельного участка;
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном Земельным Кодексом РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) проведение работ по формированию земельного участка;

3) государственный кадастровый учет земельного участка;

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами.

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли - продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

Тема 5. Государственная регистрация прав на земельный участок

План проведения занятия:

1) Нормативно-правовое регулирование регистрации прав на земельный участок;

2) Документы, необходимые для государственной регистрации;

3) Порядок проведения регистрации.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2011 №136 – ФЗ.

3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Краткое содержание:

Порядок государственной регистрации прав на земельные участки, а также сделок с ними регулируется Федеральным законом "О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Регистрация носит заявительный характер. Иными словами, право того или иного лица на земельный участок (или сделка с участком) не может быть зарегистрировано без обращения правообладателя.

Согласно п. 1 ст. 9 упомянутого Закона государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах. В настоящее время таким уполномоченным органом является Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) и ее территориальные органы (управления и главные управления Росрегистрации). Ранее (до 1 января 2005 г.) государственную регистрацию осуществляли специальные органы (Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), созданные субъектами Российской Федерации.

Государственная регистрация является платной. Согласно ст. 11 вышеназванного Закона за государственную регистрацию взимается государственная пошлина. Размер такой пошлины устанавливается Налоговым кодексом РФ.

Таким образом, правообладателю для того, чтобы зарегистрировать свое право на земельный участок (или сделку с ним), необходимо оплатить в федеральный бюджет госпошлину за государственную регистрацию и обратиться с заявлением о государственной регистрации в соответствующий территориальный орган Федеральной регистрационной службы.

К заявлению о государственной регистрации должны быть приложены необходимые для ее осуществления документы. Такие документы можно условно разделить на следующие группы.

1. Документы, подтверждающие правоспособность правообладателя. Сюда относятся учредительные документы юридического лица. Физическое лицо при подаче документов предъявляет документ, удостоверяющий личность, например паспорт.

2. Документы, подтверждающие право действовать от имени правообладателя. В случае, если от имени правообладателя за государственной регистрацией обращается другое лицо, необходимо оформить соответствующую доверенность. Причем доверенность от физического лица должна быть нотариально удостоверена. В случае, когда от имени организации действует ее руководитель, необходимы документы, подтверждающие факт его назначения (избрания) на соответствующую должность (например, протокол общего собрания акционеров о назначении генерального директора акционерного общества и т.п.).

3. Документы, содержащие описание земельного участка. Таким документом является план земельного участка согласно п. 1 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним". План земельного участка является обязательным приложением к документам, подаваемым на государственную регистрацию.

4. Документы, являющиеся основаниями для возникновения (перехода, прекращения) прав на земельный участок. Перечень таких документов установлен ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Государственная регистрация проводится в течение одного месяца с момента подачи всех документов.

Правообладателю выдается документ, удостоверяющий проведенную государственную регистрацию. Таким документом является свидетельство о государственной регистрации. В случае регистрации сделки с земельным участком (например, в случае регистрации договора аренды) государственная регистрация удостоверяется проставлением специальной удостоверяющей надписи (обычно в виде специального штампа) на документе, выражающем содержание сделки (например, на договоре аренды земли).

Тема 6. Градостроительные требования при застройке территорий поселений

План проведения занятия:

- 1) Правила землепользования и застройки территорий сельских и городских поселений
- 2) Виды целевого назначения (категорий) земельных объектов
- 3) Зонирование участков в составе категории «земли поселений»

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.
2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.
3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2011 №136 – ФЗ.
3. Постановление Правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» от 29 декабря 2005 года № 840.

4. Приказ Министерства регионального развития РФ «Об утверждении инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка» от 11 апреля 2006 года № 93.

Краткое содержание:

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий сельских и городских поселений определяют целевое и разрешённое использование земельных участков, то есть использование в соответствии с целью изначального или происшедшего создания земельного участка.

Общая часть ПЗЗ устанавливает требования по использованию земельных участков в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, указывает, какие участки можно использовать под строительство, а какие - нет, содержит положения о регулировании землепользования и застройки. По сути, это классификатор земельных участков.

Правила имеют большую силу по отношению к Генеральному плану и другим видам градостроительной документации.

По Земельному Кодексу РФ, существует 7 видов целевого назначения (категорий) земельных объектов:

- Земли сельскохозяйственного назначения.
- Земли населённых пунктов.
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
- Земли особо охраняемых территорий и объектов.
- Земли лесного фонда.
- Земли водного фонда.
- Земли запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование.

Участки в составе категории «земли поселений» могут быть отнесены к следующим зонам:

1. жилым
2. общественно-деловым
3. производственным
4. инженерных и транспортных структур
5. рекреационным
6. сельскохозяйственного использования
7. специального назначения
8. военным объектам
9. иным территориальным зонам.

Решения об изменении вида разрешённого использования земельных участков внутри категории, то есть без изменения категории, вправе принимать:

1. Глава местной администрации поселения (до даты утверждения Правил землепользования и застройки),

2. Представительный орган местного самоуправления (депутаты поселения, городского округа) при утверждении Правил землепользования и застройки и при внесении в них изменений.

Решения о переводе земель иных категорий в земли населённых пунктов вправе принимать только представительные органы местного самоуправления (депутаты поселения, городского округа) при утверждении Генерального плана поселения (городского округа) и при внесении изменений в утверждённый Генеральный план.

ПЗЗ определяют правовой режим каждого земельного участка за исключением территорий общего пользования (парков, скверов, культурных объектов, памятников, особо охраняемых природных зон, водных поверхностей и линейных объектов- железнодорожных магистралей).

Тема 7. Технические условия подключения строящихся зданий к сетям инженерно-технического обеспечения

План проведения занятия:

1) Формирование запроса правообладателя земельного участка (заказчика или застройщика о предоставлении технических условий;

2) Необходимые технические условия на присоединение к внешним инженерным сетям;

3) Выдача технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.— Электрон.текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.— 96 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.— ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» от 13 февраля 2006 года № 83.

