

ДИВИНА ГАРМОНИЯ

ПРОБЛЕМЫ В ДИЗАЙНЕ

Ламберт Е. А.

Санкт-Петербург
2014



**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА
НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В г. МОСКВЕ
МРР — 2.2.04.02-01**

**ТИПОВЫЕ ФОРМЫ
КОНТРАКТОВ (ДОГОВОРОВ)
МЕЖДУ ЗАКАЗЧИКОМ И ПРОЕКТИРОВЩИКОМ
(ИЗЫСКАТЕЛЕМ)
С РЕКОМЕНДАЦИЯМИ ПО ИХ ПРИМЕНЕНИЮ
МДС 80-16.2000**

**Г. А. Корнийчук
ДОГОВОРЫ ПОДРЯДА: ОБРАЗЦЫ, РЕКОМЕНДАЦИИ, КОММЕНТАРИИ**

**Ю. Ю.Захаров
АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА О ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА**

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (МИНСТРОЙ РОССИИ)
ТИПОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование,
согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг**

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации в проектировании

MPP-3.2.16.02-02

MPP-3.2.16.02-02

СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ОБМЕРНЫЕ РАБОТЫ И ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

MPP-3.2.06.04-00

ПОРЯДОК

определения стоимости проектных работ для строительства в г. Москве

МЕТОДИКА

определения стоимости авторского надзора

за строительством зданий, сооружений и предприятий в г. Москве

MPP-3.2.07.02-02

РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению стоимости работ, связанных с согласованием предпроектной и проектной документации для строительства в г. Москве

MPP-3.2.09.02-00

ПОРЯДОК ПРОЕКТНОЙ ПОДГОТОВКИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Санкт-Петербург 2004 г.

**Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87
О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию**

**СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2003**

МРР-3.2.09.02-00

РЕКОМЕНДАЦИИ

**по определению стоимости работ, связанных с согласованием
предпроектной и проектной документации для строительства в г. Москве**

МДС 81-9.2000

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕКУЩИХ И ПРОГНОЗНЫХ ИНДЕКСОВ СТОИМОСТИ
ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, ОПРЕДЕЛЕНИИ СВОБОДНЫХ (ДОГОВОРНЫХ) ЦЕН
НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ И РАСЧЕТАХ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ**

МДС 81-35.2004

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МДС 81-42.2008

**Методика определения стоимости создания произведений изобразительного искусства
на территории Российской Федерации**

**Строительные нормы и правила СНиП 3.01.01-85*
«Организация строительного производства»**

[Правительство Санкт-Петербурга. Постановление от 14.09.2006 № 1135](#)

**Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге
(с изменениями на 16 апреля 2009 года)**

**РМД 11-08-2009 Санкт-Петербург
руководство
по проектной подготовке капитального строительства в Санкт-Петербурге**

ДОГОВОР

Примерная форма договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ

ДОГОВОР ПОДРЯДА № _____

на выполнение проектных и изыскательских работ

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____

_____, именуемое в дальнейшем “Заказчик”, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, (имеющее свидетельство СРО № _____), именуемое в дальнейшем “Подрядчик”, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор

(далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя разработку проектно-сметной документации на стадии _____ по объекту _____.
- 1.2. Подрядчик передает Заказчику документацию для однократного использования при строительстве объекта по адресу _____.
- 1.3. Подрядчик передает Заказчику неисключительное право на использование документации, указанной в п.1.1, способом, указанным в п. 1.2 настоящего договора.
- 1.4. Технические, экономические и другие требования к проектной продукции, являющейся предметом настоящего договора, должны соответствовать требованиям СНиП и других действующих нормативных актов Российской Федерации и Правительства Санкт-Петербурга в части состава, содержания и оформления проектно-сметной документации для строительства, а также утвержденному заданию на проектирование.
- 1.5. Для исполнения настоящего договора Заказчик передает Подрядчику исходно-разрешительную документацию (в том числе, утвержденное задание на проектирование) по перечню и в сроки, определенные в приложении N 1 к настоящему договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. Своевременно производить приемку и оплату выполненных в соответствии с настоящим договором работ.

2.1.2. Участвовать в необходимых случаях вместе с подрядчиком в согласовании готовой технической документации с соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления.

2.1.3. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего договора представителей Заказчика, ответственных за ход работ по настоящему договору, официально известив об этом Подрядчика в письменном виде с указанием представленных им полномочий.

2.1.4. Нести другие обязанности, предусмотренные ст. 762 ГК РФ.

2.2. Заказчик имеет право осуществлять текущий контроль за деятельностью Подрядчика.

