



УПРАВЛЕНИЕ  
КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
Новосибирской области

# Роль Заказчика в процессе управления строительством

ГКУ НСО «Управление капитального строительства»  
Директор Колмаков А.Б.

<https://uks.nso.ru/>

# Законодательное регулирование в строительной отрасли

Основная задача регулирования в строительстве заключается в обеспечении безопасности объектов, соблюдении стандартов качества и защите прав граждан, что включает в себя защиту интересов потребителей и соблюдение норм законодательства.

## Уровни регулирования:

### Федеральный уровень:

Регулирование на уровне страны, включая разработку общих стандартов и норм, контроль за соблюдением федерального законодательства.

### Региональный уровень:

Регулирование на уровне субъектов Федерации, адаптация федеральных норм к местным условиям и потребностям.

### Муниципальный уровень:

Регулирование на уровне местных органов власти, включая выдачу разрешений на строительство и контроль за соблюдением местных норм и правил.

## Организации, осуществляющие регулирование:

### Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:


Основной федеральный орган, отвечающий за разработку и реализацию государственной политики в сфере строительства.

### Рострой:

Федеральная служба, осуществляющая контроль за соблюдением строительных норм и стандартов.

### Региональные управления:

Органы власти на уровне субъектов Федерации, отвечающие за контроль и регулирование строительной деятельности в своем регионе.



# Роль Министерств и Федерального казначейства в финансовом обеспечении строительного процесса

1

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства:

- разрабатывает и координирует национальные проекты и программы в области строительства
- устанавливает стандарты и требования к проектам

2

Министерство экономического развития:

- оценивает экономическую целесообразность проектов и программ
- предоставляет методологическую помощь в вопросах планирования и финансирования

3

Министерство финансов Российской Федерации:

- осуществляет финансирование национальных проектов и программ
- контролирует использование бюджетных средств и соблюдение финансовой дисциплины

4

Федеральное казначейство:

- обеспечивает исполнение бюджета, включая контроль за расходованием средств на строительство
- ведет учет и отчетность по финансируемым объектам

ФИНАНСОВЫЙ ОРГАН  
ФЕДЕРАЛЬНОГО КАЗНАЧЕЙСТВА

# Национальные проекты и программы

**Национальные проекты** — это масштабные инициативы, направленные на решение ключевых социальных, экономических и инфраструктурных задач в стране. Они разрабатываются с учетом стратегических приоритетов государства.

**Государственные программы** - обширные документы, охватывающие определенные направления государственной политики. Они могут включать в себя несколько национальных проектов и содержать меры по достижению поставленных целей.

**Федеральные целевые программы** - это более узкие программы, которые определяют конкретные мероприятия и ресурсы для достижения определенных целей в рамках национальных проектов и государственных программ.

**Федеральная адресная инвестиционная программа (ФАИП)** - это документ, который определяет перечень объектов капитального строительства, финансируемых за счет федерального бюджета, и включает в себя информацию о сроках, объемах финансирования и источниках.

# Взаимодействие участников инвестиционно-строительной деятельности

## Участники:

- **Застройщик:** лицо или организация, иницирующие проект и финансирующие строительство.
- **Технический заказчик:** представляет интересы застройщика, отвечает за технические аспекты и контроль качества ГКУ НСО УКС Новосибирской области создано в соответствии с распоряжением Правительства Новосибирской области от 29.08.2011 №386-рп.
- **Генеральный подрядчик:** организация, осуществляющая строительство и выполнение всех работ по проекту, по договору подряда.

Организация эффективного взаимодействия между участниками инвестиционно-строительной деятельности является ключевым фактором успешного завершения строительных проектов. Взаимодействие застройщика, технического заказчика, генерального проектировщика, генерального подрядчика, будущей эксплуатирующей организации и других участников должно быть четко структурировано и основано на взаимопонимании и сотрудничестве.



# Основные участники и их роли

## 1. Застройщик:

- инициатор проекта, ответственный за финансирование и общую координацию
- определяет цели и задачи проекта, выбирает подрядчиков и проектировщиков

## 2. Технический заказчик:

- представляет интересы застройщика и отвечает за техническое сопровождение проекта
- контролирует соответствие проектной документации и фактических работ требованиям

## 3. Генеральный проектировщик:

- разрабатывает проектную документацию, учитывая все аспекты строительства
- обеспечивает интеграцию всех инженерных систем и архитектурных решений

## 4. Генеральный подрядчик:

- Выполняет строительные работы согласно проекту и в установленные сроки
- Осуществляет координацию субподрядчиков и поставщиков материалов