Краткое содержание:

Собственник сетей или эксплуатирующая организация выдает точку подключения к инженерным системам, технический регламент подключения и максимальную нагрузку, которую может обеспечить сеть в данной месте.

На предпроектной стадии выдаются технические условия, необходимые для предварительного расчета стоимости подключения объекта к инженерным коммуникациям (Заключение об инженерном обеспечении) для технико-экономического обоснования проекта.

Срок действия технических условий (ТУ) обязательно указывается организацией выдающей ТУ.

На стадии «П» или «РД» технические условия выдаются для проектирования на срок от года до трех лет.

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утв. постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83)

Запрос органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения;
- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения

запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;

- срок действия технических условий, но не менее 2 лет с даты их выдачи.

По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на основании договора. Порядок заключения и исполнения указанного договора, существенные условия такого договора, права и обязанности сторон определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Тема 8. Инженерные изыскания. Цели, состав, порядок проведения и учет при разработке проектной документации

План проведения занятия:

1) Цели выполнения инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) Состав инженерных изысканий для строительства;

3) Порядок проведения инженерных изысканий;

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,– М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения СНиП 11-01-96

3. Постановление Правительства РФ «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства» от 19 января 2006 года № 20.

Краткое содержание:

Инженерные изыскания для строительства являются видом деятельности, обеспечивающей комплексное изучение природных и техногенных условий строительства, составление прогнозов взаимодействия этих объектов с окружающей средой, обоснование их инженерной защиты и безопасных условий жизни населения.

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

- 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;

- 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;

- 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.

Состав инженерных изысканий. В состав инженерных изысканий для строительства входят следующие основные их виды:

- инженерно-геологические,
- инженерно-гидрометеорологические,
- инженерно-экологические изыскания,
- инженерно-геодезические.

Тема 9. Архитектурно-строительное проектирование. Состав, порядок и стоимость разработки.

План проведения занятия:

- 1) Графическая и текстовая часть архитектурного плана;
- 2) Этапы архитектурно-строительного проектирования.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.
2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.
3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).
2. Управление проектами: Учебное пособие под общ.ред. И.И. Мазура. – 3-е изд. – М.: Омега – Л, 2010.

Краткое содержание:

Архитектурное проектирование домов представляет собой отдельный вид проектных работ, в ходе которых разрабатывается архитектурная часть проекта, которая в дальнейшем используется для создания рабочей документации строительства. Архитектурно-строительное проектирование является первым и самым важным этапом строительства любого объекта, позволяющим ускорить и упростить его возведение, исключив при этом непредвиденные задержки и несогласования между строителями, а также сэкономить стройматериалы и деньги заказчика.

Архитектурный проект, в соответствии с требованиями к содержанию проектной документации, состоит из двух разделов: текстовой части и графической части.

Графическая часть архитектурного объекта включает в себя:

Поэтажные планы объекта с приведением экспликации помещений

- Отображение фасадов (вычерченные графически)

- Цветовое решение фасадов

- Дополнительные экспозиционные и графические материалы, если они указаны в техническом задании на проектирование

Текстовая часть архитектурного проекта состоит из следующих пунктов:

- Описание внутреннего и внешнего вида объекта, его планировочной, пространственной и функциональной организации
- Обоснование принятых архитектурно-художественных и объемно-пространственных решений
- Описание и обоснование приемов, используемых для оформления интерьеров и фасадов объекта
- Описание и обоснование решений по отделке всех помещений (основных, технических, вспомогательных, обслуживающих и т.д.)
- Описание решений по обеспечению естественного освещения помещений
- Описание решений по защите помещений от шума и других внешних воздействий
- Описание решений по светоограждению объекта
- Описание решения по цветовой и декоративно-художественной отделке интерьеров

Архитектурно-строительное проектирование любого здания состоит из нескольких этапов, первым из которых является общение с заказчиком для выяснения всех его требований и пожеланий к облику и обустройству будущего объекта. Затем выполняются следующие работы:

1. Проведение топосъемки и составление ситуационного плана позволяет определить, какое положение на земельном участке займет здание, как оно впишется в соседние застройки, какое положение займет относительно подъездных дорог.
2. Разработка технического задания позволяет наиболее эффективно организовать деятельность проектировщиков и строителей, учитывая при этом все пожелания заказчика.
3. Создание эскиза проекта (схема генплана, поэтажные планы, 3D-эскизы здания, чертежи фасадов, схемы разрезов, пояснительная записка и т.д.), включая пояснительную записку, из которой заказчик сможет узнать основные параметры здания, архитектурно-планировочные решения, используемые материалы и т.д.
4. Создание рабочего проекта (архитектурная, конструктивная и инженерная части), включая чертежи с пояснениями, которые будут использоваться для дальнейших строительных работ.

На этапе создания архитектурной концепции заказчик может увидеть, как будет выглядеть будущее здание и внести свои пожелания и изменения. Если заказчика все устраивает, то подписывается договор на разработку эскиза. Готовый эскиз представляет собой пробный вариант проекта, в котором будущее здание уже привязано к местности, а заказчик может увидеть планировку каждого этажа, разрезы здания, дизайн фасада и т.д.

Архитектурное проектирование зданий и сооружений после согласования с заказчиком эскизного проекта переходит в завершающую стадию, и разрабатывается рабочий проект, передающийся затем строителям.

Тема 10. Экспертиза, согласование, утверждение проектной документации на возведение зданий различного назначения

План проведения занятия:

- 1) Разделы и особенности проведения экспертизы проектной документации;
- 2) Оценка и согласование проведенной экспертизы;
- 3) Утверждение проектной документации

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

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

3. Положение о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации № 108 от 27.12.2000 г.

