

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
ГЛАВА 1. УЧАСТНИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА И ИХ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ.....	10
1.1. Понятие инвестиционного строительного проекта. Содержание, классификация и стадии его развития	10
1.2. Основные участники строительства и их взаимоотношения	12
1.3. Технические регламенты и нормативные документы в строительстве....	23
1.4. Организация и способы проведения закупки работ в сфере строительства	29
1.5. Определение продолжительности строительства и выполнения строительного-монтажных работ	41
ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ.....	44
2.1. Структура и параметры строительных процессов.....	44
2.2. Классификация методов организации строительства и производства работ	46
2.3. Поточный метод	47
2.4. Узловой метод	50
2.5. Комплектно-объемно-блочный метод	51
2.6. Вахтовый и экспедиционный методы	52
ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА	56
3.1. Предпроектная подготовка строительства объекта.....	56
3.2. Проектная подготовка.....	57
3.3. Разработка проектной документации.....	60
3.4. Согласование и экспертиза проектов строительства.....	61
3.5. Выдача (получение) разрешений на выполнение строительно-монтажных работ	63
3.6. Авторский надзор за строительством объектов	65
3.7. Требования к подготовке строительного производства, ее состав	66
3.8. Общая подготовка	68
3.9. Подготовка строительного-монтажной организации.....	68
3.10. Подготовка к строительству объекта	69
3.11. Подготовка строительного-монтажных работ	71
3.12. Внутриплощадочные и внеплощадочные подготовительные работы....	73
3.13. Подготовка объекта к сдаче в эксплуатацию или к консервации	75
3.14. Особенности подготовки производства при реконструкции и расширении действующих предприятий, зданий и сооружений	77
3.15. Организация подготовки производства	78
3.16. Особенности подготовки строительного производства в условиях ликвидации последствий вооруженных конфликтов	79

ГЛАВА 4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ	86
4.1. Назначение и состав проекта организации строительства	86
4.2. Экспертиза проекта организации строительства и проекта организации по демонтажу	92
4.3. Назначение и состав проекта производства работ	94
4.4. Особенности разработки проекта производства работ на реконструкцию, капитальный ремонт, разборку объектов	96
4.5. Назначение и состав проекта организации работ	98
ГЛАВА 5. ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ВОЗВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ.....	99
5.1. Виды моделей	99
5.2. Линейные графики	99
5.3. Циклограммы.....	100
5.4. Таблицы и матрицы.....	103
5.5. Сетевые графики	106
5.6. Характеристики работ.....	112
ГЛАВА 6. КАЛЕНДАРНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ ВОЗВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ.....	114
6.1. Виды и задачи календарного планирования	114
6.2. Состав и методика разработки календарного плана возведения объекта.....	117
6.3. Особенности календарного планирования строительства объектов промышленного назначения	124
6.4. Особенности календарного планирования строительства специальных объектов Минобороны РФ	124
6.5. Особенности календарного планирования строительства объектов в условиях ликвидации последствий военных конфликтов	128
6.6. Календарное планирование возведения летних полей аэродромов и дорог	130
6.7. Календарное планирование строительства морских гидротехнических сооружений.....	133
6.8. Особенности календарного планирования производства работ при капитальном ремонте зданий.....	141
6.9. Календарный план строительства в составе проекта организации строительства	142
6.10. Календарный план инвестиционного строительного проекта	143
6.11. Календарный план организации работ на годовую программу строительно-монтажной организации	144
6.12. Учет влияния климатических условий района строительства	145
6.13. Автоматизация календарного планирования	149
ГЛАВА 7. РАЗРАБОТКА СТРОИТЕЛЬНЫХ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ПЛОЩАДОК НА ИХ ОСНОВЕ.....	151
7.1. Виды строительных генеральных планов.....	151
7.2. Требования к строительным генеральным планам.....	152

