

ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«АРКАДА-М»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК

градостроительное и архитектурно-
строительное проектирование, строительство

ПАМЯТКА ДЛЯ ЗАКАЗЧИКА- ЗАСТРОЙЩИКА

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (Федеральный закон от 03.07.2016 N 372-ФЗ пункт 22 статьи 1), **технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

На практике функции службы технического заказчика – это комплекс работ от предпроектной проработки до ввода объекта в эксплуатацию, включая: полное сопровождение проекта, взаимодействие с регулирующими государственными органами, ресурсоснабжающими организациями, подрядными организациями, курирование получения всех необходимых согласований и разрешений, выявление и контроль выполнения неучтенных дополнительных видов/объемов работ.

В процессе выполнения функций службы технического заказчика, специалисты взаимодействуют с различными коммерческими организациями (ресурсоснабжающие компании, подрядные специализированные организации) и регулирующими государственными органами, включая:

- Органы местного самоуправления, администрации территориальных единиц / муниципальных образований субъектов РФ.
- Федеральные и местные органы государственной власти, отвечающие за градостроительное и архитектурное согласование объектов капитального строительства, выдачу разрешений на строительство и строительный надзор, ввод объектов в эксплуатацию.
- Архитектурно-планировочные учреждения.
- Федеральные органы власти и их структурные подразделения, причастные к согласованию планируемого строительства, включая: Росавиация, Минобороны, МЧС, Минкультуры, Роспотребнадзор, Минэкологии, Росприроднадзор, Росрыболовство, Гослесфонд, Роснедра, Росавтодор и др.
- Ресурсоснабжающих организациях с целью получения технических условий (ТУ) на технологическое присоединение к сетям инженерно-технологического обеспечения, включая: газоснабжение/теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, ливневые стоки, примыкание к сетям автомобильных дорог.
- Различные специализированные организации и предприятия по проведению и согласованию в установленном порядке инженерных изысканий для разработки документации по планировке территории, архитектурно-строительного проектирования и строительства;

- Организации, осуществляющие экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий, органы регистрации, кадастра, государственного учёта, инвентаризации. Ниже представлены основные функции службы технического заказчика, выполняемые на различных этапах работы.

Ниже представлены основные функции службы технического заказчика, выполняемые на различных этапах работы.

Этап 1. Предпроектная, градостроительная проработка, сбор исходно-разрешительной документации

- Сбор основных исходных данных по земельным участкам (ЗУ), проверка соответствия видов разрешённого использования ЗУ планируемому функциональному назначению объекта капитального строительства (ОКС), правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), генеральному плану муниципального образования.
- Обеспечение урегулирования земельных отношений, включая вопросы изменения видов разрешённого использования, межевание участков и их регистрация.
- Определение возможных ограничений на ЗУ, включая:
 - наличие охранных зон, особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, наложение ограничений со стороны линейных объектов – автомобильные и железные дороги, сетевые снабжающие компании. Определение необходимости выноса инженерных сетей с земельного участка по ТУ эксплуатирующих организаций;
 - расположение ЗУ в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), включая особо охраняемые природные территории (ООПТ), объекты культурного наследия, водоохранные (прибрежные, береговые) зоны, рекреационные зоны, санитарные зоны объектов питьевого водоснабжения, пересечение с Гослесфондом, санитарно-защитные зоны действующих предприятий;
 - попадание в зоны ограничения строительства в связи с положениями схем территориального планирования РФ, субъектов федерации, муниципальных образований;
 - попадание в приаэродромные зоны гражданских и военных аэродромов и вертодромов.
- Сопровождение процесса урегулирования имеющихся ограничений на ЗУ, включая сокращение санитарно-защитных и охранных зон, получение всех согласований с организациями, министерствами и ведомствами, в чём ведении находится ограничение на ЗУ, включая: Росавиация, Минобороны, МЧС, Минкультуры, Роспотребнадзор, Минэкологии, Росприроднадзор, Росрыболовство, Гослесфонд, Роснедра, Росавтодор и подведомственные им структуры.
- Определение градостроительных регламентов по планируемому ОКС на ЗУ, ограничений по типу используемых объектов в соответствии с ПЗЗ, генеральным планом муниципального образования, нормативами градостроительного проектирования субъекта федерации и местного муниципального образования для соответствующего типа планируемого ОКС.
- Формирование основных технико-экономических показателей будущего строительства, требований и рекомендаций по размещению ОКС на ЗУ, объёмно-пространственные решения;
- Определение исчерпывающего перечня инженерных изысканий в соответствии со СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» в объёмах, необходимых и достаточных для получения положительного заключения экспертизы на

проектную документацию и получения разрешения на строительство, включая: инженерно-геодезические, инженерно-геологические изыскания, инженерно-экологические изыскания.