Краткое содержание:

В соответствии с Положением о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации (№ 1008 от 27.12.2000 г.) градостроительная, предпроектная и проектная документация на объекты, строительство которых осуществляется частично или полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов РФ, кредитов, получаемых под государственные гарантии, других средств, получаемых в качестве государственной поддержки, а также на потенциально опасные и технически особо сложные объекты

независимо от источников финансирования и форм собственности предприятий, зданий и сооружений до ее утверждения подлежит государственной экспертизе.

После разработки и взаимной увязки в комплексном рабочем проекте отдельных его частей, проектировщики согласовывают проект с заказчиком, органами государственного надзора, а в части сметной стоимости - с подрядными строительными организациями.

При согласовании отдельных частей проекта проектировщики проверяют соответствие их состава и содержание предъявляемым требованиям и установленным в заданиях на проектирование показателям.

Заказчик согласовывает с генподрядчиком раздел рабочего проекта “Организация строительства и производства работ”. Подрядная строительная организация рассматривает этот раздел рабочего проекта, основные решения проекта, сводный сметный расчет стоимости строительства и представляет заказчику замечания в срок не более чем 45 дней со дня получения этих материалов. При неполучении замечаний в этот срок рабочий проект считается согласованным и может быть утвержден. По поручению заказчика проектная организация вносит в проектно-сметную документацию изменения, вытекающие из принятых заказчиком замечаний от подрядной строительной организации.

В зависимости от источников финансирования, инстанция, которая утверждает проектно-сметную документацию, определяет уровень и содержание экспертного заключения.

При формировании заключений экспертизы следует привести принципиальное описание принятого проектного решения, обосновать его нерациональность, допущенное отступление от требований действующих нормативов и изложить рекомендации по изменению (улучшению) решений с указанием ссылки на соответствующий документ или результаты расчетов. При этом формулировка должна быть лаконичной, исключающей двойное толкование.

При наличии незначительных замечаний в ходе экспертизы допускается корректировка проектной организацией документации, что должно быть оговорено в экспертном заключении.

Для проведения государственной экспертизы проектной документации необходимые документы в 4 экземплярах представляются:

- в экспертный совет при Правительстве РФ по объектам, относящихся к его компетенции;

Главное управление государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое РФ по объектам градостроительной деятельности, финансируемые за счет федерального бюджета и целевых программ, потенциально опасных и технически особо сложных объектов;

- в организации вневедомственной экспертизы субъектов РФ по месту размещения объекта.

Сводное заключение по результатам проведения государственной экспертизы предпроектной и проектной документации содержит совокупную оценку:

- экономической целесообразности и технической возможности реализации проектных решений с учетом требований экологической и промышленной безопасности;

- соответствия архитектурно-планировочных и инженерно-технических требований технологическим требованиям, требованиям конструктивной надежности и безопасности;

- технико-экономические показатели строительства объекта.

Предпроектная документация утверждается заказчиком (инвестором).

Проектная документация утверждается:

- по объектам, строительство которых осуществляется за счет средств федерального бюджета - Госстроем РФ;

- по объектам, строительство которых осуществляется за счет бюджетов субъектов РФ - в порядке, установленном органами исполнительной власти субъектов РФ;

- по объектам, строительство которых осуществляется за счет собственных средств заказчика (инвестора), включая привлеченные средства, в том числе средства иностранных инвесторов - заказчиком (инвестором).

Тема 11. Участники разработки организационно-технической документации

План проведения занятия:

1) Планирование организации строительной площадки в составе проектной документации;

2) Разработка организационно-технологической документации организации работ на строительной площадке

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,– М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.–ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. СП 48. 13330.2011. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01– 2004.

3. Организация проектирования и строительства: А.И. Трушкевич. Учебное пособие. – Минск, 2004 год.

Краткое содержание:

Строительство каждого объекта допускается осуществлять только на основе организационно-технологической документации, включающей предварительно разработанное решение по организации строительства и технологии производства работ, которые должны быть приняты в проекте организации строительства (ПОС) и проектах производства работ (ППР).

ПОС разрабатывается на полный объем строительства, предусмотренный проектом (рабочим проектом). В состав ПОС включаются:

- календарный план строительства, в котором определяются сроки и очередность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений, технологических узлов и этапов работ, пусковых и градостроительных комплексов с распределением капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям и периодам строительства;

- строительные генеральные планы для подготовительного и основного периодов строительства с расположением постоянных зданий и сооружений, мест размещения временных, в том числе мобильных (инвентарных) зданий и сооружений, постоянных и временных железных и автомобильных дорог и других путей для транспортирования оборудования, конструкций, материалов и изделий; путей для перемещения кранов большой грузоподъемности; инженерных сетей, мест подключения временных инженерных коммуникаций (сетей) к действующим сетям с указанием источников обеспечения стройплощадки электроэнергией, водой, теплом, паром; складских площадок; основных монтажных кранов и других строительных машин, механизированных установок; существующих подлежащих сносу строений, мест расположения знаков закрепления разбивочных осей зданий и сооружений;

- организационно-технологические схемы, определяющие оптимальную последовательность возведения зданий и сооружений с указанием технологической последовательности работ;

ведомость объемов основных строительных, монтажных и специальных строительных работ;

- ведомость потребности в строительных конструкциях, изделиях, материалах и оборудовании;

- график потребности в основных строительных машинах и транспортных средствах;

- график потребности в кадрах строителей по основным категориям;

- пояснительная записка.

Состав и содержание ПОС могут изменяться с учетом сложности и специфики проектируемых объектов.