## 5. Будущая эксплуатирующая организация:

- ответственна за эксплуатацию и обслуживание объекта после его завершения
- участвует в процессе проектирования, чтобы учесть эксплуатационные требования

# Жизненный цикл объектов капитального строительства на примере организационного процесса в ГКУ НСО «УКС»

1. Предпроектная подготовка
2. Договорные отношения
3. Проектирование и контроль
4. Организация строительного контроля



# Предпроектная подготовка

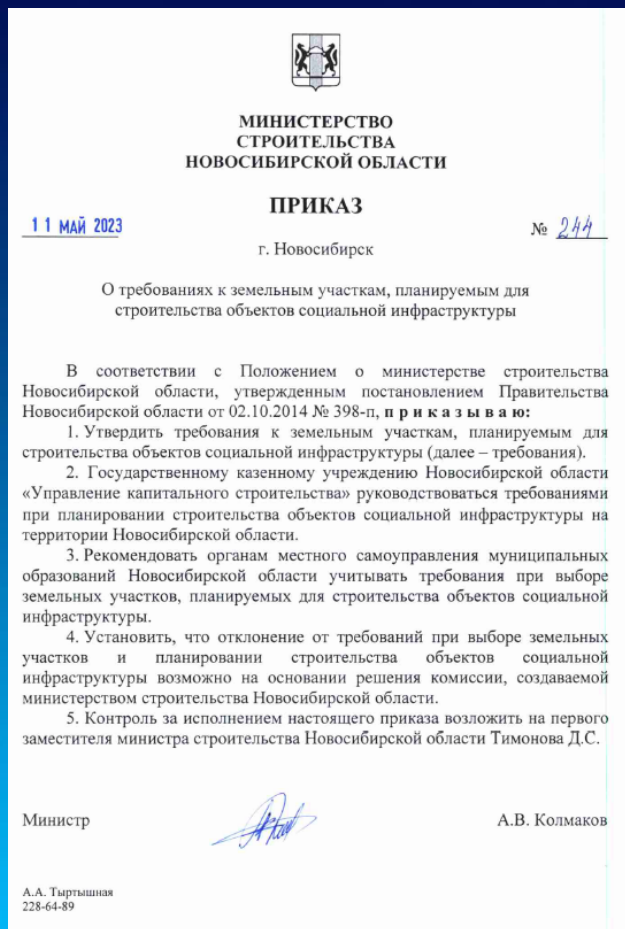
Исходно-разрешительная документация — это набор документов, необходимых для начала строительства или реконструкции объекта. Она включает в себя: выбор земельного участка согласно приказа 244 от 11.05.2023 Министерства строительства Новосибирской области учитывающие требования к земельным участкам, планируемым для строительства объектов социальной инфраструктуры.

Проверка правового статуса - необходимо удостовериться, что участок имеет соответствующие документы и разрешения для застройки.

Градостроительный план земельного участка - содержит информацию о правилах застройки, инфраструктуре и других ограничениях.

Технические условия - условия подключения к инженерным сетям (водоснабжение, электроснабжение и т.д.).

Техническое задание (ТЗ) - документ, который определяет требования к проекту, включая функциональные характеристики, размеры, материалы и сроки выполнения. Оно служит основой для проектирования и строительства.





# Договорные отношения



## Типы договоров по 44-ФЗ (Федеральный закон о контрактной системе)

Контракт на выполнение работ: заключается на выполнение определенных строительных или ремонтных работ.

Контракт на поставку товаров: используется для закупки товаров, необходимых для выполнения работ или услуг.

Контракт на оказание услуг: заключается для выполнения услуг, например, консалтинговых или инженерных.

## Типы договоров по 223-ФЗ (Федеральный закон о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц)

Договор на выполнение работ: применяется в рамках закупок для выполнения специфических работ.

Договор на поставку товаров: используется для закупок товаров в рамках определенных организаций (например, госкомпаний).

Договор на оказание услуг: заключается для услуг, необходимых для функционирования организации.

# Договорные отношения



## Критические ошибки в договорной работе

Неясные условия договора: отсутствие четких формулировок может привести к недопониманию сторон и спорам.

Недостаточный контроль за сроками: пропуск сроков выполнения обязательств может вызвать штрафы и убытки.

Игнорирование правовых норм: неправильное оформление документов может привести к их недействительности.

Отсутствие механизмов контроля и отчетности: необходимость мониторинга выполнения условий договора для предотвращения нарушений.

Неправильное определение сторон: ошибки в указании участников договора могут усложнить процесс исполнения обязательств.

# Проектирование и контроль

Проектирование и контроль разработки проектной и рабочей документации в строительстве — это важные этапы, которые обеспечивают успешное завершение проекта.

