|  |  |
| --- | --- |
| **Саморегулируемая организация**  **Ассоциация**  **«Объединение организаций, выполняющих инженерные изыскания при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов атомной отрасли «СОЮЗАТОМГЕО»**  **(СРО «СОЮЗАТОМГЕО»)** | |
| **СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ** | |
|  | Утвержден  решением Совета СРО «СОЮЗАТОМГЕО»,  Протокол № ХХ/ХХ–202Х от ХХ.ХХ.202Х г. |

**ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА И ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА**

**Общие требования**

**СТО СРО-Г 60542954 000ХХ–20ХХХХ**

**Настоящий проект стандарта не подлежит применению до его утверждения**

**Москва**

**2023**

**Предисловие**

1 РАЗРАБОТАН ООО «Центр технических компетенций атомной отрасли» (ООО «ЦТКАО»)

2 ВНЕСЕН Исполнительной дирекцией СРО «СОЮЗАТОМГЕО»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ решением Совета СРО «СОЮЗАТОМГЕО», Протокол № ХХ/ХХ–202Х от ХХ ХХХХХ 202Х г.

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения СРО «СОЮЗАТОМГЕО»

**Введение**

Деятельность организаций, являющихся застройщиком (в случае выполнения им функций технического заказчика самостоятельно) и техническим заказчиком (лицом, действующим от лица застройщика) охватывает весь жизненный цикл строительной продукции на этапах планирования, организации, контроля и управления строительством.

Застройщик (технический заказчик) организует работы по инженерным изысканиям; архитектурно-строительному проектированию; строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, что требует комплексного подхода в части определения выполняемых им функций.

Положения стандарта следует применять с учетом такого подхода.

**Содержание**

1 Область применения 1

2 Нормативные ссылки 1

3 Термины и определения 2

4 Общие положения 6

5 Деятельность застройщика 7

6 Деятельность технического заказчика 9

7 Деятельность на этапе предпроектной подготовки 11

8 Деятельность на этапе проектной подготовки 13

9 Деятельность на этапе строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства 15

10 Деятельность на этапе ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию 20

Библиография 22

|  |  |
| --- | --- |
| **СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ** | |
| **ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА И ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА**  **Общие требования** | |
|  | Дата введения – 20ХХ–ХХ–ХХ |

# 1 Область применения

1.1 Настоящий стандарт устанавливает требования к организации деятельности застройщика и технического заказчика при сооружении объектов капитального строительства, включая особо опасные, технически сложные и уникальные объекты, в том числе объекты использования атомной энергии (ОИАЭ).

1.2 Настоящий стандарт распространяется на деятельность организаций – членов СРО «СОЮЗАТОМГЕО», выполняющих функции застройщика (технического заказчика).

# 2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие документы:

ГОСТ Р 57363–2016 Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)

ГОСТ Р ИСО 6707-1 Здания и сооружения. Общие термины

СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02–96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»

СП 48.13330.2019 «СНиП 12-01–2004 Организация строительства»

СП 68.13330 «СНиП 3.01.04-87 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»

СП 246.1325800 Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений

# СТО СРО-Г 60542954 00019 Система менеджмента качества. Порядок внедрения и функционирования

Примечание – При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов (сводов правил и/или классификаторов) в информационной системе общего пользования – на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодно издаваемому информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячно издаваемого информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт (документ), на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта (документа) с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт (документ), на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта (документа) с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт (документ), на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт (документ) отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

Сведения о действии сводов правил могут быть проверены в Федеральном информационном фонде технических регламентов и стандартов.

Сведения о действии стандартов организации СРО могут быть проверены на официальном сайте СРО.

# 3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ Р ИСО 6707-1, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **договор строительного подряда:** Документ, подписанный сторонами, по которому подрядчик (генподрядчик) обязуется в установленный срок по заданию застройщика (технического заказчика) выполнить строительные работы на определенном объекте капитального строительства, а застройщик (технический заказчик) обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять и оплатить их результат.