2.3. Подрядчик обязуется:

2.3.1. Своевременно и должным образом выполнять принятые на себя обязательства в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3.2. Представлять Заказчику проектно-сметную документацию в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.3. Выполнять указания Заказчика, представленные в письменном виде, в том числе о внесении изменений и дополнений в проектно-сметную документацию, если они не противоречат условиям настоящего договора, действующему законодательству и нормативным документам Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

В случае, если указания Заказчика выходят за рамки предмета настоящего договора, то Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором определяется объем требуемых дополнительных работ и условия их оплаты.

2.3.4. Не вносить без предварительного согласования в письменной форме с Заказчиком изменения в проектно-сметную документацию, оказывающие влияние на общую стоимость и сроки строительства.

2.3.5. Информировать регулярно Заказчика по его конкретному запросу о состоянии дел по выполнению настоящего договора.

2.3.6. В минимально возможный срок и за собственный счет устранять недоделки и дополнять проектно-сметную документацию по получении от Заказчика мотивированной письменной претензии относительно качества, полноты документации, разрабатываемой Подрядчиком, или несоответствия ее условиям настоящего договора.

2.3.7. Согласовывать готовую проектно-сметную документацию с Заказчиком, а при необходимости совместно с Заказчиком - с компетентными государственными органами, эксплуатирующими организациями и органами местного самоуправления и в минимально возможные сроки за свой счет исправлять работу по замечаниям указанных органов.

2.3.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего договора представителей Подрядчика, ответственных за ход работ по настоящему договору, официально известив об этом Заказчика в письменном виде с указанием представленных им полномочий.

3. Цена работ и порядок расчетов

3.1. Цена работ, выполняемых по договору, составляет _____, кроме того НДС 20% - _____, всего _____.

Указанная сумма является договорной ценой и подлежит уточнению при:

- изменении коэффициента инфляции, устанавливаемого Региональной межведомственной комиссией по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы;
- уточнении стоимости строительства, определенной в сметном расчете.

3.2. В случае введения в действие нормативных актов, влияющих на ценообразующие факторы, стоимость продукции, подлежащей сдаче Заказчику после введения в действие этих актов, подлежит пересчету.

3.3. В стоимости продукции не учтены расходы за дополнительное (сверх оговоренного в п. 4.3.1) количество экземпляров документации. Оплата этих расходов производится Заказчиком по фактическим затратам по предъявлении накладной-счета.

3.4. Оплата по договору производится в следующем порядке:

3.4.1. В течение 3-х банковских дней с момента подписания договора Заказчик производит авансовый платеж в размере 40% от договорной цены, т.е. _____, кроме того НДС 20% - _____, всего _____, с последующим удержанием его в пропорциональных размерах из оплачиваемых работ.

3.4.2. Текущие платежи производятся Заказчиком поэтапно за разработанную проектно-сметную документацию в соответствии с календарным планом работ не позднее 5-ти банковских дней с момента подписания Заказчиком акта сдачи-приемки выполненных работ по этапу, либо с того момента, когда акт должен быть подписан в соответствии с п. 4.3.2 настоящего договора*.

*) По объектам городского заказа заказчик оплачивает подрядчику: после сдачи утверждаемой части проектно-сметной документации (до экспертизы) 80% стоимости работ, а 20% перечисляет после ее утверждения с учетом результатов экспертизы.

4. Сроки, порядок сдачи и приемка продукции

4.1. Сдача разработанной проектно-сметной документации осуществляется по этапам, состав и сроки которых определяются в календарном плане работ.

4.2. В случае несоблюдения Заказчиком установленных сроков:

а) выдачи исходно-разрешительной документации;

б) выплаты аванса;

в) оплаты выполненных этапов работ;

сроки начала и окончания работ по договору переносятся Подрядчиком в одностороннем порядке на период просрочки исполнения Заказчиком обязательств по договору.

4.3. Готовность проектно-сметной документации подтверждается подписанием Заказчиком акта сдачи-приемки, который оформляется в следующем порядке:

4.3.1. В сроки, установленные календарным планом работ, Подрядчик передает уполномоченному представителю Заказчика по накладной акт сдачи-приемки выполненных работ с приложением _____ комплектов проектно-сметной документации. Дата оформления накладной является датой выполнения Подрядчиком работ по этапу и подтверждает получение Заказчиком разработанной проектно-сметной документации.

4.3.2. Приемка работы Заказчиком осуществляется в течение 10 рабочих дней с момента получения проектно-сметной документации.

В указанный срок Заказчик обязан подписать акт сдачи-приемки выполненных работ или направить Подрядчику мотивированный отказ от приемки работ.