7.3. Методика разработки строительного генерального плана	154
7.4. Проектирование складских площадок	169
7.5. Проектирование временных дорог	174
7.6. Проектирование санитарно-бытового обслуживания	178
7.7. Временные инженерные сети.....	187
7.8. Проектирование ограждений строительной площадки и участков производства работ	197
7.9. Автоматизация разработки строительных генеральных планов.....	200
ГЛАВА 8. ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ СТРОЙГЕНПЛАНОВ ПРИ ВОЗВЕДЕНИИ СООРУЖЕНИЙ В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ.....	201
8.1. Строительный генеральный план возведения котлованных, шахтных и подземных сооружений.....	201
8.2. Строительный генеральный план возведения аэродрома.....	202
8.3. Строительный генеральный план возведения дороги.....	206
8.4. Проектирование стройгенплана сооружений, возводимых в особых условиях	210
8.5. Строительные генеральные планы возведения морских гидротехнических сооружений	212
ГЛАВА 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ МАТЕРИАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ	217
9.1. Требования к материальному обеспечению строительства объектов....	217
9.2. Нормирование расхода материалов	221
9.3. Определения потребностей материальных ресурсов в составе проектной документации	226
9.4. Порядок поставок материальных ресурсов	232
9.5. Особенности розничной купли-продажи и договоров поставки.....	235
9.6. Планирование оптимальной величины запасов материальных ресурсов для восстановления и строительства объектов в зоне ликвидации последствий вооруженных конфликтов.....	238
9.7. Прогнозирование использования ресурсов промышленно-экономической базы региона для восстановления объектов в зоне ликвидации последствий вооруженных конфликтов.....	242
ГЛАВА 10. ОРГАНИЗАЦИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПАРКА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН	245
10.1. Общие положения	245
10.2. Организационные формы эксплуатации парка строительных машин	245
10.3. Формы расчетов и взаимоотношения строительных организаций с управлениями механизации.....	248
10.4. Особенности распределения средств механизации для выполнения демонтажных работ на рассредоточенных объектах при ликвидации последствий вооруженных конфликтов.....	249
10.5. Методы учета и показатели работы строительных машин.....	255

ГЛАВА 11. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ТРАНСПОРТА НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ	257
11.1. Общие положения	257
11.2. Система специализированных автотранспортных средств	259
11.3. Организация автотранспорта на строительстве	264
ГЛАВА 12. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРУДА РАБОЧИХ	266
12.1. Общие положения	266
12.2. Комплектование производственных бригад.....	268
12.3. Условия и режимы трудовой деятельности бригад	269
ГЛАВА 13. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ТЕОРИИ УПРАВЛЕНИЯ	274
13.1. Становление и развитие теории управления производством	274
13.2. Сущность управления	278
13.3. Принципы управления	280
13.4. Организационные методы	282
13.5. Распорядительные методы	285
13.6. Экономические методы	285
13.7. Социально-психологические методы.....	286
13.8. Стили управления.....	290
13.9. Функции управления.....	291
ГЛАВА 14. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ.....	298
14.1. Назначение и виды предприятий.....	298
14.2. Организационные структуры	299
14.3. Пути совершенствования организационных структур.....	306
ГЛАВА 15. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ И ПОРЯДОК ИХ РАЗРАБОТКИ.....	311
15.1. Сущность и виды управленческих решений	311
15.2. Порядок выработки управленческого решения	313
15.3. Групповые (коллективные) методы выработки решений.....	318
ГЛАВА 16. ОПЕРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ	321
16.1. Основные положения по оперативно-производственному планированию.....	321
16.2. Показатели оперативно-производственных планов	322
16.3. Состав и порядок разработки оперативно-производственных планов.....	323
ГЛАВА 17. ДИСПЕТЧЕРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВОМ.....	328
17.1. Назначение и задачи диспетчерского управления.....	328
17.2. Диспетчерские графики и порядок их разработки	331
17.3. Учет, контроль и регулирование выполнения диспетчерских графиков.....	335
17.4. Учет влияния вероятностных условий строительства в диспетчерском управлении	336