В состав проекта производства работ (ППР) на возведение здания, сооружения или его части (узла) включаются:

- календарный план производства работ по объекту или комплексный сетевой график, в которых устанавливаются последовательность и сроки выполнения работ с максимально возможным их совмещением;

- строительный генеральный план с указанием границ строительной площадки и видов ее ограждений; действующих и временных подземных, надземных и воздушных сетей и коммуникаций; постоянных и временных дорог; схем движения средств транспорта и механизмов; мест установки строительных и грузоподъемных машин, путей их перемещения и зон действия; размещения постоянных, строящихся и временных зданий и сооружений; мест расположения знаков геодезической разбивочной основы, опасных зон, путей и средств подъема, работающих на рабочие ярусы (этажи); а также с указанием проходов в здания и сооружения, размещения источников и средств энергообеспечения и освещения строительной площадки, расположения заземляющих контуров; мест расположения устройств для удаления строительного мусора, площадок и помещений складирования материалов и конструкций, площадок укрупнительной сборки конструкций, расположения помещений для санитарно-бытового обслуживания строителей, питьевых установок и мест отдыха, а также зон выполнения работ повышенной опасности. На просадочных грунтах водоразборные пункты, временные сооружения и механизированные установки с применением мокрых процессов должны размещаться на строительной площадке с низкой по рельефу местности стороны от зданий и сооружений, а площадки вокруг них должны быть спланированы с организованным быстрым отводом воды;

- технологические карты (схемы) на выполнение отдельных видов работ с включением схем операционного контроля качества, описанием методов производства работ, указанием трудозатрат и потребности в материалах, машинах, оснастке, приспособлениях и средствах защиты работающих, а также последовательности демонтажных работ при реконструкции предприятий, зданий и сооружений.

- решения по производству геодезических работ, включающие схемы размещения знаков для выполнения геодезических построений и измерений, а также указания о необходимой точности и технических средствах геодезического контроля выполнения строительного-монтажных работ;

- решения по технике безопасности в составе, определенном СНиП Ш-4-80;

- решения по прокладке временных сетей водо-, тепло- и энергоснабжения и освещения (в том числе аварийного) строительной площадки и рабочих мест с разработкой, при необходимости, рабочих чертежей подводки сетей от источников питания;

- перечни технологического инвентаря и монтажной оснастки, а также схемы строповки грузов;

- пояснительная записка, содержащая:

- потребность в энергетических ресурсах и решения по ее покрытию;

- мероприятия, направленные на обеспечение сохранности и исключение хищения материалов, изделий, конструкций и оборудования на строительной площадке, в зданиях и сооружениях;

Тема 12. Порядок расчета за фактически выполненные работы

План проведения занятия:

- 1) Унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работах;
- 2) Акт о приемке выполненных работ, справка о стоимости выполненных работ и затрат (КС-2, КС-3)
- 3) Общий журнал работ и журнал учета выполненных работ (КС-6, КС-6а)

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.
2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.
3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).
2. Постановление Госкомстата РФ от 11.11.1999 г. № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ».

Краткое содержание:

Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100 утверждены следующие унифицированные формы первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ:

- Акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2)
- Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3)
- Общий журнал работ (форма № КС-6)
- Журнал учета выполненных работ (форма № КС-6а)
- Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения (форма № КС-8)

- Акт о разборе временных (нетитульных) сооружений (форма № КС-9)
- Акт об оценке подлежащий сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений (форма № КС-10)
- Акт приемки законченного строительством объекта (форма № КС-11)
- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (форма № КС-14)
- Акт о приостановлении строительства комиссией (форма № КС-17)
- Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству (форма № КС-18)

Акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2)

Применяется для приемки выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений. Акт составляется на основании данных Журнала учета выполненных работ (форма N КС-6а) в необходимом количестве экземпляров. Акт подписывается уполномоченными представителями сторон, имеющих право подписи (производителя работ и заказчика (генподрядчика)).

АКТ КС-2 еще иногда называют "процентовой", так как в нем указывается процент готовности работ, от общего объема строительных работ.

На основании данных Акта о приемке выполненных работ заполняется Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма N КС-3).

Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3)

Применяется для расчетов с заказчиком за выполненные работы. Справка составляется в необходимом количестве экземпляров. Один экземпляр - для подрядчика, второй - для заказчика (застройщика, генподрядчика). В адрес финансирующего банка и инвестора Справка представляется только по их требованию.

Выполненные работы и затраты в Справке отражаются исходя из договорной стоимости. Справка составляется на основании Акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2).

Справка по форме N КС-3 составляется на выполненные в отчетном периоде строительные и монтажные работы, работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, другие подрядные работы и представляется субподрядчиком генподрядчику, генподрядчиком заказчику (застройщику).

В стоимость выполненных работ и затрат включается стоимость строительно-монтажных работ, предусмотренных сметой, а также прочие затраты, не включаемые в единичные расценки на строительные работы и в ценники на монтажные работы (рост стоимости материалов, заработной платы, тарифов, расходов на эксплуатацию машин и механизмов, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время, средства на выплату надбавок за подвижной и разъездной характер работы, надбавки за работу на Крайнем Севере и в приравненных к нему районах, изменение условий организации строительства и т.п.).

Общий журнал работ (форма № КС-6)

Применяется для учета выполнения строительно-монтажных работ. Является основным первичным документом, отражающим технологическую последовательность, сроки, качество выполнения и условия производства строительно-монтажных работ.

Ведется на строительстве (при реконструкции, расширении) отдельных или группы однотипных, одновременно строящихся зданий (сооружений), расположенных в пределах одной строительной площадки.

Ведется производителем работ (старшим производителем работ, руководителем смены), ответственным за строительство здания или сооружения. В специализированных строительно-монтажных организациях ведется специальный журнал работ, который находится у ответственных лиц, выполняющих эти работы. По окончании работ специальный журнал передается генеральной подрядной строительной организации.

Журнал учета выполненных работ (форма № КС-6а)

Применяется для учета выполненных работ и является накопительным документом, на основании которого составляется акт приемки выполненных работ по форме N КС-2 и справка о стоимости выполненных работ по форме N КС-3.

Журнал учета выполненных работ ведет исполнитель работ по каждому объекту строительства на основании замеров выполненных работ и единых норм и расценок по каждому конструктивному элементу или виду работ.

Затраты по строке "Накладные и прочие расходы" отражаются на основе смет этих расходов за отчетный период в размерах, определяемых в соответствии с принятой в строительной организации методикой.