По истечении указанного срока при отсутствии мотивированного отказа работы считаются принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего акта.

Основаниями для отказа в приемке работ является несоответствие документации, разработанной Подрядчиком, требованиям действующего законодательства и нормативных документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, государственным стандартам, рекомендациям и замечаниям КГА СПб, а также требованиям и указаниям Заказчика, изложенным в настоящем договоре.

4.3.3. В случае отказа Заказчика от приемки работ Сторонами в течение 2-х рабочих дней с момента получения Подрядчиком мотивированного отказа составляется двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения.

4.4. Если в процессе разработки проектно-сметной документации выяснится неизбежность получения отрицательного результата или нецелесообразность дальнейшего проведения работы, Подрядчик обязан приостановить ее, поставив об этом в известность Заказчика немедленно.

Вопрос о целесообразности продолжения работы решается Сторонами в течение 10 рабочих дней с момента получения Заказчиком уведомления о приостановлении работ.

4.5. В случае досрочного прекращения работ по договору Заказчик обязан принять от Подрядчика по акту разработанную им документацию по степени ее готовности на момент прекращения работ и оплатить ее стоимость за вычетом авансовых платежей.

4.6. Внесение изменений и дополнений в проектно-сметную документацию осуществляется Подрядчиком за дополнительную плату на основании дополнительного соглашения к договору.

4.7. При досрочном выполнении Подрядчиком проектных и изыскательских работ Заказчик обязан принять и оплатить эти работы на условиях настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Подрядчик несет ответственность за недостатки проектно-сметной документации, в том числе и за те, которые обнаружены при ее реализации, а также в процессе эксплуатации объекта. При обнаружении недостатков Подрядчик обязан безвозмездно их устранить, а также возместить убытки, вызванные недостатками проектно-сметной документации.
- 5.3. Подрядчик не несет ответственность за невыполнение обязательств по настоящему договору, если оно вызвано действием или бездействием Заказчика, повлекшим невыполнение им собственных обязательств по настоящему договору перед Подрядчиком.
- 5.4. При нарушении Заказчиком сроков оплаты разработанной документации (п. 3.4.2. договора) он выплачивает Подрядчику пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки платежа, но не более 25% от суммы долга.
- 5.5. При нарушении Подрядчиком сроков сдачи разработанной документации, установленных календарным планом работ, Подрядчик выплачивает Заказчику пени в размере 0,1% от стоимости этапа за каждый день просрочки, но не более 25% стоимости работ по этапу.
- 5.6. Разногласия по договору решаются путем переговоров непосредственно между Сторонами. Если согласие не будет достигнуто в течение двух недель, дело будет рассматриваться в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга.
- 5.7. Требование об исполнении, изменении или о расторжении настоящего договора может быть заявлено Стороной в арбитражный суд после получения отказа других Сторон о выполнении требования, либо не получения ответа на требование в десятидневный срок с момента получения другими Сторонами такого требования.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Сторон относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия государственных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законным порядком.
- 6.3. Сторона по настоящему договору, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно известить телеграммой или с помощью факсимильной связи другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться как на основание освобождения от ответственности.
- 6.4. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают Стороны от ответственности, выполнение обязательств приостанавливается и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются.
- 6.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.
- 6.6. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 6 месяцев, Стороны должны договориться о судьбе настоящего договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения.

7. Срок действия договора

7.1. Срок действия договора устанавливается с даты его подписания до полного исполнения Сторонами обязательств по договору.

8. Конфиденциальность

8.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении информации, полученной ими друг от друга или ставшей известной им в ходе выполнения работ по настоящему договору, не открывать и не разглашать в общем или в частности информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего договора.

8.2. Требования п.8.1 настоящего договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

Однако, даже в этом случае Стороны обязаны согласовать друг с другом объем и характер предоставляемой информации.

8.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований статьи 8 настоящего договора, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

9. Прочие условия

- 9.1. Заказчик вправе использовать проектно-сметную документацию для строительства, созданную по настоящему договору, в пределах способа, срока и территории, установленных п. ___ настоящего договора. Право на все другие виды использования Заказчику не передаются.
- 9.2. При отсутствии оплаты или при неполной оплате Заказчик не приобретает предусмотренные договором права на использование проектно-сметной документации для строительства. В этом случае права на использование проектно-сметной документации для строительства, оговоренные настоящим договором, остаются за Подрядчиком.
- 9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме по взаимному согласию Сторон.
- 9.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего гражданского законодательства.
- 9.5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 Перечень и сроки представления исходно-разрешительной документации (в том числе утвержденного задания на проектирование).
Приложение № 2 Календарный план работ.
Приложение № 3 _____.
- 9.6. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах - по одному для каждой Стороны, каждый экземпляр идентичен и имеет одинаковую юридическую силу.