17.5. Периодичность контроля за ходом работ и необходимость регулирования производственного процесса	338
17.6. Диспетчерская документация	342
ГЛАВА 18. УПРАВЛЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	343
18.1. Организация, контроль и регулирование производственной деятельности предприятия	343
18.2. Сдача работ и технологических комплексов объектов	350
18.3. Исполнительная документация	352
18.4. Сдача объектов в эксплуатацию	356
18.5. Управление строительно-монтажным участком и производственной бригадой	366
18.6. Организационные основы компьютеризации управления	367
18.7. Закрепление потребителей продукции за ее поставщиками	371
18.8. Зарубежный опыт управления строительством	376
ГЛАВА 19. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО ТРУДА	381
19.1. Роль руководителя в управлении производством	381
19.2. Условия труда работников	383
19.3. Оснащение рабочих мест	388
19.4. Нормирование управленческого труда	390
19.5. Планирование работы аппарата управления	391
19.6. Секретарь-помощник руководителя	391
19.7. Этика служебных отношений	393
19.8. Организация приемки и сдачи должности	394
ЛИТЕРАТУРА	396

ВВЕДЕНИЕ

Строительство наряду с промышленностью, энергетикой и другими отраслями относится к тем отраслям, где создается национальный доход. Продукцией строительства являются новые или реконструируемые действующие промышленные предприятия, железные дороги, жилые дома, общественные здания и другие объекты. Строительству принадлежит важнейшая роль в повышении благосостояния нашего народа, укреплении обороноспособности государства, развитии всех других отраслей.

Капитальное строительство в нашей стране началось с восстановления и реконструкции разрушенных в Первую мировую и Гражданскую войны промышленных предприятий, транспорта, городского хозяйства, железных дорог, электростанций.

В мае 1918 г. был создан Комитет государственных сооружений и общественных работ (Госкомсоор), который стал первым органом по управлению строительством в масштабе государства. Уже в 1922 г. берется курс на развитие подрядного способа возведения объектов, для чего создаются подрядные строительные организации.

В 1939 г. был создан Народный комиссариат по строительству (Наркомстрой), на который возлагалась задача разработки и утверждения строительных норм и правил (СНиП), технических условий (ТУ) и типовых проектов. Проведенная работа по организации строительного производства позволила в годы Великой Отечественной войны решить задачи по перебазированию промышленности в восточные районы страны и проведению восстановительных работ в послевоенный период. В 1950 г. создается Государственный комитет Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой).

Дальнейшее наращивание мощностей строительства потребовало еще большей индустриализации и расширения объема подрядного строительства. Поэтому в 1960–1970-е гг. принимается целый ряд новых постановлений правительства: «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства», «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства», «Об улучшении проектно-сметного дела» и др.

В 1980-е гг. этой отрасли также уделяется значительное внимание. Выходят постановления «Об улучшении планирования, организации и управления капитальным строительством», «О мерах по совершенствованию хозяйственного механизма в строительстве» и др.

В 1990-х гг. в нашей стране начался переход к рыночной экономике, который принципиально изменил характер деятельности строительных организаций. Одним из главных участников строительства является заказчик. Но его роль в нынешних условиях существенно изменилась.

Большое число строительных организаций ведет к конкуренции за заказы на строительство. Отбор подрядчиков в этих условиях должен осуществляться на основе конкурсов, аукционов. Их задача — свести покупателей с продавцом.

Окончательный выбор подрядчика осуществляется на основе предлагаемых ими цены, сроков строительства и других технико-экономических показателей.

Как правило, с назначением управляющего под его руководством начинают готовить строительную площадку, разрабатывают окончательный подробный календарный план производства работ — единственный документ, на основе которого осуществляется управление строительством; комплектуются бригады; готовятся контракты с фирмами механизации, поставщиками строительных материалов и т. д.

Важнейшим участником строительства являются проектные организации. Их число сейчас резко возросло. Среди них много частных организаций.

Переподготовка кадров всех уровней становится объективно необходимой, так как является важнейшим условием повышения эффективности деятельности любого предприятия.

В рыночных условиях другой должна быть и организационная структура предприятия. Становится объективно необходимым создание новых служб: маркетинга, проектных групп, групп по компьютерным технологиям, по связям с общественностью и т. д. На место линейно-функциональной структуры системы управления приходят бригадные структуры, привлечение работников к управлению производством. Считается, что любая система управления должна пересматриваться каждые 5–7 лет по всем направлениям.