3.2

**застройщик:** Физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13\_3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

[[1], статья 1, пункт 16]

3.3

|  |
| --- |
| **инвестиционно-строительная деятельность:** Деятельность, направленная на привлечение, вложение и управление инвестициями (инвестирование) для целей строительства, реконструкции и капитального ремонта, организацию (планирование), ввод в действие объектов производственного и непроизводственного назначения, а также линейных сооружений.  [ГОСТ Р 57363–2016, пункт 3.1] |

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

3.5 **календарно-сетевой график:** Динамическая информационная модель производственного процесса, отражающая технологическую последовательность и сроки выполнения работ с учетом их объема и потребностей в ресурсах, сбалансированная в рамках имеющихся ограничений.

3.6 **независимая оценка квалификации работников или лиц, претендующих на осуществление определенного вида трудовой деятельности:** Процедура подтверждения соответствия квалификации соискателя положениям профессионального стандарта или квалификационным требованиям, установленным федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, проведенная центром оценки квалификаций в соответствии с [2].

3.7 **подрядная организация (подрядчик):** Юридическое или физическое лицо, которое обладает необходимыми знаниями, навыками и умениями для качественного выполнения строительных работ, привлекаемая как на основании договора строительного подряда с генеральным подрядчиком, так и на прямом договоре с заказчиком на отдельные виды работ.

3.8

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

[[1] статья 48, часть 2]

3.9 **пусконаладочные работы:** Проводимый комплекс работ в период подготовки и проведения индивидуальных испытаний, комплексного опробования инженерного и технологического оборудования выполняемый на смонтированном оборудовании и технологических системах перед вводом в эксплуатацию.

3.10

**рабочая документация:** Документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей. Рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации.

[[1] статья 48, часть 2\_1]

3.11 **размещение объекта капитального строительства:** Комплекс действий Застройщика, включающий в себя: представление предложений по проектам схем территориального планирования; проект генерального плана; декларацию о намерениях, определяющую функциональное назначение и технико-экономические показатели объекта капитального строительства; обоснование инвестиций; получение градостроительного плана земельного участка.

3.12 **разрешение на строительство:** Документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [1] (часть 1\_1 статьи 51), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с [1] подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [1] (часть 1\_1 статьи 51) [1] (часть 1\_1 статьи 51).

3.13 **реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов)**:** Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, пристройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

3.14 **снос объекта капитального строительства:** Ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

3.15 **сооружение (объект капитального строительства):** Объемная, плоскостная или линейная строительная система, имеющая наземную, надземную и (или) подземную части, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

3.16 **сооружение (строительство) объекта:** Создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

3.17 **специалист по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства:** Специалист, к должностным обязанностям которого в соответствии с [1] (статья 55.5-1) относятся функции по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и организации строительства, и сведения о котором включены в Национальный реестр специалистов в соответствующей области.

3.18 **строительный контроль застройщика (технического заказчика):** Комплекс мероприятий, осуществляемых застройщиком (технических заказчиков) или организацией, уполномоченной заказчиком (застройщиком), в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов в целях контроля и надзора за ходом и качеством выполняемых работ, проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка и нормативных документов.

3.19

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

[[1] статья 1, пункт 22]

# 4 Общие положения

4.1 В своей деятельности застройщик и технический заказчик руководствуются требованиями нормативных правовых актов и нормативных документов, регламентирующих отношения, связанные с градостроительной деятельностью, а также деятельностью по обеспечению безопасности при размещении, проектировании, сооружении и сносе объектов капитального строительства, включая особо опасные, технически сложные и уникальные объекты:

- федеральными законами;

- указами Президента Российской Федерации;

- постановлениями (распоряжениями) Правительства Российской Федерации;

- нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти;

- документами по стандартизации (межгосударственными стандартами, национальными стандартами, сводами правил, стандартами организации СРО «СОЮЗАТОМГЕО»);

- федеральными нормами и правилами в области использования атомной энергии (для ОИАЭ);

- нормативными актами Госкорпорации «Росатом» (для ОИАЭ).

4.2 Отношения между застройщиком (техническим заказчиком) и другими участниками реализации проекта строительства регулируются положениями [3] и условиями заключенных договоров.