10. Юридические адреса и реквизиты Сторон

10.1. Заказчик: _____

адрес: _____,

р/с: _____.

10.2. Подрядчик: _____

адрес: _____,

р/с: _____.

Заказчик

" ____ " _____ 20 ____ Г.

Подрядчик

" ____ " _____ 20 ____ Г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- утвержденное Заказчиком задание на проектирование (как обязательная часть исходной документации, определяющая характер и объем деятельности по объекту, включающая весь комплекс основных требований Заказчика и условий исходно разрешительной документации);
- протокол согласования договорной цены (обоснование);
- расчеты стоимости проектных, изыскательских и других работ;
- перечень исходной документации (например, предпроектные разработки, ТУ на подключение к сетям, топографическая съёмка, разрешительное письмо КГА, Градплан, договор аренды, справка из ГИОПа, что памятник не числится как охраняемый, ВРЗ, АПЗ - Градплан и т.д.);
- техническое задание (Технические условия) на конструкции и материалы;
- состав проектной документации;
- календарный план выполнения и оплаты работ.

ИЗМЕНЕНИЯ

- Допсоглашение

КОНТАКТИРОВАНИЕ НА ОСНОВАНИИ:

- писем в двух экземплярах,
- накладных на передаваемую документацию в 2-х экземплярах,
- протоколов переговоров в 2-х экземплярах.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАЗДЕЛА АИ архитектура интерьеров (Рабочий дизайн-проект)

- Обмерный чертеж
- Демонтажный план
- Монтажный план
- План с указанием расположения мебели и оборудования
- Экспликация мебели и оборудования
- Маркировочный план
- Ведомость проёмов
- Схемы заполнения проёмов
- Ведомость перемычек
- План потолков и вид отделки
- Схема раскладки листов, направляющих и подвесов
- План освещения с привязкой и подбор источников света
- План разводки освещения на выключатели (и розетки)
- План привязки выключателей с подборкой модели (спецификация)
- План расположения сантехники с привязкой по монтажу и подбором модели (спецификация)
- План полов с указанием типа покрытий
- Экспликация полов
- Развертка стен с раскладкой плитки, указанием размеров и площадей и модели
- Ведомость отделки помещений с подбором материалов
- Узлы и детали
- Трёхмерные визуализации, цветовая доска

Задание на проектирование

должно содержать весь комплекс основных требований заказчика, условий исходно-разрешительной документации, требований городских служб (По зданиям и сооружениям со специальной технологией и не должно содержать требований, противоречащих градостроительному плану земельного участка и Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Рекомендуемая форма и состав задания на проектирование приведены в Приложении А. РМД 11-08-2009 Порядок проектной подготовки капитального строительства в Санкт-Петербурге.

К заданию на проектирование должно прилагаться технологическое (техническое) задание эксплуатирующей организации, утвержденное заказчиком).

Подготовка задания на проектирование (на архитектурно-строительное проектирование) объектов капитального строительства осуществляется заказчиком (застройщиком). Заказчик может поручить подготовку задания на проектирование проектной организации на договорной основе.

Для отдельных объектов капитального строительства задание на проектирование готовится на основании утвержденного технологического (технического) задания.

Задание на проектирование объектов капитального строительства, финансируемых за счет бюджета Санкт-Петербурга, подлежит согласованию с отраслевыми комитетами Правительства Санкт-Петербурга, в ведении которых находятся объекты соответствующего назначения.

Срок согласования задания на проектирование – четырнадцать дней.

Согласование задания на проектирование осуществляется застройщиком (заказчиком).

Рекомендуемый состав и содержание задания на проектирование объекта

Задание на проектирование

«Утверждаю»

(должность)

(подпись) (и.о.фамилия)

М.П.

" ____ " _____ 20__ г.