Организация труда на стройке должна начинаться с разработки организационно-технологической документации, проекта производства работ.

Огромным резервом повышения эффективности строительного производства является своевременное и комплектное обеспечение строек оборудованием, материалами, конструкциями с высокой степенью готовности. Однако применение такой системы требует разработки и внедрения принципиально новой документации по комплектации, создания органа комплектации, изменения форм взаимоотношений и взаиморасчетов за поставленные комплекты.

Важнейшее направление совершенствования управления строительством — внедрение современных методов организации строительства и производства работ: поточного, комплектно-блочного, узлового, вахтового, «под ключ».

Исследования и практический опыт показывают, что ритмичность работы бригад, строительного-монтажных организаций и их подразделений, а в связи с этим и технико-экономические результаты их деятельности в большой степени определяются качеством оперативного управления ходом работ. Любой план, в том числе и оптимальный, может быть реализован только в случае эффективного осуществления всех функций управления. Важнейшую роль в оперативном управлении строительным производством играет диспетчерское управление. В строительных организациях накоплен опыт применения для решения управленческих задач современных компьютерных технологий, а также создания на их основе автоматизированных систем управления.

В современных условиях должны быть четко определены пути снижения затрат на производстве. Это прежде всего повышение качества продукции, снижение запасов материалов и готовой продукции, уменьшение незавершенного производства, улучшение подготовки производства.

ГЛАВА 1. УЧАСТНИКИ ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА И ИХ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ

1.1. Понятие инвестиционного строительного проекта. Содержание, классификация и стадии его развития

Под инвестиционным строительным проектом (ИСП) понимают комплексный план мероприятий, направленный на создание нового или реконструкцию действующего производства товаров и услуг, для достижения стратегических целей строительной организации, получения экономического и другого положительного эффекта.

С другой стороны, ИСП — это проект, предусматривающий реализацию полного цикла вложений и инвестиций в строительство объекта (от начального вложения капиталов до достижения целей инвестиций и завершения предусмотренных проектом работ).

Инвестиционный проект в узком смысле — это, как правило, комплект документов, содержащий обоснованную цель предстоящей деятельности и определенные мероприятия, направленные на ее достижение. Поэтому «инвестиционный строительный проект» можно трактовать как:

- деятельность, мероприятие, предполагающие осуществление комплекса каких-либо действий, обеспечивающих достижение определенных целей (получение определенных результатов);
- систему, включающую в себя определенный набор организационно-правовых и расчетно-финансовых документов, необходимых для осуществления каких-либо действий или описывающих такие действия.

В ИСП раскрываются возможности строительной организации (резюме), виды товаров (услуг), рынки сбыта товаров (услуг), конкуренция на рынках сбыта, план маркетинга, план производства, финансовый план и другие планы.

Инвестиционные строительные проекты классифицируют:

1) *по количеству участников и степени влияния на окружающий мир:*

- малые проекты — планы расширения производства и ассортимента выпускаемой продукции. Имеют небольшие сроки реализации;
- средние проекты — проекты реконструкции и технического перевооружения производства. Реализуются поэтапно по производствам;
- крупные проекты — объекты крупных предприятий;
- мегапроекты — целевые инвестиционные программы, имеющие важное народнохозяйственное значение, содержащие взаимосвязанные конечным продуктом проекты и объединенные общей целью, финансовыми и иными ресурсами. Бывают международными, государственными, региональными;
- глобальные проекты — их реализация влияет на экономическую, социальную или экологическую ситуацию на Земле;
- крупномасштабные проекты, реализация которых влияет на экономическую, социальную или экологическую ситуацию в других странах;

– проекты регионального, городского (отраслевого) масштаба, реализация их влияет на экономическую, социальную и экологическую ситуацию в определенном регионе;

2) *по основным сферам деятельности*: социальные, экономические, организационные, технические, смешанные;

3) *по длительности*: краткосрочные (до 3 лет), среднесрочные (3–5 лет), долгосрочные (свыше 5 лет);

4) *по сложности*: простые, сложные, очень сложные.

В общем виде жизненный цикл ИСП состоит из четырех основных фаз (рис. 1.1).