**5 Деятельность застройщика**

5.1 К основным функциям застройщика при реализации проектов в строительстве относятся:

- формирование ходатайства (декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений;

- разработка, согласование и утверждение обоснования инвестиций в строительство;

- приобретение прав на земельный участок, в том числе на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- определение ключевых показателей эффективности и результатов проекта;

- разработка и утверждение конкурсной документации, условий проведения конкурсов (аукционов), организация конкурсных процедур по привлечению технического заказчика;

- анализ участников проектов, их компетенций, финансово-хозяйственного состояния, уровня их материальной оснащенности, соответствия их возможностей предъявляемым требованиям, репутации;

- выполнение функций технического заказчика самостоятельно или с привлечение по договору иного лица;

- государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства.

5.2 Застройщик инициирует процесс запуска инвестиционно-строительных проектов в строительстве, выбор земельных участков или объектов для осуществления на них инвестиционно-строительной деятельности, принятие решения и обеспечение финансирования**.**

5.3 Застройщик вправе обеспечить выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства на принадлежащем ему земельном участке как самостоятельно, так и передать в полном или частичном объеме свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику:

# - самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий; архитектурно-строительного проектирования; строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

- с привлечением от своего имени юридического лица на функции технического заказчика, являющегося членом соответствующей саморегулируемой организации в области инженерных изысканий; архитектурно-строительного проектирования; строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства в зависимости от передаваемых функций;

- с привлечением по договорам подряда на выполнение работ с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами соответствующих саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий; архитектурно-строительного проектирования; строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

5.4 При передаче застройщиком в полном или частичном объеме своих функций, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности техническому заказчику, их перечень определяется условиями договора возмездного оказания услуг, заключенного между застройщиком и техническим заказчиком.

5.5 Застройщик при осуществлении своей деятельности взаимодействует с органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, для приобретения прав на земельный участок, получения разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства и ввода такого объекта в эксплуатацию.

Перечни зданий и сооружений, для строительства которых разрешение на строительство не требуется, устанавливаются [1].

5.6 Взаимодействие застройщика при реализации проектов строительства с органами исполнительной власти осуществляется на всех этапах посредством получения застройщиком документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, исчерпывающий перечень которых установлен [4] и содержащихся в Реестре документов, сформированном в электронном виде федеральным органом исполнительной власти и который включен в единую государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

5.7 Застройщик обеспечивает исполнение гарантийных обязательств подрядными организациями по договорам поставки и подряда, заключенным в период создания объекта капитального строительства.

**6 Деятельность технического заказчика**

6.1 Деятельность технического заказчика включает реализацию инвестиционных проектов капитального строительства, организацию и управление сооружением объекта, координацию взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного проекта, обеспечение качества работ, их выполнение и ввод в эксплуатацию в запланированные сроки, а также передача объекта заказчику (эксплуатирующей организации).

6.2 Технический заказчик должен являться членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий; архитектурно-строительного проектирования; строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

6.3 Технический заказчик должен иметь систему управления проектами, систему менеджмента качества, соответствующую СТО СРО–Г 60542954 00019.

6.4 Квалификационные требования к специалистам технического заказчика должны соответствовать требованиям профессионального стандарта [5].

6.5 Выполнение функций технического заказчика по договорам подряда на проведение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства обеспечивается специалистами по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства. сведения о которых включены в соответствующий национальный реестр специалистов.

6.6 Специалисты технического заказчика, за которыми организационно-распорядительными документами по организации (должностными инструкциями, приказами, распоряжениями, положениями, протоколами) закреплены должностные обязанности, установленные [1] (части 3 и 5 статьи 55\_5\_1), проходят независимую оценку квалификации согласно [6] (пункт 1.1 раздела III). Процедура независимой оценки квалификации работников установлена [2].

6.7 Функции технического заказчика определены требованиями [1], [3], [5], ГОСТ Р 57363, СП 48.13330, СП 68.13330 и включают:

- координацию деятельности участников создания объекта капитального строительства на этапах выполнения инженерных изысканий, предпроектной и проектной подготовки строительства, организации и управления сооружением объектов;

- подготовку отчетности о ходе строительства и выполнении графиков производства работ, информирование застройщика в случае отклонения от сроков реализации проекта, предложение решений по сокращению и оптимизации сроков строительства, расходовании денежных средств, а также иную отчетность, предусмотренную договором строительного подряда с заказчиком;

- разработку плана по управлению проектом;

- оценку и управление рисками;

