**Лекция № 4**

**Проектная подготовка строительства**

**4.1 Договор на выполнение проектных работ**

В первую очередь застройщик выбирает исполнителя проектных работ, путем переговоров с проектной организацией или на основе тендера. Тендера на сегодняшний день проводятся открыто, на специальных электронных площадках. Открытое проведение тендеров в целях уменьшения коррупционного сговора.

После достижения договоренности о сотрудничестве, подготавливают проект договора.

Если выбор исполнителя проектных работ, был определен на основе тендера, то договор расположен на электронной площадке проведения тендеров и любое изменение в договоре должно быть отображено на этой площадке.

При выборе исполнителя проектных работ, путем переговоров, подготовка проекта договора может быть поручена исполнителю.

Договор (контракт) - в строительной сфере, это основной документ, регулирующий правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон. Правовые вопросы заключения договоров (контрактов) на выполнение проектных работ регулирует Гражданский кодекс РФ [8].

При подготовке условий договора привлекают представителей страховых компаний и юристов. Страхование договоров на выполнение проектных работ необходимо для возмещения заказчику ущерба, причиненного вследствие нарушения условий договора.

К договору на выполнение проектной или рабочей документации прилагается техническое задание и календарный план.

Типовой договор как правило содержит следующие основные пункты:

- Предмет договора;

- Сроки выполнения работ;

- Стоимость работ и порядок расчетов;

- Порядок сдачи и приемки работ;

- Страхование;

- Использование результатов работ и авторских прав;

- Ответственность сторон и разрешение споров;

- Условия изменения и расторжения договора;

- прочие условия;

- сроки действия договора;

- реквизиты сторон.

**4.2. Техническое задание**

Техническое задание для архитектурно-строительного проектирования – это перечень требований, условий, целей, задач, сформулированных застройщиком в письменном виде, документально оформленных и выданных исполнителю проектных работ.

Техническое задание разрабатывает застройщик, согласовывает и утверждает застройщик совместно с исполнителем проектных работ. К разработке технического задания могут быть привлечены другие организации. Техническое задание оформляется в виде приложения к договору. В настоящее время форма и содержание технического задания нормативно-техническими документами не регламентируется.

Таблица 1

**Примерная форма технического задания для архитектурно-строительного проектирования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Перечень основных данных и требований | Содержание основных данных и требований |
| 1 | Основание для архитектурно-строительного проектирования | * 1. Письмо-заказ от….   2. Градостроительный план участка № … |
| 2 | Заказчик | ООО «…» в лице директора …. |
| 3 | Исполнитель | ООО «Гражданпроект - 1» |
| 4 | Источник финансирования | Средства общественной организации/ добровольные пожертвования/ частные/ муниципальные/ федеральные |
| 5 | Вид строительства | Новое строительство/ реконструкция/ капитальный ремонт/ демонтаж/ снос |
| 6 | Стадийность архитектурно-строительного проектирования | Проектная документация/ рабочая документация |
| 7 | Уровень ответственности проектируемого здания или сооружения | Нормальный |
| 8 | Требования к составу, содержанию и объему проектной документации | В соответствии требований Постановления Правительства РФ № 87 от 16 февраля 2008 г. «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию» с изменениями на сегодняшний период и с учетом требований настоящего «Задания на проектирование» объекта |
| 9 | Выделение очередей и пусковых комплексов. Возможность подготовки проектной документации применительно к отдельным этапам строительства. | Строительство объекта выполняется в одну очередь |
| 10 | Срок и этапы строительства | 2021-2023 гг. |
| 11 | Требования к сметной документации с указанием метода определения стоимости строительства и порядка пересчета в текущий уровень цен | МДС 81-352004 базисно - индексный |
| 12 | Требования по вариантной и конкурсной разработке | Не требуется |
| 13 | Особые условия строительства | Участок находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального значения ЗРЗ-Р5. Строительство возможно до … этажей. Проектное решение согласовывать с комитетом ….области по культурному наследию. |
| 14 | Требования к обеспечению энергоэффективности объекта | Разработать отдельным разделом |
| 15 | Перечень технологического оборудования, предназначенного для создания объекта капитального строительства, с указанием типа, марки, производителей и других данных – по укрупненной номенклатуре | Разработать отдельным разделом |
| 16 | Технические условия для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, а также основные требования технической эксплуатации и технического обслуживания | Водопровод:  Проектом решить водоснабжение проектируемого объекта от городских сетей в соответствии с требованиями технических условий эксплуатирующих организаций.  Водоотведение предусмотреть в городскую сеть, проходящей по ул. М….  Систему питьевого и горячего водоснабжения предусмотреть из:  - магистральную разводку и стояки из оцинкованных труб по ГОСТ…. |
| 17 | Основные технико-экономические характеристики проектируемого объекта (мощность, производительность, производственная программа, предельная стоимость строительства) | Объект непроизводственного назначения. |
| 18 | Требования к архитектурно-строительным, объемно-планировочным и конструктивным решениям. Перечень конструкций и оборудования, предназначенных для возведения проектируемого объекта (фундаменты, стены, перекрытия, полы, кровли, проемы, отделка, внутренний дизайн, перечень материалов и др.) | Разработать проектную документацию на строительство …ти этажного ….культурного центра. В подвале разместить инженерно-технические помещения по обслуживанию здания.  1 этаж - …..  2 этаж - ….  3 этаж - ….  На крыше разместить…. Планировочное решение принять по ранее согласованному заказчиком эскизному проекту.  Высота 1,2,3 этажей – 3.3 м.  Высота 4,5 этажей – от 4 м.  Высота техподполья – 2.6 м.  Фасады выполнить по индивидуальному проекту с облицовкой 1 и 2 этажа антивандальным материалом…. Выше вентилируемый фасад из….  Оконные блоки – пластиковые, остекление – двухкамерные стеклопакеты.  Внутренняя отделка:  Полы - ….  Стены - …  Потолок - …. |
| 19 | Требования по выполнению опытно-конструкторских и научно-исследовательских работ | Не требуется |
| 20 | Состав демонстрационных материалов | Выполнить визуализацию объекта |
| 21 | Дополнительные данные | --- |
| 22 | Экспертиза | Главгос/Гоударственная региональная/ Негосударственная/ Отсутствует |