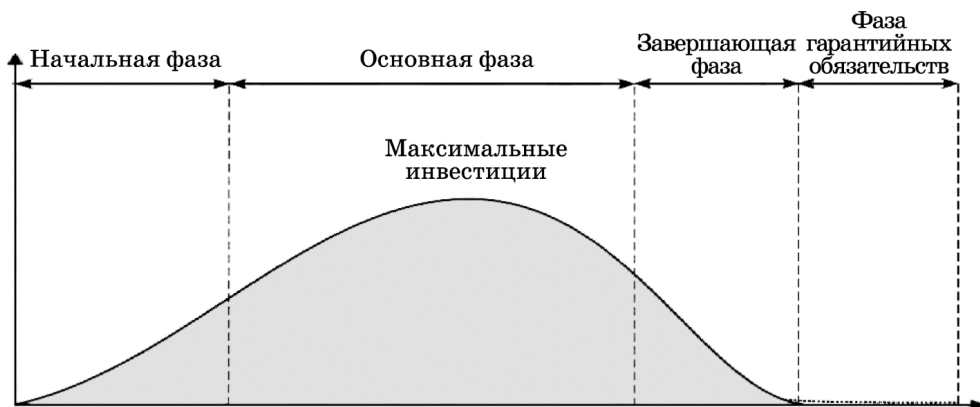


Рис. 1.1
Основные фазы жизненного цикла ИСП

1. Начальная фаза:

- формирование замысла ИСП и разработка Декларации о намерениях;
- составление задания на разработку и обоснование проекта;
- разработка бизнес-плана;
- выбор местоположения объекта;
- выделение инвестиций на проектирование;
- разработка технико-экономического обоснования проекта;
- получение земельного участка под строительство и оформление правоустанавливающих документов;
- оформление межевого плана и кадастрового паспорта земельного участка;
- государственная регистрация правоустанавливающих документов на землю;
- получение технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения;
- получение градостроительного плана земельного участка.

2. Основная фаза:

- инженерные изыскания;
- проведение конкурсов на проектирование;

- выбор проектной организации и заключение контрактов;
- строительство объектов, входящих в проект; монтаж оборудования; пусконаладочные работы; выход на проектную мощность.

3. Завершающая фаза:

- ввод объекта в эксплуатацию;
- продажа объекта.

4. Фаза гарантийных обязательств:

- выполнение гарантийных обязательств.

В реализацию ИСП вовлечено большое количество разнообразных ресурсов. В процессе продвижения ИСП по фазам жизненного цикла появляется все больше информации. Это позволяет точнее скорректировать содержание работ и границы ИСП, бюджет и графики производства работ. Задача управляющего ИСП — организовать работу так, чтобы весь комплекс работ выполнялся в соответствии с утвержденными планами.

После окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию заказчик может эксплуатировать построенный объект самостоятельно либо продать его полностью или частично частной компании или государственному предприятию. В условиях, когда спрос на продукцию строительного производства превышает предложение, заказчик может продать объект до окончания его строительства по договору долевого участия.

Если организация самостоятельно осуществляет эксплуатацию объекта, то в ее задачи входит весь комплекс работ по техническому обслуживанию, ремонту и содержанию построенного объекта. Но это уже другой бизнес и другие проекты.

1.2. Основные участники строительства и их взаимоотношения

Строительство новых и реконструкция существующих объектов всегда затрагивает имущественные, земельные и многие другие отношения, в которых участвуют органы государственной власти, местного самоуправления, граждане и юридические лица.

Эти отношения регулируются на федеральном уровне законами Российской Федерации, указами президента Российской Федерации, нормативными актами правительства, министерств и ведомств России, строительными нормами и сводами правил. Кроме того, в каждом субъекте Российской Федерации приняты и действуют территориальные строительные, санитарные и другие нормы и правила, регулирующие инвестиционно-строительную деятельность.

Российская Федерация и ее субъекты продолжают оставаться крупнейшими собственниками недвижимости, поэтому являются важными субъектами инвестиционного процесса.