Задание на проектирование

(наименование объекта)

(месторасположение)

1. Основание для проектирования
2. Заказчик
3. Генпроектировщик
- 4.* Генподрядчик
5. Вид строительства
6. Особые условия строительства (градостроительные условия и краткая характеристика участка)
- 7.* Источник финансирования
8. Стадийность проектирования
9. Категория сложности объекта
- 10.* Требования к вариантной и конкурсной разработке
11. Назначение и основные показатели объекта (для жилых домов - этажность, общая площадь квартир, число секций и квартир; для общественных зданий и сооружений - вместимость, пропускная способность и т.д.). Расчетная общая площадь квартир, приходящаяся на одного человека
- 12.* Рекомендуемые типы, площади квартир и их соотношение (для жилых домов)
- 13.* Назначение встроенно-пристроенных в жилые дома учреждений обслуживания, их мощность, вместимость
14. Основные требования к архитектурно-планировочному решению, к отделке здания
15. Основные требования к конструктивным решениям, к материалам несущих и ограждающих конструкций
16. Основные требования к инженерному обеспечению, инженерному и технологическому оборудованию
17. Требования к обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

18. Требования к благоустройству и малым архитектурным формам
 19. Требования по разработке инженерно-технических мероприятий ГО и ЧС
 20. Требования к разработке сметной документации
 21. Основные требования к ПОС
 22. Требования к разработке раздела "Охрана окружающей среды"
 23. Требования к разработке раздела "Энергоэффективность"
 24. Требования к разработке технологического регламента обращения со строительными отходами
 25. Требования о необходимости выполнения демонстрационных материалов, их составе и форме
 26. Сроки и очередность строительства
 27. Требования о порядке проведения согласований
 28. Состав и содержание проекта (рабочего проекта)
 - 29.* Требования о необходимости ведения авторского надзора
 - 30.* Другие требования
- Пункты, отмеченные знаком "*", заполняются при необходимости.

Заказчик

(должность)

(подпись) (и. о. фамилия)

М.П.

Генпроектировщик

(должность)

(подпись) (и. о. фамилия)

М.П.

Согласовано:

Главное управление по делам ГО и ЧС Санкт-Петербурга

(подпись) (и. о. фамилия)

М.П.

Комитет по труду и социальной защите населения

Правительства Санкт-Петербурга

(подпись) (и. о. фамилия)

М.П.

Комитет экономического развития,

промышленной политики и торговли

(подпись) (и. о. фамилия)

М.П.**

Отмеченное знаком "***" согласование Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли предусматривается для проектов строительства и реконструкции объектов социальной инфраструктуры, осуществляемых за счет бюджета Санкт-Петербурга.

Распределение базовой цены проектирования, рассчитанной с использованием справочников базовых цен или иными методиками, при определении стоимости проектных работ рекомендуется принимать в следующих размерах:

проектная документация – 40 %;

рабочая документация – 60 %.

При оформлении договорных отношений на проектирование помимо утвержденных сборников и справочников базовых цен на проектные работы для строительства могут использоваться «Рекомендации по определению стоимости профессиональных работ и услуг архитектора», разработанные Союзом архитекторов России.

Существует три категории качества ремонта:

- Простой
- Улучшенный
- Высококачественный

Стоимость ремонта зависит от категории качества и метража ремонтируемых помещений.

- Простой ремонт – ремонт эконом класса – стоимость работ от 1000 руб. за 1 м²; общая стоимость стройматериалов около 1000 руб. за 1 м²;
- Улучшенный ремонт – евроремонт (с заменой инженерных сетей) - стоимость работ от 10 000 руб. за 1 м²; общая стоимость стройматериалов около 10 000 руб. за 1 м²;
- Высококачественный ремонт – премиум (люкс) – стоимость работ от 25 000 руб. за 1 м²; общая стоимость стройматериалов около 25 000 руб. за 1 м².

По оценкам специалистов ремонт «под ключ» может обойтись в 10-30 тыс. долларов (при курсе 36 руб. за 1 доллар = 360 000 руб. – 1 080 000 руб.) и это по большей части косметический ремонт без глобальных переустройств.

Например, евро ремонт 3-х комнатной квартиры (материалы и работа) может обойтись 2,5 миллиона рублей.

Сроки ремонтных работ зависят от организации ремонтных работ, составляют от 1 месяца (например, 1 комнатная квартира эконом класса – 1 месяц; 1 помещение премиум-класса – 2 месяца) до года (например, многокомнатная квартира около 300 м² премиум класса).

Ощутимо влияют на цену ремонта накладные расходы, составляющие 5-10% общих расходов. Например, станок для бурения отверстий в кирпичной кладке стоит 80 000 рублей, алмазная коронка для него от 5000 рублей, хватает её не более, чем на 100 гнёзд. Это касается и прочих инструментов: свёрел, буров и т.д.

Образец протокола согласования договорной цены

Приложение № 5

к Договору № _____

от « ____ » _____ 20__ г.