- Подготовка, согласование и утверждение технических заданий на проведение инженерных изысканий.
- Подбор потенциальных специализированных подрядных организаций для проведения необходимых инженерных изысканий, получение коммерческих предложений от претендентов на подряд, проработка предоставленных коммерческих предложений, определение наиболее выгодных для застройщика-инвестора условий, заключение договоров подряда на производство инженерных изысканий. Контроль своевременного выполнения и качества работ, получение результатов инженерных изысканий, оформленных и согласованных в установленном порядке, их регистрация в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД / ИАИС ОГД).
- Определение исчерпывающего перечня градостроительной документации, документации по планировке территории, необходимой и достаточной для последующего проектирования и строительства, включая проект планировки и/или межевания территории (ППТ/ПМТ, ППМТ), архитектурно-градостроительный облик (АГО) или архитектурно-градостроительное решение (АГР). Формирование плана разработки, оформления и согласования, утверждения данной документации. Сопровождение работ, включая участие в публичных слушаниях, контроль сроков выполнения.
- Оформление градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) с необходимыми требованиями и параметрами для размещения планируемого ОКС.
- Определение исчерпывающего перечня ТУ на технологическое присоединение ко всем необходимым внешним сетям инженерно-технологического обеспечения ОКС: водоснабжение, водоотведение/канализация, электроснабжение, ливневая канализация, газоснабжение/теплоснабжение, в соответствии с нормативными требованиями, условиями комфорта и безопасности зданий. Определение списка ресурсоснабжающих организаций, выдающих ТУ. Формирование расчётных показателей по требуемым мощностям и балансам инженерных сетей.
- Подготовка комплекта документов и подача заявлений на получение ТУ в ресурсоснабжающих организациях. Заключение договоров технологического присоединения, контроль исполнения положений ТУ и договоров технологического присоединения.
- Определение исчерпывающего перечня проектной документации (ПД), необходимой и достаточной для последующего строительства.

Этап 2. Архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство

- Определение этапности проектирования, формирование плана разработки, согласования и экспертизы ПД. Подготовка архитектурно-планировочного задания (АПЗ), согласование АПЗ в госархитектуре субъекта федерации.
- Контроль качества и сроков разработки проектной документации, оформляемой в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», национальным стандартом ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС)».
- Выявление необходимости разработки дополнительных разделов проектной документации, специальных технических условий, сопровождение получения непредвиденных согласований.

- Сопровождение прохождения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий с получением положительного заключения.
- Регистрация проектной документации и результатов инженерных изысканий в ИСОГД / ИАИС ОГД.

Этап 3. Строительно-монтажные работы, ввод объекта в эксплуатацию

- Сопровождение получения разрешения на строительство.
- Подготовка и подача извещения в орган государственного строительного надзора о начале строительства, получение проштампованных журналов и программы проверок.
- Авторский, строительный надзор в процессе выполнения работ.
- Подготовка и подача извещения в орган государственного строительного надзора об окончании строительства, получение копии распоряжения о проведении проверки.
- Подготовка документов и получение положительного заключения органа государственного строительного надзора о соответствии построенного ОКС требованиям технических регламентов и проектной документации.
- Сопровождение подготовки технического плана ОКС.
- Подготовка комплекта документов и получение разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию.
- Сопровождение оформления прав собственности на законченный строительством объект.

ООО «АРКАДА-М»

**ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС РАБОТ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ
НЕЖИЛОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВКЛЮЧАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ
СОПРОВОЖДЕНИЕ ВСЕХ СОГЛАСОВАНИЙ**