Кроме них важнейшими участниками ИСП являются застройщики, технические заказчики, инвесторы, подрядные организации, владельцы земельных участков, финансовые органы, проектные и изыскательские организации, поставщики строительных материалов, изделий и конструкций, оборудования,

энергетических и других ресурсов, транспортные организации, организации, владеющие строительными механизмами, страховые, лизинговые компании, органы Государственного контроля и надзора и т. д. (рис. 1.2).

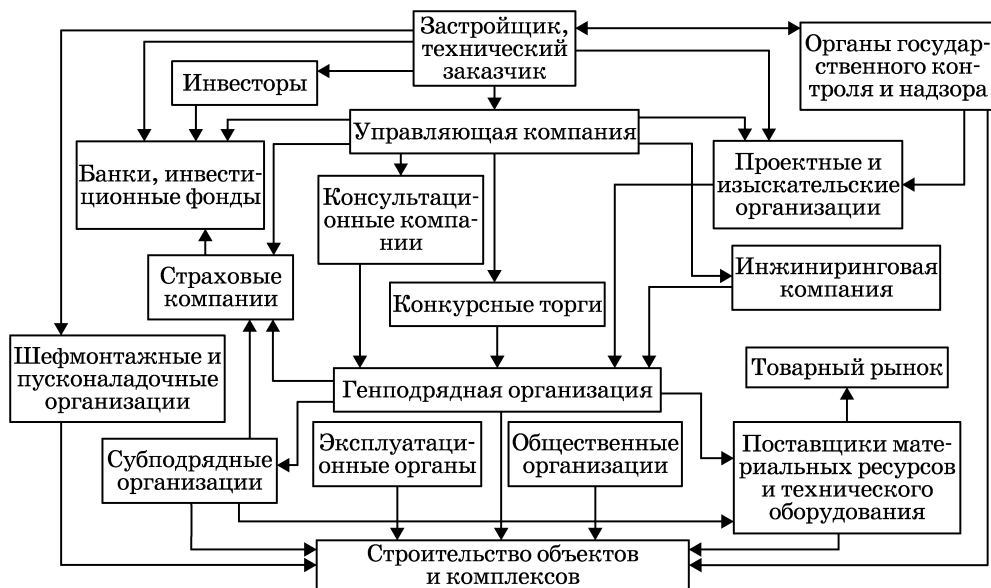


Рис. 1.2
Участники инвестиционно-строительного процесса

Состав участников инвестиционно-строительного проекта, их роли, распределение ответственности и обязанностей зависят от масштаба, сложности проекта и могут меняться.

Рассмотрим некоторых участников и решаемые ими задачи подробнее.

Застройщик

Застройщик — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Технический заказчик

Технический заказчик (далее — 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) осу-

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. 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.

Заказчиком при строительстве объектов для государственных нужд может быть юридическое лицо любой организационной и правовой формы, зарегистрированное в установленном порядке на территории Российской Федерации, или структурное подразделение инвестора (управление, отдел капитального строительства, группа технического надзора действующего предприятия), наделенное необходимыми полномочиями для выполнения возложенных на него функций. В организациях комплексного типа, осуществляющих деятельность инвестора, заказчика, проектировщика, подрядчика и эксплуатацию построенных объектов, в любых сочетаниях заказчиком является подразделение или должностное лицо, назначенное приказом руководителя организации с определением ответственности и наделением его необходимыми полномочиями.

Взаимодействие заказчика с другими субъектами инвестиционной деятельности осуществляется на основе договора и (или) контракта, заключаемого между сторонами в соответствии с действующим законодательством. Так, взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком регламентируются Гражданским кодексом РФ, договором подряда (контрактом), заключаемым между ними, «Положением о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации».