ПРОТОКОЛ

согласования договорной цены

по проектированию _____

(наименование и адрес объекта)

Мы, нижеподписавшиеся, от лица Исполнителя Генеральный директор **ООО «Дизайнер»** Иванов А. М. и от лица Заказчика - _____

_____ ,
(наименование организации) (Ф.И.О. и должность)

пришли к соглашению о нижеследующем:

1. Стоимость работ по разработке и согласованию проектной документации стадии _____ по строительству _____

(наименование и адрес объекта)

составляет _____ (_____) руб. _____ коп.,

в том числе НДС 18% - _____ (_____) руб. _____ коп.

2. Стоимость работ, предусмотренная п.1 настоящего Протокола, определяется Сторонами исходя из расчета:

общая площадь проектирования Объекта составит _____ м²;

при расчете стоимости работ не учитываются затраты на проектные работы по требованиям инженерных ведомств в соответствии с ТУ (сооружения инженерного обеспечения, вынос и перекладка сетей), ИТП, узлов учета, внеплощадочным сетям.

3. Удельная стоимость проектирования (стоимость за 1 м²) сохраняется неизменной на срок действия Договора и составляет _____ (_____) руб. ____ коп.

«ЗАКАЗЧИК»

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

ООО «Дизайнер»

_____/_____/ Генеральный директор

_____/_____

Состав и содержание технических условий на инженерное обеспечение объекта

Наименование технических условий

Состав и содержание технических условий

1. Подключение к коммунальным сетям водопровода и канализации

- точки подключения по водопроводным сетям и сетям канализации;
- напоры в трубопроводах водоснабжения;
- при требовании ТУ о проверке существующей сети на пропуск расхода - схему сетей с указанием подключенных объектов.

2. Теплоснабжение

- источник тепла;
- параметры теплоносителя (температура в теплосетях; давление в подающем и обратных трубопроводах);
- точка подключения;
- расчетная схема теплоснабжения;
- источник резервного теплоснабжения (при необходимости);
- требования к учету теплоносителя;
- балансовая и эксплуатационная принадлежность проектируемых тепловых сетей и граница раздела тепловых сетей теплоснабжающей организации и потребителя.

3. Электроснабжение

- опорные источники питания, к которым подключатся проектируемые сети;
- объемы работ, которые должны выполняться на опорных источниках питания для подключения проектируемых сетей;
- уровень напряжения на источниках питания;
- токи трехфазных КЗ на шинах источника в максимальном и минимальном режимах;
- токи замыкания на землю;
- тип камер, типы релейной защиты и рекомендации по выбору уставок;
- рекомендации по выбору кабелей, полные параметры выносимых или переключаемых кабелей, нагрузки по существующим кабелям в нормальном и аварийных режимах;
- схемы и планы существующих сетевых сооружений (при необходимости);
- перечень сигналов телемеханики;
- требования к учету электроэнергии;
- границы ответственности и условия эксплуатации.

4. Газоснабжение

- точку подключения к сетям газоснабжения;
- давление газа в точке подключения.

5. Телефонизация

- указание источника сети (АТС, концентратор, шкаф);
- указание места присоединения;
- паспорт линейного ввода в АТС, с указанием (при необходимости) типа устанавливаемых дополнительно в кроссе АТС защитных рамок и их емкость;
- схему существующей телефонной канализации, предназначенной для прокладки в ней телефонного кабеля к объекту строительства;
- объемы работ, необходимые к выполнению для телефонизации объекта (дополнительные работы)

6. Радиофикация

- место присоединения к сети;
- объемы работ, необходимых к выполнению для подключения к радиосети.

7. Телевидение

- конфигурация предлагаемой системы (СКПТ, КСКПТ);
- уровни сигналов принимаемых ТВ каналов в зоне строительства;
- рекомендуемый тип оборудования системы;
- ситуационная схема с указанием места присоединения к существующей сети.

Государственные инстанции

Зачастую архитектору дополнительно платят за услуги по получению согласований проекта в инстанциях:

- Межведомственная комиссия (МВК),
- Экспертиза вневедомственного фонда (ЭВФ),
- районная служба Энергонадзора.

Размер платы за согласование в инстанциях зависит от сложности перепланировки и варьируется в пределах нескольких сотен долларов, из расчёта стоимости одного рабочего дня. Согласования может получить и сам владелец квартиры, но у специалистов, как правило, это получается проще и быстрее.

Заседания Межведомственной комиссии (МВК) проходят раз в месяц.

В Экспертизе вневедомственного фонда (ЭВФ) рассматривают «тяжелые случаи» вроде надстройки «лишнего» этажа или устройства бассейна в квартире.

Наконец, разрешение на увеличение электропотребления получают в районной службе Энергонадзора.

Возможны согласования с Водоканалом СПб и Лен.газ; СЭС и пожарниками.