- анализ участников проектов, их компетенций, финансово-хозяйственного состояния, уровня их материальной оснащенности, соответствия их возможностей предъявляемым требованиям, репутации;

- разработку и утверждение конкурсной документации, условий проведения конкурсов (аукционов), организацию конкурсных процедур для определения подрядных организаций и исполнителей;

- привлечение по договорам подрядных организаций и исполнителей;

- планирование и управление сроками (графиками) реализации проектов посредством контроля разработки участниками календарно-сетевых графиков, их анализ, контроль выполнения;

- планирование работы с возможными изменениями в проектах и управления ими;

- планирование коммуникаций, обмен информацией и документацией между их участниками;

- планирование и управление бюджетом проектов;

- проведение анализа затрат по отдельным статьям расходов;

- обеспечение эффективности капитальных вложений;

- контроль поставок оборудования и материалов;

- определение необходимости в проведении научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ с привлечением специализированных организаций;

- обеспечение формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства в случаях, установленных [1];

- извещение органов государственного надзора, застройщика, саморегулируемых организаций, в составе которой состоит технический заказчик, обо всех случаях аварийного состояния на объектах;

- обеспечение проведения проверок органов государственного надзора;

- подготовку исходно-разрешительной документации;

- утверждение и выдачу необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов);

- организацию выполнения инженерных изысканий и проведения архитектурно-строительного проектирования;

- организацию строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства.

6.8 Функции технического заказчика могут быть расширены или сокращены в зависимости от целей и задач проекта, видов объектов капитального строительства, их размещения в зонах с особыми условиями использования территорий, установленных в [1], отраслевых и региональных особенностей.

6.9 Взаимодействие технического заказчика при реализации проектов строительства с органами исполнительной власти осуществляется на всех этапах посредством получения техническим заказчиком документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, исчерпывающий перечень которых установлен [4] и содержащихся в Реестре документов, сформированном в электронном виде федеральным органом исполнительной власти и который включен в Единую государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

**7 Деятельность на этапе предпроектной подготовки**

7.1 При планировании размещения, проектирования, строительства, сноса объекта капитального строительства застройщик:

- готовит предложения по включению объекта капитального строительства в схемы территориального планирования субъекта административно-территориального деления, генерального плана субъекта административно-территориального деления;

- готовит предложения по планированию разработки прединвестиционной документации, проектно-изыскательских работ, строительству объекта капитального строительства;

- формирует ходатайство (декларацию) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений в соответствии с [7] с целью предварительного согласования с органами местного самоуправления размещения на его территории объекта капитального строительства;

- обеспечивает обследование объекта капитального строительства в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, безопасности деятельности в области использования атомной энергии, требований к осуществлению деятельности в области промышленной безопасности в целях подготовки проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства.

Особенности деятельности на стадии сбора и формирования исходных данных для подготовки строительства ОИАЭ установлены в [7] и [8].

7.2 При оформлении правоустанавливающих документов на земельный участок застройщик:

- оформляет правоустанавливающие документы на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в аренду или в собственность в соответствии с [9];

- заключает соглашения об установлении сервитута, публичного сервитута в соответствии с [3] и [9], осуществляет внесение изменений в такие соглашения;

- получает в соответствии с [9] разрешение на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута;

Особенности деятельности при оформлении правоустанавливающих документов на земельный участок для подготовки строительства ОИАЭ установлены в [9].

7.3 На стадии сбора и подготовки исходных данных для предпроектной подготовки строительства, необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства сведений, документов, материалов застройщик (технический заказчик):

- получает технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения с целью последующего заключения договоров о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения или условия отключения объектов капитального строительства от сетей инженерно-технического обеспечения при его сносе;

- в соответствии с требованиями СП 47.13330 разрабатывает задание на выполнение инженерных изысканий, утверждаемое специалистом по организации инженерных изысканий, сведения о котором включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования;

- в соответствии с требованиями [10] и [11] разрабатывает задание на проектирование объекта капитального строительства, утверждаемое специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования;

- оформляет разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- оформляет разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

- получает градостроительный план земельного участка;

- получает исходные данные, требуемые для проведения инженерных изысканий и подготовки проектной документации.