Его основные обязанности в области организации строительства:

1) *на стадии подготовки к проектированию и строительству:*

- согласование места размещения объекта и получение разрешений на использование земельного участка для нужд строительства;
- изучение строительной площадки на предмет подтверждения отсутствия факторов, опасных для здоровья людей;
- получение разрешения на строительство;
- получение согласований и технических условий на подключение объекта к действующим сетям;
- получение необходимых согласований, разрешений и технических условий для проведения изысканий, проектирования и строительства;
- заключение договора на работы и услуги с участниками реализации проекта, экспертиза разработанной проектной документации (ПД) и ее утверждение;
- выбор, как правило, на конкурсной основе проектной и изыскательской организаций и заключение с ними договора на выполнение соответствующих работ;
- подготовка исходных данных для разработки проектной документации;

2) на стадии подготовки и использования площадки строительства:

- оформление документов по отводу земельного участка;
- назначение лица, ответственного за строительную площадку (управляющего строительством), или передача этой ответственности строительной или иной организации;
- получение разрешений соответствующих эксплуатационных органов на использование на период проведения работ действующих коммуникаций, источников газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;
- оформление документов на вырубку и пересадку деревьев, снос строений, очистку территории от мешающих строительству объектов;
- определение объемов и мест вывоза и завоза грунта;
- создание геодезической разбивочной основы для строительства;
- разбивка осей и трасс зданий и сооружений;
- переселение граждан из строений, подлежащих сносу;
- организация контроля за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния строительства;
- получение разрешений на производство работ в зоне воздушных линий электропередачи в полосе отвода железных и автомобильных дорог, подземных коммуникаций и инженерных сооружений;

3) на стадии строительства:

- утверждение списка лиц, которые уполномочены осуществлять контроль и технический надзор за проведением работ и проверку качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принятие скрытых и законченных работ и выдача предписаний о прекращении или временной приостановке работ;
- получение разрешения на выполнение всех строительно-монтажных работ;
- регистрация в государственных контролирующих органах должностных лиц, ответственных за проведение работ повышенной опасности и соблюдение специальных требований поднадзорных служб;
- передача подрядчику документов об отводе земельного участка;
- вынос в натуру границ участка, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки;
- создание и передача строительной организации геодезической разбивочной основы;
- сообщение подрядчику мест складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, карьеров для завоза недостающего грунта, точек подключения и передача разрешений на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.;
- утверждение графиков выполнения работ;
- передача подрядчику в производство работ утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документации в двух экземплярах на электронном и бумажном носителях. Документация должна быть допущена к производству работ путем простановки штампа на каждом листе;

- согласование подрядчику перечня планируемых поставщиков материалов и привлекаемых организаций для выполнения работ и монтажа оборудования;
- принятие решения о необходимости авторского надзора проектной организации, шефмонтажных услуг производителей оборудования и заключение договора на выполнение указанных работ;
- проверка наличия допусков и сертификатов у исполнителей работ и поставщиков материалов;
- приемка, учет, хранение, предмонтажная ревизия и передача в монтаж или производство работ оборудования, комплектующих и других материально-технических ресурсов, поставка которых по договору возложена на заказчика;
- определение порядка ведения исполнительной и производственной документации, не предусмотренной непосредственно нормативными документами, и сообщение об этом подрядчику;
- определение для подрядчика состава приемосдаточной исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию;
- согласование с соответствующими организациями порядка установки, опробования и регистрации технологических подъемных механизмов и оборудования, работающего под повышенным давлением;
- контроль выполнения графика производства работ;
- принятие от подрядчика законченных работ, освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка ответственных конструкций;
- контроль и технический надзор за строительством, соответствием объемов, стоимости и качества работ проектам, сметным расчетам и договорным ценам, нормативным документам на производство и приемку этих работ;
- внесение изменений в ПД, ее переутверждение и изменение сроков завершения отдельных видов работ или этапов строительства;
- принятие решения о временном прекращении строительства и консервации объекта, утверждение сметы на выполнение работ по консервации и контроль за их качественным выполнением;
- принятие от подрядчика законсервированных объектов и организация охраны материальных ценностей;
- приостановка работ при обнаружении отступлений от проекта, использовании материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает предъявляемым требованиям; выдача предписаний об исправлении обнаруженных дефектов и предъявление виновной стороне предусмотренные договором санкции;
- заключение договора и организация выполнения шефмонтажных и пусконаладочных работ;
- приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта;
- контроль за исполнением подрядчиком предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований шефмонтажных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ и используемых материалов и строительных конструкций.

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

e-Univers.ru