Тема 13. Порядок расчета за фактически выполненные работы по подготовке строительной площадки

План проведения занятия:

1) Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения, акт о разборке временных (нетитульных) сооружений (КС-8, КС-9) и акт об оценке подлежащей сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений (КС-10);

2) Акт приемки законченного строительством объекта и акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (КС-11, КС-14)

3) Акт о приостановлении строительства комиссией, акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству (КС-17, КС-18)

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Постановление Госкомстата РФ от 11.11.1999 г. № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ».

Краткое содержание:

Акт о сдаче в эксплуатацию временного (нетитульного) сооружения (форма № КС-8)

Применяется для учета приемки законченного строительством временного (нетитульного) сооружения. Акт составляется исполнителем строительно-монтажных работ в 3-х экземплярах, первый экземпляр остается у лица, сдавшего объект на хранение, второй экземпляр передается лицу, принявшему объект на ответственное хранение, третий - передается в бухгалтерию.

Материалы, подлежащие возврату, указываются в таблице акта. Против каждого вида материала показывается количество и процент годности материалов, предполагаемых к возврату после разборки данного объекта. В графе 6 указывается цена материалов с учетом процента годности.

Данные о предполагаемом возврате материалов применяются в дальнейшем для контроля за возвратом материалов при разборке временных (нетитульных) сооружений.

Акт о разборе временных (нетитульных) сооружений (форма № КС-9)

Применяется для оформления разборки временных (нетитульных) сооружений, для оприходования фактически полученных от разборки материалов, подлежащих возврату).

Акт составляется комиссией, специально назначенной приказом (распоряжением) руководителя строительной организации или уполномоченного лица.

Акт составляется в необходимом количестве экземпляров, один из которых передается в бухгалтерию, другой - лицу, принявшему объект на ответственное хранение.

В акте отмечается количество и процент годности фактически полученных от разборки временных сооружений материалов, а также предполагаемый возврат материалов при возведении данного сооружения, который указывается на основании данных граф 5, 6 Акта о сдаче в эксплуатацию временных (нетитульных) сооружений (форма N КС-8). В случае расхождений в количестве полученных от разборки материалов с количеством предполагаемого возврата лицо, ответственное за возврат, объясняет причину расхождения.

Фактически полученные от разборки материалы передаются материально ответственному лицу, и в акте проставляется его подпись.

Акт об оценке подлежащий сносу (переносу) зданий, строений, сооружений и насаждений (форма № КС-10)

Применяется для определения размера материального ущерба, в связи со сносом (переносом) зданий, строений, сооружений и уничтожением или порчей насаждений (плодово-ягодных, посевов и др.). Акт составляется комиссией, в состав которой должны входить собственник (владелец) здания, строения, сооружения, насаждения, подлежащего сносу, или его представитель, представитель заказчика (застройщика) вновь строящегося объекта, представитель бюро технической инвентаризации. В случае необходимости в состав комиссии могут входить представители других заинтересованных организаций.

Акт составляется в необходимом количестве экземпляров.

В графе 9 указывается рыночная стоимость строения (насаждения) на дату оценки.

При переносе строений и насаждений строка "Стоимость строения (насаждения) на дату оценки по рыночной цене, подлежащая возмещению собственнику (владельцу)" не заполняется (проставляется прочерк).

Акт приемки законченного строительством объекта (форма № КС-11)

Применяется как документ приемки законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм собственности (здания, сооружения, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение) при их полной готовности в соответствии с утвержденным проектом, договором подряда (контрактом).

Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором (контрактом).

Составляется в необходимом количестве экземпляров и подписывается представителями исполнителя работ (генерального подрядчика) и заказчика или другим лицом, на это уполномоченным инвестором, соответственно для исполнителя работ (генерального подрядчика) и заказчика.

Оформление приемки производится заказчиком на основе результатов проведенных им обследований, проверок, контрольных испытаний и измерений, документов исполнителя работ, подтверждающих соответствие принимаемого

объекта утвержденному проекту, нормам, правилам и стандартам, а также заключений органов надзора.

Вся документация по приемке объекта передается заказчиком пользователю объекта.

Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (форма № КС-14)

Является документом по приемке и вводу законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения и зачисления их в состав основных фондов (основных средств) всех форм собственности, включая государственную (федеральную), а также объектов, сооруженных за счет льготного кредитования (зданий, сооружений, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение).

Акт приемки является основанием для окончательной оплаты всех выполненных исполнителем работ в соответствии с договором (контрактом).

Составляется в необходимом количестве экземпляров и подписывается представителями исполнителя работ (генерального подрядчика) и заказчика или другим лицом, на это уполномоченным инвестором, а также членами приемочной комиссии, состав которой определяется инвестором или заказчиком соответственно для исполнителя работ (генерального подрядчика), заказчика. Стоимость выполненных работ указывается в фактически действующих ценах текущего года.

Оформление приемки производится заказчиком и членами приемочной комиссии на основе результатов проведенных ими обследований, проверок, контрольных испытаний и измерений, документов исполнителя работ, подтверждающих соответствие принимаемого объекта утвержденному проекту, нормам, правилам и стандартам, а также заключений органов надзора.

Вся документация по приемке объекта передается заказчиком пользователю объекта.

Акт о приостановлении строительства комиссией (форма № КС-17)

Применяется для оформления приостановления строительства (консервации или прекращения строительства).

По получении решения о консервации или окончательного прекращения строительства заказчик (застройщик) обязан произвести окончательный расчет по этому строительству с исполнителем работ.

Акт составляется в необходимом количестве экземпляров по каждой стройке с указанием отдельно приостановленных строительством работ. Один экземпляр передается подрядчику, второй - заказчику (застройщику). Третий представляется только по требованию инвестора.

Акт о приостановлении проектно-изыскательских работ по неосуществленному строительству (форма № КС-18)

Применяется для оформления приостановления начатых проектно-изыскательских работ вследствие невключения этих работ в план или нецелесообразности дальнейшего проектирования строительства.