**4.3. Календарный план**

Календарный план определяет сроки разработки проектной и рабочей документации в целом или ее этапов.

Как правило, календарный план оформляют в виде приложения к договору.

Примерная форма календарного плана приведена в таблице 2.

Таблица 2

**Примерная форма календарного плана разработки проектной или рабочей документации**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование этапа работы, основное содержание | Сроки выполнения работ | | Стоимость работ | Вид отчетности |
| Начало | Окончание |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**4.4. Проектная документация**

Исполнитель проектных работ начинает разрабатывать проектную документацию после заключения договора с застройщиком, получения авансового платежа, если это предусмотрено условиями договора и получения исходно-разрешительной документации и исходных данных.

Проектная документация – это совокупность текстовых и графических документов, определяющих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения. Проектная документация необходима для оценки соответствия принятых решений требования законодательства, нормативным правовым актам, документам в области стандартизации [1].

Проектная документация не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов, должны выполнять только юридические лица или И.П., имеющие свидетельства о допуске к таким видам работ, выданные саморегулирующей организацией.

Проектная документация объектов подлежит экспертизе в случаях предусмотренных Градостроительным кодексом Р.Ф.

***4.4.1 Состав и содержание проектной документации***

Требование к содержанию и состав проектной документации определяют постановления правительства Р.Ф. №87 от 16.02.2008, Градостроительный кодекс Р.Ф. [1] и нормативно-правовые документы федеральных органов исполнительной власти.

Проектная документация состоит из текстовой и графической частей.

Текстовая часть содержит сведения о проектируемом объекте, описание принятых технических и иных решений, результаты расчетов, обосновывающие принятые решения, пояснения, ссылки на нормативно-правовые и нормативно-технические документы.

Графическая часть отображает принятые технические и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов и др.

Проектная документация на объекты производственного и непроизводственного назначения (здания, строения, сооружения и др.) состоит из следующих разделов [3]:

- Раздел 1 «Пояснительная записка»;

- Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»;

- Раздел 3 «Архитектурные решения»;

- Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;

- Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»;

- Раздел 6 «Проект организации строительства»;

- Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»;

- Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды»;

- Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

- Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»;

- Раздел 11 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»;

- Раздел 12 «Смета на строительство объектов капитального строительства»;

- Раздел 13 «Иная документация».

Проектная документация на линейные объекты (трубопроводы, автомобильные и железные дороги линии электропередачи и др.) состоит из следующих разделов [3]:

- Раздел 1 «Пояснительная записка»;

- Раздел 2 «Проект полосы отвода»;

- Раздел 3 «Технологические и конструктивные решения линейного объекта. Искусственные сооружения»;

- Раздел 4 «Здания строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта»;

- Раздел 5 «Проект организации строительства»;

- Раздел 6 «Проект организации работ по сносу (демонтажу) линейного объекта»;

- Раздел 7 «Мероприятия по охране окружающей среды»;

- Раздел 8 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»;

- Раздел 9 «Смета на строительство»;

- Раздел 10 «Иная документация».

Основные правила выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации, определяет ГОСТ Р. 21.1101-2009 [9].

При разработке документации следует обратить внимание на действующий на момент заключения договора «[Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"](https://docs.cntd.ru/document/420243891#65C0IR)» - для уточнений действующей нормативной литературы.

**4.5. Рабочая документация**

Разработкой рабочей документации завершается этап проектной подготовки строительства.

Рабочая документация – совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений, необходимых для производства строительных и монтажных работ, для обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами или для изготовления строительных изделий [1, 3].

В состав рабочей документации входит:

- рабочие чертежи, объединенные в основные комплекты рабочих чертежей по маркам;

- прилагаемые документы: рабочая документация на строительные изделия; эскизные чертежи общих видов нетиповых изделий; спецификации оборудования, изделий и материалов; опросные листы и габаритные чертежи, по данным изготовителей оборудования; локальные сметы и другие документы.

Состав и содержание рабочей документации определяет застройщик (технический заказчик) в зависимости от степени детализации решений, содержащихся в проектной документации и указывает в техническом задании для архитектурно-строительного проектирования.

Рабочую документацию разрабатывает на основании договора либо исполнитель проектной документации, либо другой исполнитель, привлеченный застройщиком (техническим заказчиком).

Рабочую документацию выполняют как одновременно с проектной документацией, так и после ее подготовки. При одновременной разработке проектной и рабочей документации по решению застройщика (технического заказчика) и с согласия экспертной организации вся документация может быть представлена на экспертизу.