## Проектирование и контроль хода разработки документации

Застройщик (технический заказчик) обязан проверять, чтобы разработанная документация соответствовала требованиям, установленным в задании на проектирование.

Это включает в себя:

- Регулярные проверки на каждом этапе разработки.
- Сравнение проектной документации с действующими нормами и стандартами.
- Оценку соответствия проектных решений функциональным и эстетическим требованиям.

## Авторский надзор

- это процесс, при котором авторы проекта контролируют выполнение работ в соответствии с проектной документацией.

Основные задачи авторского надзора включают:

- Контроль за качеством выполнения работ.
- Внесение изменений в проект при необходимости.
- Консультации и рекомендации для подрядчиков и рабочих.

Приложение Е  
к СП 246.1325800.2016

## ЖУРНАЛ авторского надзора за строительством

Начат «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Окончен «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

# Проектирование и контроль



## Обязанности технического заказчика и его полномочия

Застройщик несет ответственность за обеспечение качества проектной документации и выполнение всех необходимых процедур.

В его обязанности входит:

- обеспечение соблюдения сроков по разработки документации и выполнения строительных работ, чтобы избежать задержек
- проверка качества проектной документации
- оценка и проверка проектной документации на соответствие требованиям, нормам и стандартам, а также на наличие ошибок и неточностей. Имеет право утверждать или отклонять проектные решения
- организация эффективного взаимодействия: между всеми участниками проекта, включая проектировщиков, подрядчиков и контролирующие органы
- участие в согласовании документации с соответствующими органами и инстанциями
- контроль за выполнением бюджета на проектирование и строительство, чтобы избежать перерасхода бюджета

Эти аспекты способствуют успешному завершению проекта, минимизации рисков и обеспечению высокого качества строительства.



# Проектирование и контроль

## Дополнительные функции технического заказчика

- Консультации по вопросам проектирования и строительства, помогает заказчику принимать обоснованные решения.
- Обеспечение соблюдения норм, а именно следит за тем, чтобы все работы выполнялись в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.
- Взаимодействие с контролирующими органами: представляет интересы заказчика при взаимодействии с государственными и муниципальными органами, осуществляющими контроль за строительством.



# Организация строительного контроля

## Цели и этапы строительного контроля

Организация строительного контроля — это важный процесс, который обеспечивает соответствие строительных работ проектной документации, строительным нормам и правилам, а также требованиям безопасности. Строительный контроль помогает предотвратить возможные ошибки и нарушения, что в конечном итоге способствует успешному завершению проекта.



### 1. Цели строительного контроля:

- Обеспечение соответствия выполненных работ проекту и установленным стандартам.
- Проверка качества строительных материалов и конструкций.
- Контроль за соблюдением сроков выполнения работ.
- Обеспечение безопасности на строительной площадке.



## 2. Этапы строительного контроля:

- Предварительный контроль. Осуществляется на этапе подготовки к строительству. Включает проверку проектной документации, выбор подрядчиков и поставщиков.
- Текущий контроль. Проводится в процессе выполнения строительных работ. Включает регулярные проверки, инспекции и мониторинг выполнения работ.
- Приемочный контроль. Осуществляется по завершении строительных работ. Включает проверку готовности объекта к эксплуатации и соответствия всем требованиям.



## 3. Проблемы и риски:

- Недостаток квалификации. Нехватка опытных специалистов может привести к недостаточному контролю.
- Игнорирование стандартов. Несоблюдение норм и правил может привести к серьезным последствиям, включая аварии и штрафы.
- Неэффективная коммуникация. Важно обеспечить четкое взаимодействие между всеми участниками процесса.

# Заключение

- Заказчик играет ключевую роль в координации всех участников проекта, включая подрядчиков, проектировщиков и контролирующие органы.
- Обеспечивает соблюдение стандартов и норм, что гарантирует высокое качество выполненных работ.
- Заказчик отвечает за контроль сроков выполнения работ и управление финансами, что помогает избежать перерасходов и задержек.
- Быстрое реагирование на возникающие проблемы и внесение корректировок в проект позволяет минимизировать риски.
- Эффективное управление заказчиком является залогом успешного завершения строительного проекта в соответствии с установленными требованиями.
- Заказчик представляет интересы инвесторов и других заинтересованных сторон, обеспечивая их защиту на всех этапах строительства.
- Четкие требования и контроль со стороны заказчика мотивируют подрядчиков выполнять работу качественно и в срок.
- Таким образом, роль Заказчика в процессе управления строительством является критически важной для достижения поставленных целей и успешной реализации проекта





***Спасибо за внимание!***