Акт составляется заказчиком в необходимом количестве экземпляров, из которых один остается в бухгалтерии заказчика, два экземпляра направляются проектной организации, четвертый экземпляр представляется только по требованию инвестора.

Тема 14. Алгоритм процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершеного строительством

План проведения занятия:

- 1) Порядок процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершеного строительством;
- 2) Условия выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.
2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.
3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).
2. Управление проектами: Учебное пособие под общ.ред. И.И. Мазура. – 3-е изд. – М.: Омега – Л, 2010.

Краткое содержание:

Алгоритм процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершеного строительством можно представить в следующем виде:

- Завершение строительного-монтажных работ подрядчиком
- Индивидуальные испытания оборудования.
- Пробные пуски.
- Акт приёма строительного объекта капитального строительства, подписанный заказчиком и подрядчиком
- Итоговая проверка

- Проверка наличия справок других надзорных и заинтересованных органов в том числе о выполнении технических условий
- Комплексные опробования оборудования
- Получение заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от органа государственного строительного надзора и от органа государственного пожарного надзора
- Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- Проведение технической инвентаризации и учёта
- Осуществление государственной регистрации прав на объект недвижимости

Акт приемки

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п.4 ст.753) по договору строительного подряда сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом (акт приемки), подписанным обеими сторонами.

Постановлениями Госкомстата России (от 30 октября 1997 года №71а, от 11 ноября 1999 года №100) утверждены формы акта приемки - КС-2 и КС-11. Форма КС-2 применяется для приемки какого-то определенного объема строительных работ в рамках объекта строительства, а также для приемки этапа работ, предусмотренного договором строительного подряда. Форма КС-11 применяется для приемки объекта строительства в целом.

Заключение органа государственного строительного надзора

В зависимости от типа объекта заключение выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ (ч.3,4 ст.54 ГрК РФ). В отношении опасных производственных объектов, линий связи, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов заключение выдается федеральным органом исполнительной власти в соответствии с постановлением Правительством РФ от 1 февраля 2006 года №54.

Выдается после завершения строительства на основании проверки (итоговой), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения (п.16 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в РФ).

Заключение о соответствии или отказ в выдаче такого заключения выдается застройщику или заказчику в течение 10 рабочих дней с даты обращения застройщика или заказчика в орган государственного строительного надзора.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта

капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации (ч.1 ст.55 ГрК РФ).

Выдается на основании обращения застройщика в орган, выдавший разрешение на строительство (федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления), с соответствующим заявлением (ч.2 ст.55 ГрК РФ).

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 года № 698.

В течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию уполномоченным органом принимается решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. Решения принимаются на основании проверки наличия и правильности оформления документов, прилагаемых к заявлению.

Условия выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы (ч. 3 ст.55 ГрК РФ):

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- Документы, с наличием которых в соответствии с законодательством связан факт приобретения прав на земельный участок, на котором было осуществлено строительство и располагается объект капитального строительства.

- градостроительный план земельного участка;
- Форма градостроительного плана земельного участка утверждена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 года №840.

- разрешение на строительство;
- Разрешение на строительство, выданное в соответствии со ст.51 ГрК РФ. Также признаются действительными разрешения на строительство, выданные до вступления в действие ГрК РФ (п. 3 ст.8 ФЗ от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

- Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- закключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации

- заключение органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;

2. Передача безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, сведений об объекте капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ (пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48, частью 18 статьи 5):

- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) - документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство (форма не установлена);

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) (форма не установлена);

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии).

Тема 15. Участники строительного комплекса по приемке и передаче в эксплуатацию объектов капитального строительства в РТ

План проведения занятия:

- 1) Участники ввода объекта в эксплуатацию;
- 2) Мероприятия, проводимые участниками, для ввода объекта в эксплуатацию.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.— Электрон.текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.— 96 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.— ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Официальный сайт ИГСН.

3. Официальный сайт ИК МО РТ.

Краткое содержание:

Участники ввода объекта в эксплуатацию

№	Участник	Мероприятия
1.	Заказчик/ Застройщик	<p>1. По завершению строительства объектов предоставляет в ИК МО, ГЖФ при Президенте РТ, УК/ТСЖ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

№	Участник	Мероприятия
2	ИК МО РТ	<p>1. Обеспечивает координацию ввода объектов капитального строительства и инженерных сетей к ним в эксплуатацию.</p> <p>2. Организует и участвует в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссии объектов капитального строительства.</p> <p>3. На основании обращений Заказчика/Застройщика, ГЖФ при Президенте РТ, в установленном законодательством порядке выдает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - акт приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссии законченного строительства объекта; - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; <p>4. Определяет и координирует работу эксплуатации и обслуживающих организаций по приемке в эксплуатацию объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций к ним.</p>
3	УК/ТСЖ	<p>1. Участвует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссии объектов капитального строительства;

		После выдачи ИК МО акта государственной приемочной комиссии, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи Заказчиком/Застройщиком соответствующей необходимой документации в течение 7-ми рабочих дней принимает на баланс объект капитального строительства.
4	Обслуживающие организации (Сетевые компании, Водоканал, Горгаз)	1. До проведения итоговой проверки ИГСН РТ: - выдают Заказчику/Застройщику необходимую документацию о - приемке/технологическом присоединении объектов капитального строительства к инженерным коммуникациям: - организуют и проводят необходимую работу по проведению инструктажа с собственниками и эксплуатирующими организациями объекта капитального строительства: - принимают на баланс подводящие инженерные коммуникации объекта капитального строительства (в случае необходимости). Участвуют в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссии объектов капитального строительства.
5	ГЖФ при Президенте РТ	1. Участвует (при необходимости): - в проведении итоговых проверок ИГСН РТ; - в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссии объектов капитального строительства; 2. Определяет и координирует работу эксплуатирующих и обслуживающих организаций по приемке в эксплуатацию объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций к ним, построенным по программе Фонда.
6	ИГСН РТ	1. Осуществляет государственный строительный надзор за строительством объектов. 2. Участвует в приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссии объектов капитального строительства.