7.4 Для ОИАЭ в целях контроля за обеспечением безопасности на объекте проводится разработка программ обеспечения качества (ПОК) в соответствии с требованиями [12] и подготовка документов для получения требуемых для сооружения объекта лицензий.

# 8 Деятельность на этапе проектной подготовки

При выполнении инженерных изысканий и осуществлении архитектурно-строительного проектирования застройщик (технический заказчик):

- назначает ответственных представителей организации из числа работников, являющихся специалистами по организации инженерных изысканий, специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования, должностными обязанностями которых предусмотрено утверждение заданий на выполнение работ по инженерным изысканиям, заданий на проектирование объектов капитального строительства; представление, согласование и приемка результатов работ по выполнению инженерных изысканий и подготовки проектной документации; утверждение результатов инженерных изысканий и проектной документации;

- предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной (рабочей) документации, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;

- обеспечивает выбор оптимального варианта проектирования и оптимизации предлагаемых проектных решений;

- координирует взаимодействие проектных, изыскательских и организаций, участников проектной подготовки строительства;

- контролирует обеспечение требуемого уровня качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной и рабочей документации;

- согласовывает программу инженерных изысканий подрядной организации, утвержденную специалистом по организации инженерных изысканий;

- обеспечивает рассмотрение и согласование в установленном порядке результатов инженерных изысканий и проектной документации в органах местного самоуправления;

- организует разработку конструкторской документации на изделия, конструкции, оборудование, предусмотренные проектной документацией;

- организует рассмотрение результатов работ по выполнению инженерных изысканий и подготовке проектной документации на соответствие требованиям заданий на выполнение инженерных изысканий, заданий на подготовку проектной документации, условиям договоров, а также согласование и приемку результатов работ специалистами по организации инженерных изысканий и специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования;

- определяет органы экспертизы (в том числе экологической, историко-культурной) и направляет на проведение экспертизы проектную документацию, организует внесение изменений в проектную документацию по результатам замечаний экспертизы (и/или результатов инженерных изысканий);

- организует сопровождение проектными и изыскательскими организациями проектной документации при проведении экспертизы до получения положительного заключения;

- организует и контролирует работу по устранению замечаний экспертизы к материалам по инженерным изысканиям и проектной документации;

- организует утверждение проектной документации специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования в соответствии с требованиями [1] и [13] при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации;

- организует проведение авторского надзора в порядке, установленном СП 246.1325800, за исключением случаев, когда авторский надзор за строительством объектов является обязательным,

- обеспечивает подготовку проекта организации работ по сносу объектов капитального строительства;

- осуществляет контроль за исполнением договоров подряда в части обеспечения требуемого уровня качества инженерных изысканий и проектных решений в процессе разработки отчетов по результатам инженерных изысканий, а также проектной и рабочей документации;

- организует входной контроль рабочей документации на предмет ее соответствия требованиям нормативных документов в области архитектурно-строительного проектирования, соответствия утвержденной проектной документации и достаточности для выполнения строительно-монтажных работ;

- организует утверждение рабочей документации в соответствии с требованиями [13] специалистами по организации строительства.

**9 Деятельность на этапе строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства**

9.1 На стадии обеспечения строительства исходной разрешительной документацией и проектной документацией застройщик (технический заказчик):

- получает разрешение на строительство, проводит внесение изменений в разрешение на строительство и продление срока его действия;

- подает в орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства в сроки согласно [1];

- инициирует получение разрешения соответствующих эксплуатирующих организаций на производство работ в зоне воздушных линий электропередач, линий связи, в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, водопроводных, канализационных), расположенных на строительной площадке; вырубку зеленых насаждений и пересадку деревьев, проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия;

- согласовывает до начала работ с управлением Министерства внутренних дел Российской Федерации (ГИБДД) и учреждениями транспорта и связи органов местного самоуправления мероприятия по закрытию улиц, ограничению движения транспорта, изменению движения общественного транспорта, предусмотренные строительным генеральным планом и согласованные при его разработке;

- назначает ответственных представителей по вопросам строительного контроля из числа работников, являющихся специалистами по организации строительства, должностными обязанностями которых предусмотрена приемка объектов капитального строительства, частей объектов капитального строительства, этапов строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приемка выполненных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства;