Состав и содержание проекта организации строительства.

Проект организации строительства должен разрабатываться на весь объем строительства, предусмотренный архитектурным проектом.

В отечественной проектно-строительной практике утвердился следующий состав проекта организации строительства.

- 1) Календарный план строительства, в котором определяются сроки и очередность строительства (основных работ), технологических узлов и этапов работ, с распределением капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ по отдельным работам, комплексу в целом и по периодам строительства.
- 2) Строительный план для подготовительного и основного периодов строительства с указанием местоположения (привязкой) ремонтируемого объекта, указанием мест временных помещений, постоянных и временных железных и автомобильных дорог и других путей для транспортирования оборудования, конструкций, материалов и изделий, инженерных сетей, мест подключения временных инженерных коммуникаций к действующим сетям с указанием источников обеспечения стройплощадки электроэнергией, водой, теплом, паром, а также складских площадок.
- 3) График технологической последовательности процессов - графическое изображение процессов осуществления проекта, где все работы (организационные, творческие, технические, финансовые и т.д.) представлены в определенной технологической последовательности, взаимосвязи и взаимозависимости.
- 4) Ведомость объемов основных строительных, монтажных и специальных строительных работ, определенных проектно-сметной документацией, с выделением работ по основным объёмам и периодам строительства.

- 5) Ведомость потребности в строительных конструкциях, изделиях, материалах и оборудовании с распределением по календарным периодам строительства.
- 6) График потребности в основных строительных машинах и транспортных средствах по строительству в целом, составляемый на основе данных о физических объемах работ, объемов грузоперевозок и норм выработки строительных машин и средств транспорта.
- 7) График потребности в кадрах строителей по основным категориям в соответствии с календарным планом выполнения строительно-монтажных и отделочных работ.
- 8) Пояснительная записка, содержащая:
 - характеристику условий и целей строительства;
 - обоснование методов строительства и возможность совмещения строительных, монтажных и специальных видов работ, в том числе выполняемых в зимних условиях, а также технические решения по возведению сложных объектов;
 - указания о методах осуществления инструментального контроля за качеством строительно-монтажных и отделочных работ;
 - мероприятия по охране труда;
 - перечень мероприятий по сохранению окружающей природной среды и компенсационных работ по восстановлению элементов природы;
 - обоснование потребности в строительных машинах, транспортных средствах, электрической энергии, воде, ацетилене, сжатом воздухе, а также временных зданиях и помещениях;
 - перечень основных строительных организаций с характеристикой их производственной мощности;
 - обоснование размеров и оснащения площадок для складирования материалов и конструкций с решениями по перемещению тяжеловесного негабаритного оборудования и укрупненных строительных конструкций;
 - перечень специальных вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, чертежи которых должны разрабатываться профильными проектными организациями;
 - обоснование потребности в строительных кадрах по всему спектру специальностей, жилье и социально-бытовом обслуживании строителей;
 - обоснование принятой продолжительности строительства объекта.

Стандарты качества облицовочных работ.

- 1) Государственный проектно-технологический трест «Оргтехстрой-11». Схемы входного и операционного контроля качества строительно-монтажных работ. Часть 1, выпуск 3. Отделочные работы. Москва 2001 год.
- 2) Схемы операционного контроля качества строительных, ремонтно-строительных и монтажных работ. Издание 8-е. Санкт-Петербург 2008.
- 3) [СНиП 3.04.01-87](#). Изоляционные и отделочные покрытия. Москва 1988 год.
- 4) Устройство звукоизоляции пола
 - [ГОСТ 2889-80](#). Мастика битумная кровельная горячая. Технические условия.
 - [ГОСТ 10923-93*](#). Рубероид. Технические условия.
 - [ГОСТ 7473-94](#). Смеси бетонные. Технические условия.
 - [ГОСТ 18105-86*](#). Бетоны. Правила контроля прочности.
- 5) Устройство полов из керамической плитки
 - [ГОСТ 6787-2001](#). Плитки керамические для полов. Технические условия.
- 6) Устройство мозаичных полов
 - ВСН-9-94 ДС. Устройство монолитных мозаичных покрытий – инструкция.
 - [ГОСТ 8267-93*](#). Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ. Технические условия.
 - [ГОСТ 15825-80*](#). Портландцемент цветной. Технические условия.
- 7) Устройство полов из полимерных материалов
 - [ГОСТ 17241-71](#). Материалы и изделия полимерные для покрытия полов. Классификация.
 - [ГОСТ 27023-86](#). Ковры сварные из поливинилхлоридного линолеума на теплозвукоизолирующей подоснове. Технические условия.
 - линолеум по [ГОСТ 7251-77](#)
 - линолеум по ГОСТ 14632-79
 - линолеум по ГОСТ 16914-71
 - линолеум по [ГОСТ 18108-80*](#)