Участниками строительного комплекса по приемке и передаче в эксплуатацию объектов капитального строительства на примере Республики Татарстан являются:

Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан (ГЖФ при Президенте РТ) - некоммерческая организация, занимающаяся развитием жилищного строительства в Республике Татарстан, в том числе реализацией жилья на принципах социальной ипотеки, ипотечного кредитования граждан и юридических лиц.

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (ГЖИ РТ) – является контролирующим органом обеспечения прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использования и сохранность жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от их принадлежности;

Инспекция государственного строительного надзора Республики Татарстан (ИГСН РТ) – осуществляет контроль за обеспечением безопасности,

долговечности и надежности возводимых зданий и сооружений, предупреждает, выявляет и пресекает допущенные заказчиком/застройщиком нарушения законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов, и проектной документации

Исполнительный комитет муниципального образования Республики Татарстан (ИК МО) - это исполнительно-распорядительные местные органы государственной власти;

Муниципальное образование Республики Татарстан (МО РТ) - часть территории Российской Федерации, в границах которой наряду с государственным управлением осуществляется местное самоуправление для решения только местных вопросов;

Инвестор - единое юридическое или физическое лицо, осуществляющее от своего имени или группы юридических (физических) лиц - вкладчиков вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций на строительство объекта в объеме полного его инвестирования, а также обеспечивающее их целевое использование.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, выполняющее функции по организации и управлению строительством объекта, начиная от разработки технико-экономического обоснования, ведения бухгалтерского учета капитальных затрат и источников финансирования и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию, уполномоченное инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим функции заказчика.

Застройщик - юридическое или физическое лицо, владеющее на правах собственности или аренды участком земли и принявшее решение о реализации программы строительства на нем объекта (комплекса объектов), определяющее методы финансового обеспечения и строительства и осуществляющее координацию работ по реализации программы строительства объекта.

Подрядчик - юридическое или физическое лицо, принимающее на себя по договору подряда обязательство своими силами (в объеме не менее 75 %) и под свою ответственность выполнить строительные-монтажные работы и другие услуги, обеспечивающие полную реализацию инвестиционного проекта по строительству объекта.

Генеральный подрядчик - подрядчик, привлекающий на договорной основе субподрядчиков к выполнению специальных работ при реализации инвестиционного проекта по строительству объекта и имеющий лицензию на выполнение этих функций.

Эксплуатирующая организация (пользователь объекта) – юридическое или физическое лицо, осуществляющее на правах собственности или по поручению собственника (инвестора) эксплуатацию объекта.

Управляющая компания (УК) - юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - юридическое лицо, некоммерческая организация, созданная на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома или собственников соседних участков с жилыми строениями (домами) для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка.

Тема 16. Получение разрешения на строительство: порядок и значение

План проведения занятия:

- 1) Органы власти уполномоченные выдавать разрешения на строительство;
- 2) Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.
2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.
3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.— Электрон.текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.— 96 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.— ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).
2. Постановление Руководителя Исполнительного комитета г. Казани «О выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории г. Казани» от 20 июля 2006 года 1434.

Краткое содержание:

Единственным законным основанием для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ, является разрешение на строительство. Это не просто документ, дающий застройщику право осуществлять строительство,

реконструкцию объектов капитального строительства, но и документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. В то же время отсутствует необходимость получать разрешение на строительство для благоустройства территории.

С 1 января 2014 г. не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

ГрК РФ четко разграничил полномочия органов различных уровней власти по выдаче разрешений на строительство. По общему правилу разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Градостроительный кодекс РФ установил исчерпывающий перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка (форма которого установлена приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207);
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в установленных ГрК РФ случаях (если законодательством предусмотрено предоставление таких документов);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (если такое отклонение имеет место);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Важное значение имеет закрепление в ГрК РФ возможности выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Следует учитывать, что не во всех случаях можно допускать подготовку проектной документации на отдельные этапы строительства, а только при условии, что последующий этап не будет влиять на характеристики надежности и безопасности результатов работ, выполненных на предыдущих этапах строительства.

Федеральным законом от 31 декабря 2005 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ закрепил, что разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. В связи с тем что для индивидуального жилищного строительства не разрабатывается проектная организация, а следовательно, и проект организации строительства, то в таких случаях разрешение на строительство выдается на десять лет. Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика. Но в целях пресечения возможных злоупотреблений со стороны застройщика в продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи заявления о продлении такого срока (т.е. не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения).

Тема 17. Процессы формирования стоимости реализации проекта на различных этапах жизненного цикла

План проведения занятия:

- 1) Понятие стоимостного инжиниринга;
- 2) Этапы инвестиционно-строительного проекта;
- 3) Концепция разработки системы управления стоимостью строительства.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.– Электрон.текстовые данные.– Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.– 96 с.– Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.– ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Перспективы развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан: Монография/ И.Э, Файзуллин, А.И. Романова, В.Я. Орлов, Л.И. Файзуллин и др. Казань: Центр инновационных технологий, 2008. – 376 с.

Краткое содержание:

В настоящее время единой системы формирования и управления стоимостью строительства объектов, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, не существует. Требуется развитие системы строительного стоимостного инжиниринга, объединяющей в себе предварительную оценку инвестиционных затрат, сметное ценообразование, контрактное ценообразование, систему формирования фактических затрат на строительство. Это позволит увязать все перечисленные процессы и управлять ими.

Синоним термина «стоимостной инжиниринг» - «управление стоимостью строительства».

Стоимостной инжиниринг – комплекс методов и средств управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта на всех этапах его жизненного цикла, включающий в себя следующие этапы (рис. 1):

- формирование бюджета проекта;
- сметное ценообразование;
- экспертизу (проверку достоверности определения сметной стоимости строительства);
- формирование стоимости строительства;
- стоимостной контроль процесса реализации проекта;
- анализ фактических затрат (стоимости строительства).