- направляет в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти или иной уполномоченный извещения, предусмотренные [1] (в том числе извещения о начале строительства объекта капитального строительства) в установленные [1] сроки;

- подготавливает, регистрируют в органах государственного строительного надзора и выдает общие журналы работ;

- подготавливает, регистрирует в органах государственного строительного надзора и выдают журналы специальных работ;

- подготавливает, регистрирует в органах государственного строительного надзора и выдает журналы авторского надзора за строительством (в случаях принятия решения о проведении авторского надзора);

- при выполнении работ собственными силами обеспечивает охрану строительной площадки; соблюдение на строительной площадке требований по охране труда, охраны окружающей среды, культуре производства; безопасность строительно-монтажных работ для окружающей территории и населения, а при выполнении работ силами привлеченных подрядных организаций наделяет их вышеуказанными обязанностями в рамках заключенных договоров;

- заключает при необходимости договоры энергоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения на использование в период строительства (реконструкции) в случае отсутствия у застройщика собственных объектов газо-, водо-, паро- тепло- и энергоснабжения;

- определяет необходимость временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для нужд строительства, режимах их использования, охраны, уборки с собственником (балансодержателем, эксплуатирующей организацией) этих территорий;

- передает подрядной организации утвержденную в установленном порядке проектную и рабочую документацию;

- обеспечивает разработку комплектов рабочей документации с привлечением лица, осуществляющего подготовку проектной документации, и получает ее по акту в количестве, предусмотренном условиями договора и в соответствии с утвержденными графиками и действующей системой менеджмента качества;

- проводит контроль (аудит) рабочей документации (в том числе в составе информационной модели объекта) на предмет ее соответствия требованиям нормативных документов в области архитектурно-строительного проектирования, соответствия утвержденной проектной документации и достаточности для выполнения строительно-монтажных работ.

- осуществляет проверку комплектности рабочей документации;

- осуществляет обеспечение работ объекта строительства комплектами рабочей документации (единовременное или поэтапное), принятой к производству работ путем простановки штампа «В производство работ», оформленную специалистами по организации инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования;

- обеспечивает учет изменений в рабочую документацию и своевременное направление оформленную специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования со штампом «В производство работ»;

- оформляет документы для присвоения адреса объекту капитального строительства в органах местного самоуправления или ином уполномоченном органе.

9.2 На стадии подготовительных технических работ застройщик (технический заказчик):

- организовывает создание и вынос на площадку геодезической разбивочной основы, вынос в натуру линий регулирования застройки;

- передает геодезическую разбивочную основу строительства;

- обеспечивает передачу подрядчику в пользование необходимых для осуществления работ здания и сооружения;

- передает по акту строительную площадку, совместно с точками подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (предусмотренным проектом организации строительства), соответствующей по площади и состоянию условиям договора строительного подряда;

- при отсутствии возможности выделить строительную площадку, учитывая производственные процессы действующего предприятия, оформляет акт-допуск для производства строительно-монтажных работ на территории действующего объекта и перечень мероприятий, обеспечивающих безопасность производства работ;

- обеспечивает временную подводку сетей энергоснабжения, сжатого воздуха, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения в порядке, предусмотренном условиями договоров с подрядными организациями;

- обеспечивает размещение информационных стендов и схем, и актуальность указанной информации.

9.3 На стадии подготовительных организационных работ:

- определяет и утверждает перечень исполнительной документации объекта капитального строительства в соответствии с [14], [15];

- согласовывает перечень организационно-технологической документации, разрабатываемой для выполнения работ, а также непосредственно согласовывает разрабатываемую организационно-технологическую документацию;

- оформляет мероприятия по организации производства работ с учетом режимных требований и производственных условий труда на объекте (для ОИАЭ).