8) Устройство лаг в полах по плитам перекрытий, устройство дощатых полов,

- устройство полов из штучного паркета.
- [ГОСТ 8242-88*](#). Детали профильные из древесины и древесных материалов для строительства. Технические условия.
- [ГОСТ 8486-86*Е](#). Пиломатериалы хвойных пород. Технические условия.
- [ГОСТ 11047-90](#). Детали и изделия деревянные для малоэтажных жилых зданий и общественных зданий. Технические условия.
- [ГОСТ 530-95](#). Кирпич и камни керамические.

9) Устройство полов из щитового паркета.

- [ГОСТ 28015-89](#). Щиты покрытий пола деревянные однослойные. Технические условия.

10) Отделочные работы.

- [СНиП 3.04.01-87](#). Штукатурные работы (простая штукатурка), Штукатурные работы (высококачественная штукатурка).
- [ГОСТ 28013-98](#). Растворы строительные. Общие технические условия.
- [СНиП 3.04.01-87](#). Изоляционные и отделочные покрытия (табл. 8).

11) Штукатурные работы (покрытия из листов сухой гипсовой штукатурки).

- [ГОСТ 6266-97](#). Листы гипсокартонные. Технические условия.

12) Малярные работы (окраска водными составами).

- [ГОСТ 18958-73](#). Краски силикатные.
- [ГОСТ 28196-89*](#). Краски водно-дисперсионные. Технические условия.
- [ГОСТ Р 52020-2003](#). Материалы лакокрасочные водно-дисперсионные. Общие технические условия.

13) Малярные работы (окраска безводными составами).

- [ГОСТ 30884-2003](#). Краски масляные, готовые к употреблению. Общие технические условия.
- [ГОСТ Р 51691-2000](#). Краски масляные, готовые к употреблению. Общие технические условия.

14) Облицовочные работы.

- [ГОСТ 6141-91](#). Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен. Технические условия.
- [ГОСТ 9480-89](#). Плиты облицовочные пиленные из природного камня.
- [ГОСТ 17057-89*](#). Плитки стеклянные облицовочные коврово-мозаичные и ковры из них. Технические условия.
- [ГОСТ 6810-2002](#). Обои. Технические условия.

15) Стекольные работы (остекление переплетов).

- [ГОСТ 111-2001](#). Стекло листовое. Технические условия.

16) Стекольные работы (установка стеклоблоков и стеклопанелей).

- [ГОСТ 9272-81*](#). Блоки стекольные пустотелые. Технические условия.
- [ГОСТ 24866-99](#). Стеклопакеты клееные. Технические условия.
- [ГОСТ 21992-83](#). Стекло строительное профильное. Технические условия.

17) Отделка (облицовка) стен панелями, листами с заводской отделкой.

- ТУ 400-1-283-82. Плиты перфорированные гипсокартонные звукопоглощающие. Технические условия.
- ТУ 21-31-10-86. Плиты гипсовые декоративные. Технические условия.
- ОСТ 21-26-84. Плиты звукопоглощающие гипсовые литые.

Последовательность ремонтных работ

- 1) **Демонтажные работы.**
- 2) **Монтажные работы (стены, окна, перегородки).**
- 3) **Устройство стяжки.**
- 4) **Разводка труб канализации, водоснабжения, электропроводки и возможно вентиляционных коробов.**
- 5) **Черновая отделка стен и потолков.**
- 6) **Установка дверных коробок и дверей.**
- 7) **Чистовая отделка.**

МДС 13-3.2000

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ
ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ**

**Положение о порядке оформления разрешений на переоборудование
и перепланировку жилых и встроенных нежилых помещений в жилых домах.**

УТВЕРЖДЕНО приказом Госстроя России N 169 от 30.12.1999 г.

РД-11-02-2006

**ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВУ И ПОРЯДКУ ВЕДЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К АКТАМ
ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ РАБОТ, КОНСТРУКЦИЙ,
УЧАСТКОВ СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

СП 11-110-99

АВТОРСКИЙ НАДЗОР ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

РД-11-05-2007

ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ

**ОБЩЕГО И (ИЛИ) СПЕЦИАЛЬНОГО ЖУРНАЛА УЧЕТА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ
ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Ведомственные строительные нормы ВСН 123-90

**"Инструкция по оформлению приемо-сдаточной документации
по электромонтажным работам"**

ТСН 12-316-2002 Санкт-Петербург

Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости