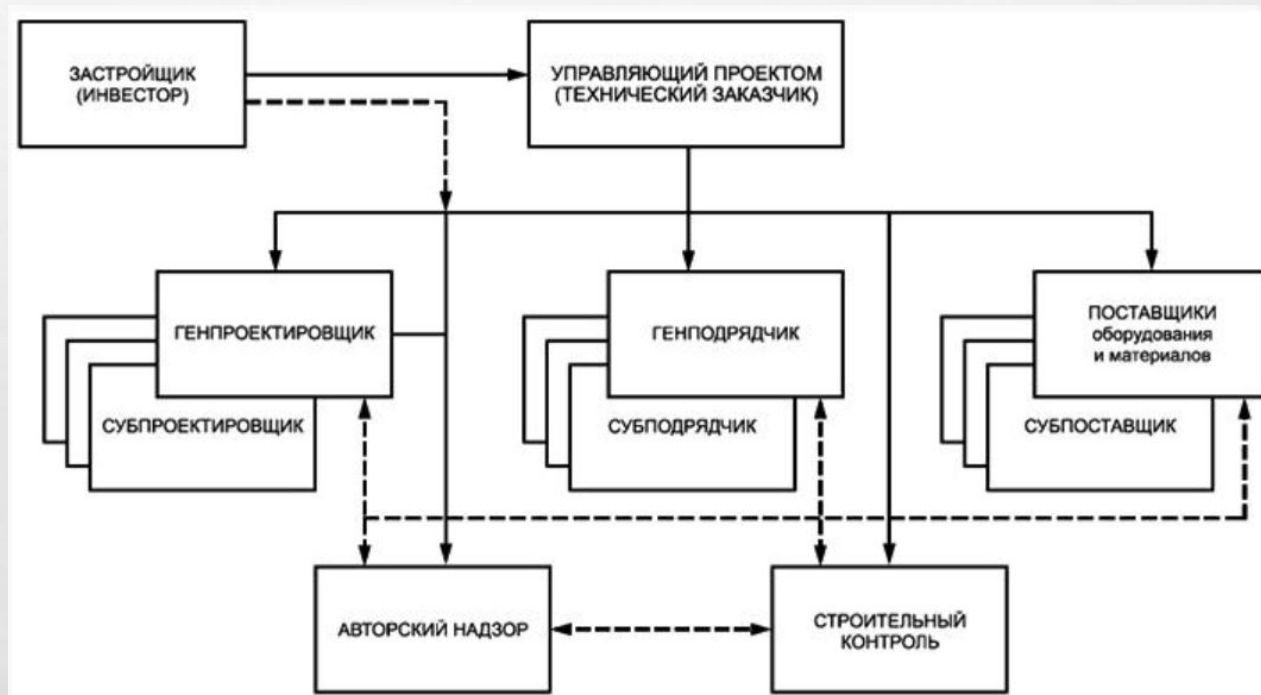
A photograph showing several people's hands working on a large sheet of architectural blueprints spread out on a table. One person is using a yellow pencil, another is pointing with a finger, and a pair of compasses is visible on the paper. The background is slightly blurred, showing a wooden table and parts of the people's clothing.

Служба Технического заказчика на всех этапах работ: от выбора земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию

**Работу выполнили студенты ИГЭСм1-17: Быкова З., Гурский
О., Никипорова Т., Алексеева И., Брыль Ю., Карташов Г.,
Малов Д.**

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

(ГОСТ Р 57363-2016 УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПРОЕКТОМ (ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА))



ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

(ГОСТ Р 57363-2016 УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПРОЕКТОМ (ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА))

