

# Лекция 11

## *Управление капитальным строительством*

**Капитальное строительство** – это новое строительство, а также реконструкция, техническое перевооружение и расширение существующих предприятий, зданий и сооружений.



**Объекты капитального строительства:**  
*здания, сооружения, коммуникации,  
имеющие подземную часть (фундаменты)*

**Требования к составу, содержанию и оформлению проектов на объекты капитального строительства определены**

- Градостроительным кодексом РФ;**
- Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».**

# Капитальное строительство

## включает следующие этапы работ:

- ✓ технико-экономическое обоснование (ТЭО) целесообразности строительства;
- ✓ инженерно-технические изыскания; разработка проекта;
- ✓ организация строительной базы;
- ✓ подготовка строительной площадки, строительство временных сооружений;
- ✓ производство основных строительных и монтажных работ;
- ✓ пуск и ввод объекта в действие.

# Участники процесса капитального строительства:

- 1. Инвестор*
- 2. Заказчик*
- 3. Застройщик*
- 4. Подрядчик (генеральный подрядчик)*
- 5. Проектировщик (генеральный проектировщик)*

# Инвестор -

- субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий из собственных или заемных средств финансирование строительного объекта.

## *Инвестор определяет:*

- сферу приложения капитальных вложений (инвестиций);
- разрабатывает условия контрактов на строительство объекта;
- принимает решение относительно организационных форм строительства с целью определения проектировщика, подрядчика, поставщиков путем объявления торгов или частных предложений;
- осуществляет финансово-кредитные отношения с участниками инвестиционного процесса.

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, принявшее на себя функции *организатора и управляющего по строительству объекта*, начиная от разработки технико-экономического обоснования и заканчивая сдачей объекта в эксплуатацию или выходом объекта строительства на проектную мощность.

**Застройщик** - юридическое или физическое лицо, обладающее правами на земельный участок под застройку. *Застройщик является землевладельцем.*

# Способы ведения капитального строительства

- **хозяйственный** - метод ведения работ собственными силами и средствами промышленного предприятия;
- **подрядный** - метод ведения работ специализированными подрядными строительными и монтажными организациями, выполняющими работы для разных заказчиков по договорам подряда.



## **Условия использования хозяйственного метода:**

- реконструкция или расширение действующего предприятия,*
- строительстве небольших объектов на территории существующего предприятия;*

т.е. когда не представляется возможным организовать равномерную загрузку строительных кадров, выполнение СМР и имеет место неопределенность в предоставлении фронта работ

**Подрядчик (генеральный подрядчик)** - строительная фирма, осуществляющая по договору подряда или контракту строительство объекта.

**Проектировщик** - проектная или проектно-изыскательская и научно-исследовательская фирма, осуществляющая по договору или контракту с заказчиком разработку проекта объекта строительства.

# Организация проектирования

## Заказчик

Замысел проекта

Задание на разработку  
«Обоснования инвестиций»

Принятие решения о реализации  
инвестиционного проекта

Задание на проектирование

Исходные данные

Утверждение проекта

Задание на разработку рабочей  
документации

Приемка документации, передача  
подрядчику для производства  
строительно-монтажных работ

## Проектная организация

Разработка  
«Обоснования инвестиций»

Разработка проектной  
документации

Разработка рабочей документации

## Государственная экспертиза

Экспертиза проектной  
документации, выдача  
заключения

отрицательное заключение

положительное  
заключение

# Стадии проектирования

- **Обоснование инвестиций (технико-экономическое обоснование)**

- **Проект**

- **Рабочая документация**

# Обоснование инвестиций

*Материалы обоснования инвестиций должны содержать:*

- ✓ общую информацию о целях и задачах проекта, обоснование мощности предприятия
- ✓ обоснование выбранных технологии и оборудования, строительных и инженерных решений;
- ✓ обоснование выбора площадки строительства;
- ✓ оценку воздействия на окружающую природную среду;
- ✓ оценку коммерческой и экономической эффективности инвестиционного проекта;
- ✓ финансовый план; источники и стратегию финансирования.

# Проект (проектная документация)

совокупность текстовых и графических проектных документов, определяющих технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, необходимые для оценки их соответствия заданию на проектирование, требованиям законодательства, нормативным документам, достаточных для разработки рабочей документации на строительство объекта.

**Рабочая документация** выполняется в соответствии с ГОСТ 21.101-93 и включает:

- ✓ рабочие чертежи, предназначенные для производства строительных и монтажных работ;
- ✓ спецификации оборудования;
- ✓ ведомости потребности в материалах ;
- ✓ сметную документацию.