Рис.1. Этапы инвестиционно-строительного проекта

Стоимостной инжиниринг рассматривается как управляющая система, основанная на нормативно-правовой и методической документации, охватывающая все направления деятельности по производству стоимостных расчетов на всех этапах осуществления инвестиционно-строительного проекта, определяющая экономические отношения среди его участников.

Главная цель стоимостного инжиниринга – обеспечение прозрачности механизма перехода от одного вида стоимости к другому. Существует необходимость оптимизации затрат за счет повышения достоверности и сопоставимости стоимостной информации на всех этапах его жизненного цикла.

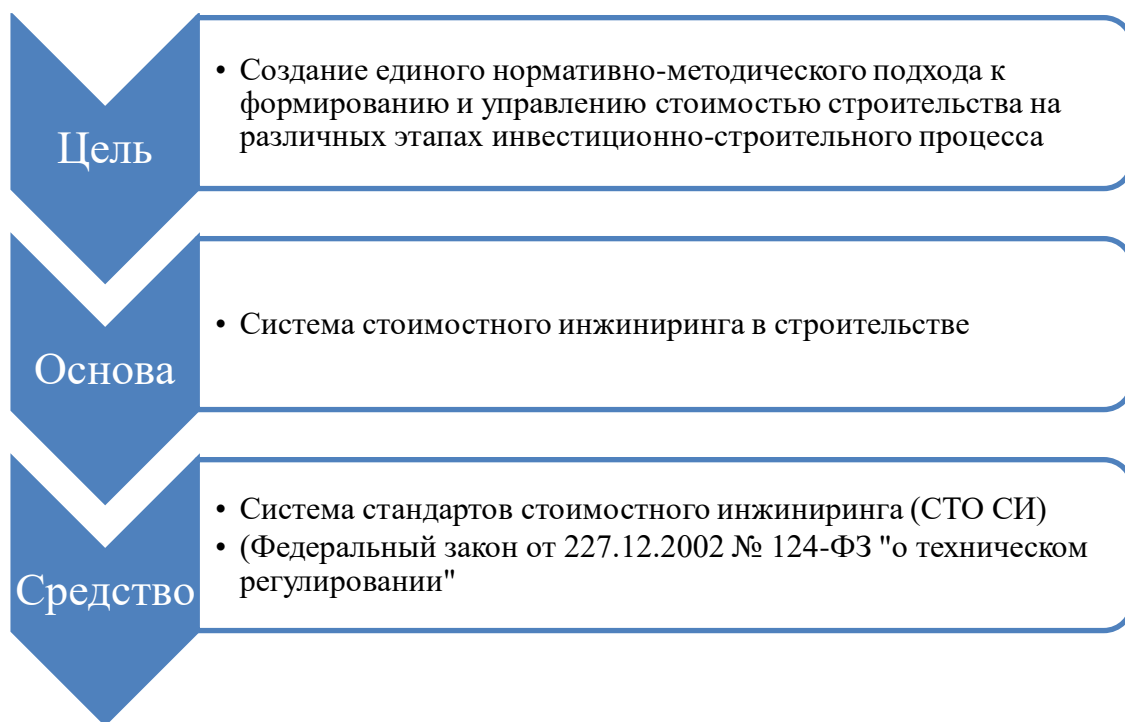


Рис. 2. Концепция разработки системы управления стоимостью строительства

Тема 18. Построение матрицы ответственности участников инвестиционно-строительных проектов

План проведения занятия:

- 1) Этапы построения матрицы ответственности;
- 2) Основные принципы принятия решения на основании матрицы ответственности.

Основная литература:

1. Стадии реализации инвестиционно-строительного проекта: учебное пособие/ Г.М. Загидуллина, В.Я. Орлов, Р.Ш. Халитов. – Казань: Центр инновационных технологий, 2012. – 136 с.

2. Организация строительного производства: учебник для строительных вузов./ Л.Г. Дикман,- М.: АСВ, 2012. – 588 с.

3. Авилова И.П. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности на современном этапе [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Авилова И.П.— Электрон.текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2013.— 96 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28368>.— ЭБС «IPRbooks»

Дополнительная литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ (с изменениями на 30 декабря 2015 года).

2. Управление проектами: Учебное пособие под общ.ред. И.И. Мазура. – 3-е изд. – М.: Омега – Л, 2010.

Краткое содержание:

Делегирование является неотъемлемой частью роли менеджера, поэтому определение ролей и обязанностей в начале проекта очень важно. В обязанности менеджера лежит определение ожиданий людей, участвующих в проекте с самого начала.

Проекты требуют участия многих людей, но как избежать ситуации, когда люди борются против друг друга при осуществлении определенной задачи. Столь же сложным является ситуация, когда никто не берет на себя ответственность и не принимает решения. Как люди должны понимать уровень собственной ответственности? К кому можно обратиться при возникновении вопроса? Кто должен быть проинформирован при осуществлении задачи или процесса? Применение модели построения матрицы ответственности (RACI) может помочь ответить на все эти вопросы.

Матрица RACI представляет собой простой инструмент, используемый для определения ролей и обязанностей и избежания путаницы при исполнении задач или процессов.

Матрица ответственности представляет собой особый метод определения функциональных областей, ключевых направлений деятельности, критериев принятия управленческих решений, где существуют неясности. Все разногласия, возникающие в ходе данного процесса, могут быть вынесены на общее обсуждение и впоследствии разрешены путем принятия коллективного решения.

Подобный подход позволяет содействовать естественному рабочему процессу и согласованному распределению ролей и ответственности внутри группы. Основные преимущества использования матрицы ответственности заключаются в том, чтобы прояснить разграничение ролей и ответственности как индивидуальных, так и в команде.

В частности, матрица распределения ответственности дает возможность избежать дубликации выполняемых функций в коллективе.

Практикум

к проведению семинарских занятий по дисциплине:
«Взаимоотношения участников инвестиционно-строительного
процесса»

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