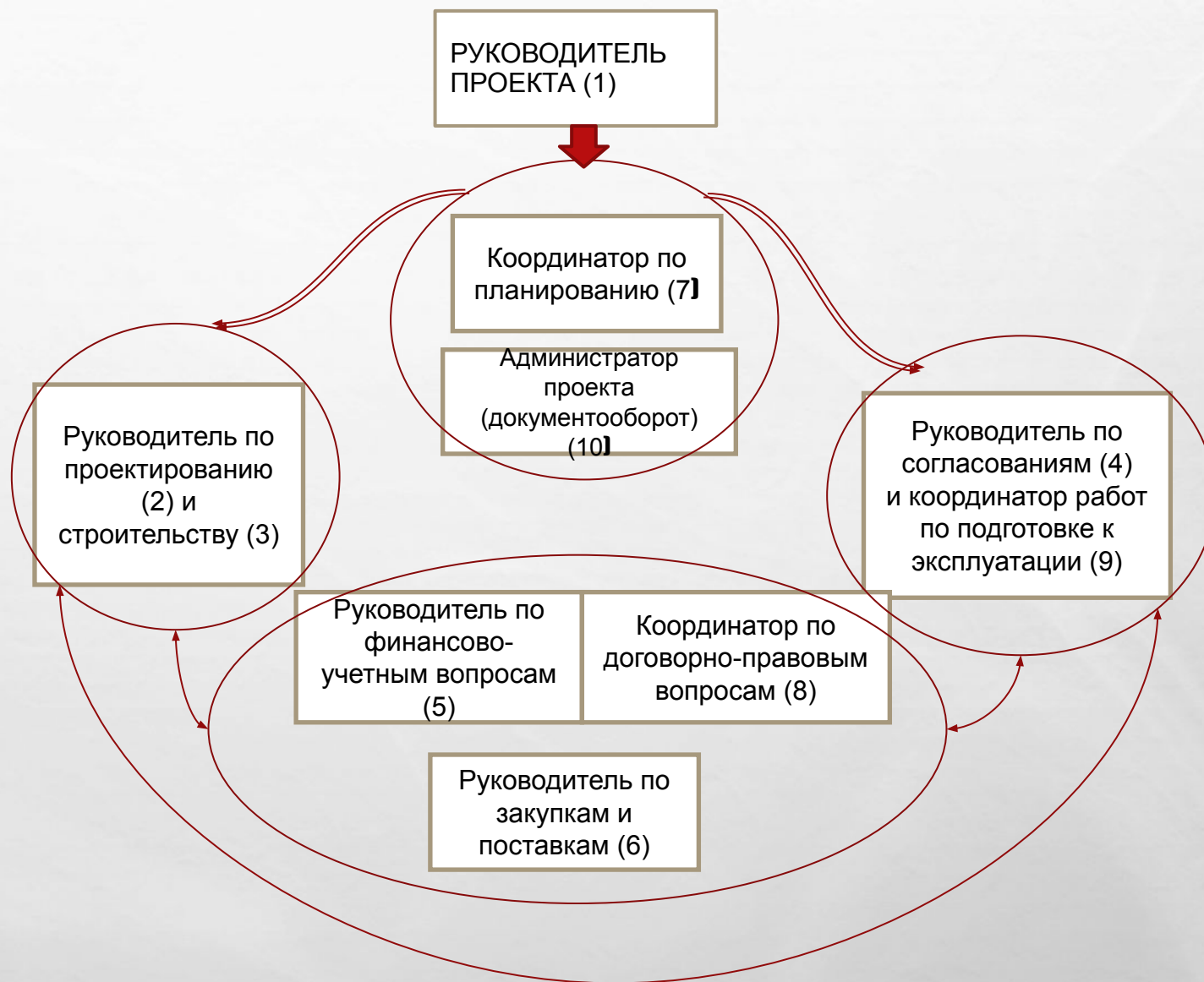
ГОСТ Р 57363-2016 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)» определяет следующие этапы реализации проекта в строительстве:



- ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК – НЕОТЪЕМЛЕМЫЙ УЧАСТНИК ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА, КОТОРЫЙ ВЫПОЛНЯЕТ ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ИНЖИНИРИНГОВЫХ УСЛУГ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОТ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ДО СДАЧИ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.
- ФУНКЦИИ И ПОЛНОМОЧИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ЗАВИСЯТ ОТ СПЕЦИФИКИ ОБЪЕКТА И ВИДА ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И ИНЖЕНЕРНЫМ ИЗЫСКАНИЯМ, ВОЗВЕДЕНИЮ, РЕКОНСТРУКЦИИ ИЛИ КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.
- НАША КОМПАНИЯ БЕРЕТ НА СЕБЯ ВЕСЬ КОМПЛЕКС РАБОТ ПО ОФОРМЛЕНИЮ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, РАЗРАБОТКЕ, СОГЛАСОВАНИЮ И ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ОРГАНИЗУЕТ ВЕСЬ ПРОЦЕСС СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ ЛЮБОГО НАЗНАЧЕНИЯ ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ РФ И ЗА РУБЕЖОМ.

