



Строительство и участники строительства

Лектор: доц., к.т.н.,
доцент кафедры ИСТАС
Иванов Н.А.

2019 г.



Строительство представляет собой отдельную самостоятельную отрасль экономики, которая предназначена для ввода в действие новых, а также расширения, реконструкции, ремонта объектов производственного и непроизводственного назначения.

Определяющая роль отрасли строительства заключается в создании условий для динамичного развития экономики страны.



Особенности отрасли объясняются характером его конечной продукции, специфическими условиями труда, рядом специфик применяемой техники, технологии, организации производства, управления и материально-технического обеспечения [1].

К общим, присущим всей отрасли, независимо от сооружаемых объектов и их назначения особенностям, следует отнести:

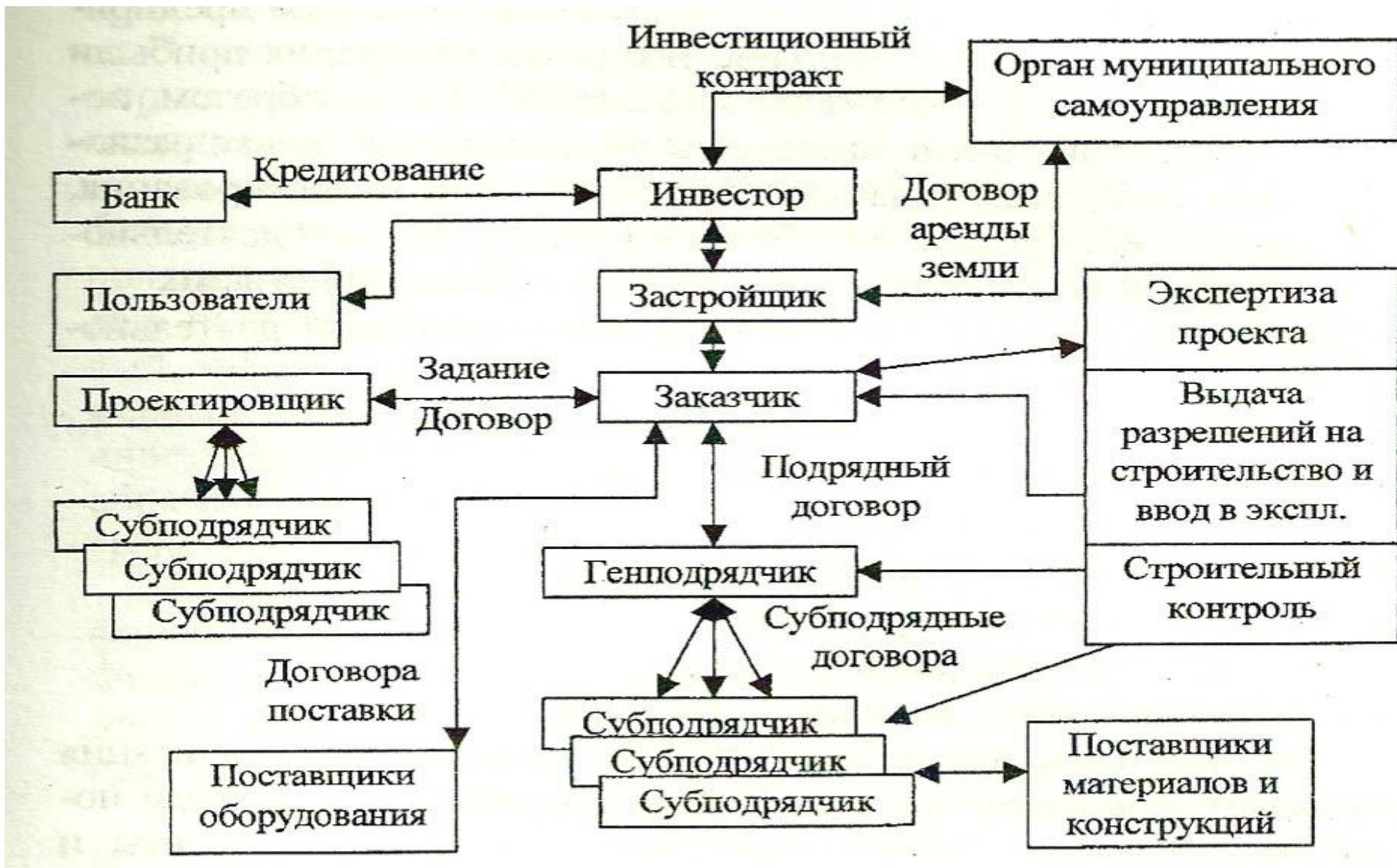
1. Изменчивость, разнотипность строительного производства и характера конечной продукции.
2. Технологическую взаимосвязанность всех операций, входящих в состав строительного процесса.
3. Непостоянность соотношения строительно-монтажных работ по их сложности и видам в течение месяца.
4. Участие различных организаций в производстве конечной строительной продукции.
5. Роль климата и местных условий в строительных работах.

1. Организация, планирование и управление строительным производством. Учебник. Под общ. ред. проф. П. Г. Грабового / ООО «Информ», 2006. - 304 с.

<https://scienceproblems.ru/osobennosti-stroitelstva-kak-otrasli-ekonomiki/2.html>



Способ	Описание
Хозяйственный способ	Заказчик строит объект своими силами, без привлечения подрядчиков. В структуре организации-заказчика должно быть постоянно или временно действующее строительное подразделение (строительный участок, бригада с временными рабочими).
Подрядный способ	Заказчик заключает договор подряда с подрядчиком (Договор строительного подряда). Подрядчик выполняет строительномонтажные работы и сдает результат заказчику.
Смешанный способ	Заказчик часть работ выполняет своими силами (Хозяйственным способом), а другую часть работ выполняет подрядчик.





Участник	Функции
Инвестор	<p>юридическое или физическое лицо, осуществляющее долгосрочное вложение капитала в экономику, как правило, в целях получения прибыли на вложенный капитал.</p> <p>Инвестор может быть застройщиком.</p>
Девелопер	<p>разновидность инвестора - лицо, вкладывающее средства в развитие городских или пригородных земель (освоение территории, прокладка коммуникаций и дорог), строительство жилых домов с последующей продажей.</p>

Участник	Функции
<p>Застройщик</p>	<p>юридическое или физическое лицо, официально заявившее о намерении осуществить строительство определенного объекта недвижимости и получившее на это разрешение.</p> <p>На основе архитектурно-планировочного задания он <u>заказывает</u> проектно-сметную документацию, <u>получает</u> разрешение на строительство, <u>организует</u> в период строительства все виды надзора.</p> <p>Застройщик <u>проводит</u> строительство собственными силами или с привлечением подрядчиков, а по окончании <u>принимает</u> объект в эксплуатацию и регистрирует право собственности в местном органе самоуправления.</p> <p>Может <u>выполнять</u> функции заказчика самостоятельно или привлечь специализированную организацию (УКС, управленческую фирму и т.п.) или специалиста при малом объеме строительства.</p>

Застройщики Москвы и Подмосковья : <https://www.novostroy-m.ru/kompanii>

Каталог застройщиков включает более тысячи строительных организаций, которые возводят новостройки в Москве и Подмосковье. Здесь представлены как крупные девелоперы, так и небольшие компании-подрядчики, имеющие в своем портфеле лишь несколько объектов. Всего в нашей базе 1562 сданных и 610 строящихся комплексов. В каждой карточке компании вы найдете список новостроек с актуальными ценами, способами покупки, фотографиями хода строительства, а также отзывами реальных покупателей. Информация о застройщиках Москвы и области обновляется ежедневно. Сейчас на выбор покупателей доступно более 80000 квартир от различных девелоперов.

1304 программы сортировать по: [популярности](#)

Все [Застройщики](#) [Продавцы](#)

	<p>Донстрой Год создания: 1994</p>	<p>4.8 36</p>	<p>В продаже 1117 квартир</p>
	<p>INGRAD (Инград) Год создания: 2011</p>	<p>4.7 20</p>	<p>В продаже 1625 квартир</p>
	<p>ООО «А101» Год создания: 2005</p>	<p>4.8 9</p>	<p>В продаже 1306 квартир</p>



Участник	Функции
Заказчик	юридическое или физическое лицо, заключающее договор подряда или государственный контракт на строительство объекта недвижимости, обеспечивает финансирование и контроль в период производства работ, а также принимает законченные строительством здания и сооружения.

Инвестор, застройщик и заказчик могут быть в одном лице.

При наличии внешнего инвестора заказчик выступает как его уполномоченный.

Участник	Функции
Проектировщик	<p>юридическое или физическое лицо, разрабатывающее по заказу и договору с заказчиком проектную и сметную документацию на новое строительство, реконструкцию, техническое перевооружение и т.п. К ним так же относятся организации, проводящие инженерные изыскания для строительства (геологические, геодезические и другие).</p>
Подрядчик и Субподрядчик	<p>юридическое или физическое лицо, выполняющее комплекс работ по строительству объектов различного назначения. Привлекаемый к работе исполнитель должен иметь <u>Свидетельство о допуске к работам</u>, являющимися предметом договора подряда. Договор с заказчиком заключает <i>генеральный подрядчик</i> - центральная фигура в строительстве. При подрядном способе генподрядчик возглавляет строительство, отвечая перед заказчиком за своевременное и качественное осуществление проекта и сдачу объектов в эксплуатацию. Для выполнения отдельных видов работ или отдельных объектов генподрядчик привлекает <i>субподрядные организации</i> (по строительным, монтажным, сантехническим, электромонтажным работам, монтажу оборудования, строительству дорог, инженерных сетей и др.). Генподрядчик несет ответственность за выполнение не только работ, осуществляемых собственными силами (обычно общестроительных), но и за работу субподрядчиков; координирует производство работ всеми субподрядчиками, не вмешиваясь в их внутреннюю производственно-хозяйственную деятельность.</p>



Функция

Состав

Проектная проработка, подготовка

- разработка бизнес-плана,
- согласование работ на всех уровнях, включая разрешение на проведение СМР,
- сбор и обработка исходных данных для проектной документации, - создание плана проведения конкурса по отбору подрядных организаций на все работы, обеспечение и проведение конкурса, договорное оформление отношений с выбранными исполнителями проектных, изыскательских, строительных работ,
- подготовка предложений по регламенту работы комиссии (для согласования с инвестором),
- выбор страховой компании и условий страхования рисков.

Источник: <https://finswin.com/projects/uchastniki/zakazchik-stroitelstva.html>

Функция

Состав

Подготовка строительной площадки

- выбор строительной площадки и получение разрешения на её использование: сбор документов по отводу участка, разрешение на использование энерго- и ресурсо-обеспечивающих коммуникаций, на производство работ в зоне линий воздушных электропередач, подземных коммуникаций и др.
- назначение ответственных лиц и передача ответственности за стройплощадку,
- создание геодезической основы, определение места завоза-вывоза грунта,
- разбивка осей и трасс,
- проведение, в случае необходимости, переговоров о сносе с владельцами строений и обеспечение переселения, с расчётом остаточной стоимости и возмещения стоимости изымаемых участков, посевов, домов и др.,
- контроль за состоянием зданий в зоне влияния строительных работ.

Источник: <https://finswin.com/projects/uchastniki/zakazchik-stroitelstva.html>



Функция

Состав

Контроль за ходом строительства

- утверждение ответственных за контроль лиц, уполномоченных от имени заказчика осуществлять надзор за СМР, за качеством оборудования, материалов, конструкций, принимать работы и приостанавливать строительство,
- регистрация в госорганах лиц, проводящих работы повышенной опасности,
- передача подрядной организации всех документов, включая согласования и разрешения, геодезической разбивочной основы и др.,
- приём на баланс зданий и сооружений, включая сооружения временного характера, оборудования, материалов,
- утверждение графиков работ,
- согласование списка поставщиков и субподрядных организаций с проверкой у исполнителей лицензий и сертификатов,
- осуществление технического надзора за строительством, и приостановка работ с консервированием объекта,
- организация шеф-монтажных и пусконаладочных работ,
- приёмка, ввод в эксплуатацию и передача инвестору объекта.



Функция

Состав

Финансирование и учёт

- открытие банковского счёта, согласование с инвестором поступления средств,
- согласование по договору с подрядчиками порядка и сроков оплаты (авансовых, промежуточных, премиальных, компенсационных платежей и полного окончательного расчёта),
- ведение бухгалтерского, статистического, оперативного учёта, с предоставлением установленной отчётности,
- проведение анализа затрат и составление отчётности для инвестора,
- организация аудиторской проверки и др.

Источник: <https://finswin.com/projects/uchastniki/zakazchik-stroitelstva.html>



- От имени инвестора и для отстаивания его интересов выступать в государственных и негосударственных органах, надзорных службах. В том числе – в суде (истцом или ответчиком) и в органах надзора для получения заключений о соответствии объекта нормам.
- Привлекать исполнителей и экспертов.
- По поручению и договору с инвестором брать заказ на строительство для коммерческих и государственных нужд.
- Отбирать исполнителей с последующим заключением с ними договора на разработку проектно-сметной документации и изыскательных работ, на поставку оборудования (материалов), на строительные, монтажные и другие работы.
- Распоряжаться по целевому назначению финансами, ценностями и ресурсами, выделенными инвесторами на строительство.
- Утверждать рабочую документацию.
- Составлять и утверждать смету по индивидуальным нормам и единичным расценкам, основываясь на калькуляции затрат, и определять сметный лимит на дополнительные работы.
- Осуществлять контроль качества материалов, оборудования, конструкций, сроков их поставки, работ, оформления документации.
- Принимать решение о соответствии результата предъявляемым требованиям и условиям. Осуществлять приёмку объекта и ввод его в эксплуатацию.
- Определять эксплуатационный режим при пробной эксплуатации и контролировать процедуру в пусковой и гарантийный периоды.
- Передавать завершённый объект эксплуатирующим организациям.
- Принимать решение (с согласия инвестора) останавливать строительство и



Согласно статье 748 ГК РФ, заказчик имеет право:

- контролировать ход строительства,
 - ход работ,
 - качество материалов и целесообразность их использования,
- не вмешиваясь при этом хозяйственную деятельность подрядчика.

Отсутствие контроля повышает, в первую очередь, риски самого заказчика, особенно, когда речь идёт о праве собственности на объект строительства (реконструкции, ремонта).

Источник: <https://finswin.com/projects/uchastniki/zakazchik-stroitelstva.html>



Участник	Функции
Поставщик	юридическое или физическое лицо, поставляющее необходимую для строительства продукцию (материалы, детали и строительные конструкции), произведенную своими силами или приобретенную. В широком смысле все отрасли экономики, в большей или меньшей мере, являются поставщиками продукции для строительства.
Транспортная компания	юридическое или физическое лицо, осуществляющее по договорам с подрядчиками внешние и внутривозрастные перевозки материально-технических ресурсов.
Банк	юридическое лицо, осуществляющее кредитно-расчетное и другое банковское обслуживание посредством финансовых операций.



Спасибо за внимание!