9.4 На стадии строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства:

- обеспечивает охрану строительной площадки собственными силами или при выполнении работ силами привлеченных подрядных организаций наделяет их вышеуказанными обязанностями в рамках заключенных договоров;

- обеспечивает соблюдение на строительной площадке требований по охране труда, охране окружающей среды, культуре производства; безопасность строительно-монтажных работ для окружающей территории и населения;

- обеспечивает контроль сохранности геодезических знаков;

- обеспечивает возможность транспортировки грузов до объекта строительства;

- организовывает работы по внесению изменений в проектную и рабочую документации, необходимость которых возникла в процессе строительства;

- координирует взаимодействие участников строительства;

- осуществляет анализ, согласование и контроль исполнения календарно-сетевых графиков, календарных планов выполнения строительно-монтажных работ;

- осуществляет контроль за сроками получения подрядчиками оборудования и материалов, организацией приемки;

- согласовывает подрядчикам планируемых поставщиков материалов и привлекаемые организации для выполнения отдельных видов строительно-монтажных работ;

- участвует в комиссионном отборе проб (образцов) продукции, материалов, маркировки и (или) опломбировании отобранных проб (образцов) и составлении акта отбора проб (образцов) при входном контроле продукции, материалов;

- в случаях, установленных условиями договоров между техническим заказчиком и подрядчиком, обеспечивает поставку материалов, изделий, конструкций, оборудования, их промежуточную приемку, хранение, учет, проверку полноты и комплектности сопроводительной документации, своевременную передачу подрядной организации;

- участвует в приемке оборудования;

- контролирует исполнение лицом, осуществляющим строительство, выполнение предписаний органов государственного надзора и органов местного самоуправления;

- определяет режимы эксплуатации объекта в период индивидуальных и комплексных испытаний, организует наладку и опробование инженерных систем, оборудования, их приемки и других мероприятий по подготовке объекта к эксплуатации (пробного производства продукции), утверждает программы и методики испытаний для проведения пусконаладочных работ, разработанные организацией, привлекаемой для их проведения;

- в случае приостановки или прекращения эксплуатации имеющихся и оставляемых на строительной площадке зданий и сооружений, совместно с лицами, осуществляющими строительство, принимает меры, исключающие причинение вреда населению и окружающей среде (например, отключение коммуникаций, опорожнение емкостей, удаление опасных или ядовитых вещества) и препятствующие несанкционированному доступу на строительную площадку, в здания и сооружения людей и животных;

- обеспечивает консервацию объекта капитального строительства при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев.

9.5 Застройщик (технический заказчик) осуществляет строительный контроль в порядке, установленном в [1], [16], СП 48.13330, включая:

- проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов (выборочную проверку применяемых строительных материалов, изделий, конструкций, полуфабрикатов и оборудования, в том числе проверку наличия у лица, осуществляющего строительство, документов изготовителя о качестве применяемых им материалов, изделий, полуфабрикатов, конструкций и оборудования, а также документированных результатов лабораторного контроля);

- проверку выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов, материалов, конструкций, изделий, полуфабрикатов и оборудования;

- проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов, включая записи в соответствующем разделе общего журнала работ;

- освидетельствование выполненных работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других (становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ);

- освидетельствование завершенных этапов, строительных конструкций, устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения (ответственные конструкции);

- освидетельствование участков сетей инженерно-технического обеспечения, устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения;

- освидетельствование смонтированного инженерного оборудования;

- оценку достоверности геодезических исполнительных схем, выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов;

- инспекционный лабораторный контроль;

- контроль наличия, проверку правильности ведения лицом, осуществляющим строительство, исполнительной документации, комплектование, хранение и передача эксплуатирующей организации исполнительной документации (включая информационную модель) для последующей технической эксплуатации;

- верификацию контроля качества готовой строительной продукции – результатов строительно-монтажных работ (верификацию приемочного контроля лица, осуществляющего строительство); проверку совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов, документам по стандартизации, условиям договоров.

9.6 В области обеспечения контроля качества строительства для ОИАЭ застройщик (технический заказчик):

- организует разработку и контроль исполнения указанных мероприятий частных ПОК в соответствии с [12] в процессе изготовления, поставки оборудования и создания или ремонта систем, относящихся к важным для безопасности элементам ОИАЭ, устанавливаемых в соответствии с федеральными нормами и правилами требований к обеспечению ядерной безопасности;

- организует контроль разработки планов качества, программ и методик испытаний и исполнения указанных в них операций при конструировании, изготовлении и поставках оборудования, относящегося к важным для безопасности элементам ОИАЭ в соответствии с [17].

# 10 Деятельность на этапе ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию

10.1 Порядок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию после завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен отвечать требованиям [1] (статьи 54, 55), СП 48.13330, СП 68.13330.