Услуги и функции техзаказчика на разных этапах инвестиционно-строительного проекта

 Создание модели управления инвестиционно-строительным проектом	 Разработка технико-экономического обоснования инвестиций
 Формирование пакета исходно-разрешительной документации	 Организация и управление разработкой проектной документации на различных стадиях реализации проекта
 Контроль получения положительного заключения государственной экспертизы	 Организация и проведение совместно с Заказчиком выбора на конкурсной основе Генерального проектировщика, Генподрядчика и других участников проекта
 Юридическое сопровождение проекта	 Получение разрешения на строительство
 Контроль за организацией строительства объекта Генеральным подрядчиком	 Строительный контроль
 Контроль ведения исполнительной документации	 Контроль целевого использования денежных средств
 Взаимодействие с контролирующими государственными организациями	 Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию



Руководитель проекта (1) –Брыль Ю.; Руководитель по и строительству (3) – Гурский О.; Руководитель по согласованиям (4) и координатор работ по подготовке к эксплуатации (9) – Малов Д.; Руководитель по финансово-учетным вопросам (5) – Быкова З.; Руководитель по закупкам и поставкам (6) – Алексеева Н.; Координатор по планированию (7) – Карташев Г.; Координатор по договорно-правовым вопросам(8) – Никипорова Т.; Администратор проекта (документооборот) (10) – вакантное место

•2 РУКОВОДИТЕЛЬ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ (DESIGN MANAGER); КООРДИНИРУЕТ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ В РАМКАХ ПРОЕКТА, КОНТРОЛИРУЕТ СООТВЕТСТВИЕ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОЧИХ ДОКУМЕНТОВ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ - РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ОТВЕЧАЕТ ЗА ВНЕДРЕНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ РЕШЕНИЙ, ВАРИАНТНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ОПТИМИЗАЦИЮ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ (VALUE ENGINEERING);

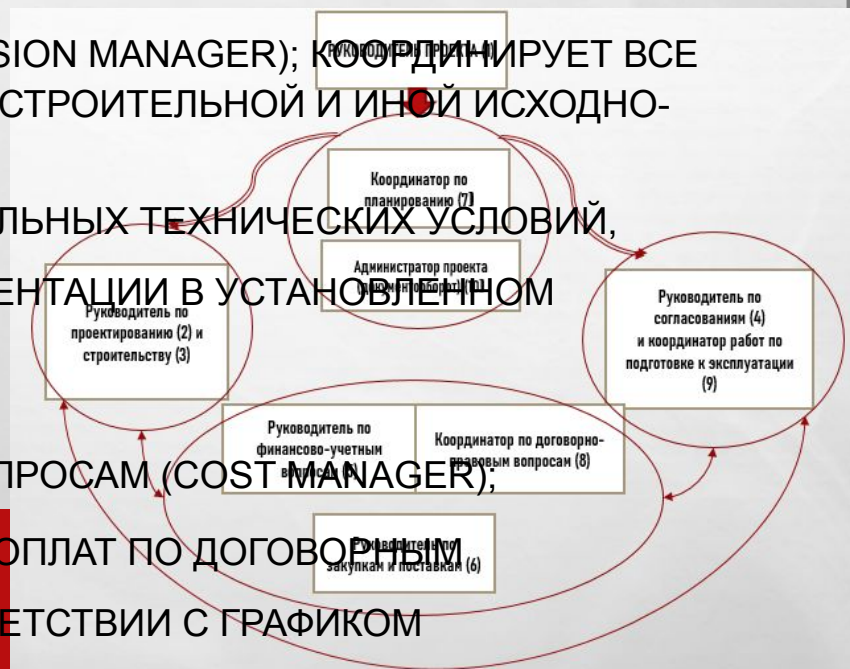
•3 РУКОВОДИТЕЛЬ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ (CONSTRUCTION MANAGER); КООРДИНИРУЕТ ВСЕ ВИДЫ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКЕ, КОНТРОЛИРУЕТ ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ В СООТВЕТСТВИИ С РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ, ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ И СВОДАМИ ПРАВИЛ;

•4 РУКОВОДИТЕЛЬ ПО СОГЛАСОВАНИЯМ (PERMISSION MANAGER); КООРДИНИРУЕТ ВСЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОФОРМЛЕНИЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ИНОЙ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ,

ПОЛУЧЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ И СПЕЦИАЛЬНЫХ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ, СОГЛАСОВАНИЕМ ПРОЕКТНОЙ И РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ;

•5 РУКОВОДИТЕЛЬ ПО ФИНАНСОВО-УЧЕТНЫМ ВОПРОСАМ (COST MANAGER);

КООРДИНИРУЕТ СВОЕВРЕМЕННОСТЬ И ПОЛНОТУ ОПЛАТ ПО ДОГОВОРНЫМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ И ПРОЧИМ РАСХОДАМ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАФИКОМ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ФАКТОМ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, КОНТРОЛЬ НАЛОГОВЫХ



ВЫПЛАТ, СООТВЕТСТВИЕ ФАКТИЧЕСКИХ ЗАТРАТ БЮДЖЕТУ ПРОЕКТА

•7 КООРДИНАТОР ПО ПЛАНИРОВАНИЮ (SCHEDULING CONTROL /PLANNER); ОТВЕЧАЕТ ЗА РАЗРАБОТКУ ГРАФИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И

РЕГУЛЯРНЫЙ КОНТРОЛЬ ЕГО ИСПОЛНЕНИЯ, ВНЕСЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И ИЗМЕНЕНИЙ ПО ХОДУ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА;

•8 КООРДИНАТОР ПО ДОГОВОРНО-ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ (CONTRACT MANAGER); ОСУЩЕСТВЛЯЕТ КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ

ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ОТВЕЧАЕТ ЗА СОБЛЮДЕНИЕ ПРОЦЕДУР ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРА, ПРЕТЕНЗИОННУЮ РАБОТУ;

•9 КООРДИНАТОР РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЭКСПЛУАТАЦИИ И ГАРАНТИЙНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ;

ОТВЕЧАЕТ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ИСПЫТАНИЙ, ПОДГОТОВКУ

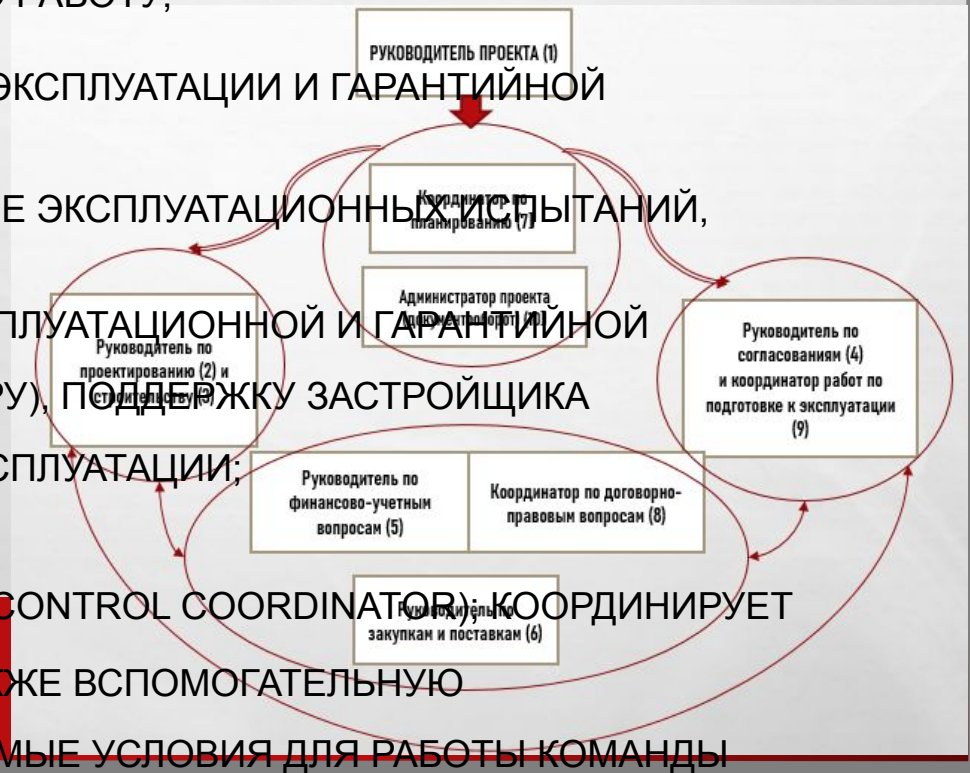
ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ, ПЕРЕДАЧУ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ И ГАРАНТИЙНОЙ

ДОКУМЕНТАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКУ (ИНВЕСТОРУ), ПОДДЕРЖКУ ЗАСТРОЙЩИКА (ИНВЕСТОРА) В ПЕРИОД ГАРАНТИЙНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ;

•10 АДМИНИСТРАТОР ПРОЕКТА (DOCUMENT CONTROL COORDINATOR); КООРДИНИРУЕТ

И КОНТРОЛИРУЕТ ДОКУМЕНТООБОРОТ, А ТАКЖЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНУЮ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ОБЕСПЕЧИВАЕТ НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ РАБОТЫ КОМАНДЫ ПРОЕКТА.



ПРЕДПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

- ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК СОВМЕСТНО С ЗАСТРОЙЩИКОМ РАЗРАБАТЫВАЕТ КОНЦЕПЦИЮ, ПРЕДПРОЕКТНЫЙ БЮДЖЕТ И МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ. ОНА ВКЛЮЧАЕТ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ, ОБЪЕМОВ И ИСПОЛНИТЕЛЕЙ РАБОТ, ПЛАНИРОВАНИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЦЕССА, СХЕМУ ФИНАНСИРОВАНИЯ, КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА И СРОКОВ. УЧАСТВУЕТ В ПРЕДПРОЕКТНОЙ ПРОРАБОТКЕ, АНАЛИЗЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ, ТЕХНИЧЕСКОМ DUE DILIGENCE И ОЦЕНКЕ ВОЗМОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ОН ПОМОГАЕТ ВЫЯВИТЬ ОСНОВНЫЕ РИСКИ, МИНИМИЗИРОВАТЬ ИЛИ УСТРАНИТЬ ИХ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДПРОЕКТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ.

- СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ И ПОЛУЧЕНИЕ ИРД, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ, ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИЗЫСКАНИЙ И ПОДГОТОВКА ЗАДАНИЯ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ;
- ПРОВЕДЕНИЕ ТЕНДЕРОВ ПО ВЫБОРУ ГЕНПРОЕКТИРОВЩИКА, СОПРОВОЖДЕНИЕ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ, РАБОЧЕЙ И СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПОЛУЧЕНИЯ ПОЛОЖИТЕЛЬНОГО РАЗРЕШЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ И РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО;
- ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫБОРОВ ГЕНПОДРЯДЧИКА, СУБПОДРЯДЧИКОВ И ПОСТАВЩИКОВ, РАЗРАБОТКА И ОТСЛЕЖИВАНИЕ ГРАФИКА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ И МОНИТОРИНГ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

ПОРЯДОК И ХАРАКТЕР РАБОТ

ПРОЕКТ

- ТЕХЗАКАЗЧИК ПРЕДСТАВЛЯЕТ ИНТЕРЕСЫ ЗАСТРОЙЩИКА И ОБЕСПЕЧИВАЕТ СВОЕВРЕМЕННОСТЬ, ПОЛНОТУ И КАЧЕСТВО РАБОТ. ОН ОТВЕЧАЕТ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И УПРАВЛЕНИЕ РАЗРАБОТКОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ, СОБЛЮДЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ОБЕСПЕЧИВАЕТ КООРДИНАЦИЮ ДЕЙСТВИЙ И КОММУНИКАЦИИ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЦЕССА.

ПОРЯДОК И ХАРАКТЕР РАБОТ

СДАЧА И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА

- ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ, КАПРЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И СНОС — СТАДИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА. В ПЕРИОД ГАРАНТИЙНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ПО СОГЛАСОВАНИЮ С ЗАСТРОЙЩИКОМ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК МОЖЕТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ВЫПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДЧИКАМИ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И УСТРАНЕНИЕ ДЕФЕКТОВ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ОБНАРУЖЕНЫ ПОСЛЕ СДАЧИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. НА ЗАВЕРШАЮЩЕЙ СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ОН ОРГАНИЗУЕТ ПОДГОТОВКУ ОБЪЕКТА К СДАЧЕ И ПРОВЕДЕНИЕ КОМИССИИ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

ЭТАПЫ ЗАВЕРШАЮЩЕЙ СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЕЖИМА ЭКСПЛУАТАЦИИ И ПОДГОТОВКА РЕГЛАМЕНТА ГАРАНТИЙНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, КОНТРОЛЬ ПУСКО-НАЛАДКИ СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ;
- ПОДГОТОВКА И ПЕРЕДАЧА КОМПЛЕКТА НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ;
- УЧАСТИЕ В СОЗДАНИИ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ И В ПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРОК;
- ПЕРЕДАЧА СДАННОГО ОБЪЕКТА ЗАСТРОЙЩИКУ ИЛИ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВМЕСТЕ С ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ, АКТАМИ, ЗАКЛЮЧЕНИЯМИ;
- ПОДГОТОВКА ОТЧЕТА О ВЫПОЛНЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ С ЗАСТРОЙЩИКОМ.

ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

- ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНА В ДОГОВОРЕ, ЗАКЛЮЧАЕМОМ С ЗАСТРОЙЩИКОМ. ЗАСТРОЙЩИК, КОТОРЫЙ РЕШИТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА САМОСТОЯТЕЛЬНО, ТАКЖЕ ДОЛЖЕН ВЫПОЛНИТЬ ВСЕ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.

- СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ИМЕЕТ ПРАВО:
- ГОТОВИТЬ ТЕХНИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ НА ТЕНДЕРЫ, АНАЛИЗИРОВАТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ОТБИРАТЬ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОРЫ;
- ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЯ ПО ВСЕМ ВОПРОСАМ ПЛАНИРОВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЦЕССОВ;
- КОНТРОЛИРОВАТЬ КАЧЕСТВО ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, РАБОТ, МАТЕРИАЛОВ, ГОТОВЫХ КОНСТРУКЦИЙ, ИЗДЕЛИЙ И СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА;
- ПРИОСТАНАВЛИВАТЬ РАБОТУ И КОРРЕКТИРОВАТЬ ГРАФИК ПРОИЗВОДСТВА ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ;
- РЕШАТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ВОПРОСЫ, КОНФЛИКТНЫЕ И СПОРНЫЕ СИТУАЦИИ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И ПРИМЕНЯТЬ ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ;
- АНАЛИЗИРОВАТЬ ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ИЗМЕНЕНИЯ И ОЦЕНИВАТЬ РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С УДОРОЖАНИЕМ, НАРУШЕНИЕМ СРОКОВ, РЕГЛАМЕНТОВ;
- ТРЕБОВАТЬ В СОГЛАСОВАННЫЕ СРОКИ УЧЕТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ, ПРОВЕРЯТЬ СЧЕТА И ЗАКУПКИ.
- С 1 ИЮЛЯ 2017 ГОДА ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ДОЛЖЕН СОСТОЯТЬ ОДНОВРЕМЕННО В ТРЕХ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ В ОБЛАСТИ (СТ. 1 ПУНКТ 22 ГРК):
- ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ;
- АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ;
- СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.