10.2 Процесс заключительной оценки (совместно с лицом, осуществляющим строительство) соответствия законченного строительством объекта требованиям действующего законодательства, техническим регламентам, проектной и рабочей документации, условиям договоров технологического присоединения к сетям инженерного обеспечения организовывается после получения от лица, осуществляющего строительство, извещения о готовности объекта к приемке.

10.3 Приемку законченных строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом, сносом) объектов капитального строительства застройщик (технический заказчик) проводит при участии специалистов по организации строительства с оформлением:

- акта сдачи-приемки объекта капитального строительства;

- акта, подтверждающего соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией);

- акта приемки оборудования после индивидуального испытания.

Одновременно проводится проверка подготовленного комплекта документации на соответствие требованиям СП 68.13330.2017.

10.4 Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или внесение изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в предусмотренных [1] случаях) застройщик (технический заказчик) направляет обращение в орган исполнительной власти или иному уполномоченному лицу, выдавшему разрешение на строительство, с приложенным комплектов документов в соответствии с требованиями СП 68.13330.

10.5 По завершении сноса объекта капитального строительства в установленные [1] сроки застройщик (технический заказчик) подает уведомление в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта капитального строительства.

10.6 Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства осуществляется в соответствии с порядком, установленным [18].

10.7 После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик (технический заказчик) обеспечивает в согласованные сроки освобождение площадки подрядчиком, приведение территории в состояние, пригодное для ее дальнейшего использования по назначению и приемку от генподрядчика по акту.

10.8 После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик (технический заказчик) передает объект эксплуатирующей организации с комплектом документации, предусмотренной СП 68.13330 и условиями договора.

**Библиография**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [1] | Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190–ФЗ «Градостроительный Кодекс Российской Федерации» | | |
| [2] | Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификации» | | |
| [3] | Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ «Гражданский Кодекс Российской Федерации» | | |
| [4] | Исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3–7 статьи 5\_2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2021 г. № 2490) | | |
| [5] | Профессиональный стандарт «Специалист технического заказчика» (утвержден приказом Минтруда России от 05 октября 2021 г. № 673н) | | |
| [6] | Положение о членстве в саморегулируемой организации [утверждено решением Общего собрания членов СРО НП «СОЮЗАТОМГЕО», протокол № 12 от 10 февраля 2017 г. (с изменениями)] | | |
| [7] | Типовое положение по разработке и составу Ходатайства (Декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений [утверждено Минстроем России 17 марта 1997 г. (письмо Минстроя РФ от 17.03.1997 №9-4/29). | | |
| [8] | Единые отраслевые методические рекомендации по разработке обоснований инвестиций (ОБИН), утвержденные приказом Госкорпорации «Росатом» от 03.06.2014 N 1/512-П | | |
| [9] | Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» | | |
| [10] | Требования к подготовке задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке (утверждены приказом Минстроя России от 1 марта 2018 года № 125/пр) | | |
| [11] | Типовая форма задания на проектирование объекта капитального строительства (утверждена приказом Минстроя России от 1 марта 2018 года № 125/пр) | | |
| [12] | Федеральные нормы и правила в области использования атомной энергии  НП-090–11 | Обеспечение безопасности при выводе из эксплуатации объектов использования атомной энергии. Общие положения | |
| [13] | Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87) | | |
| [14] | Общий журнал, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства (приложение №1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02 декабря 2022 г. № 1026/пр) | | |
| [15] | Состав исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (приложение № 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 мая 2023 г. № 344/пр) | | |
| [16] | Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (утверждено постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468) | | |
| [17] | Федеральные нормы и правила в области использования атомной энергии  НП-071–06 | | Правила оценки соответствия продукции, для которой устанавливаются требования, связанные с обеспечением безопасности в области использования атомной энергии, а также процессов ее проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации, утилизации и захоронения |
| [18] | Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» | | |

|  |  |
| --- | --- |
| УДК 006.89: 006.354 | ОКС 91.040.01; 27.120.99 |
| Ключевые слова: деятельность, застройщик, технический заказчик, специалист по организации инженерных изысканий, специалист по организации архитектурно-строительного проектирования, специалист по организации строительства | |