ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

4 февраля 2014 г. № 4

Об осуществлении деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта

Изменения и дополнения:

[Постановление](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=376976&a=1#a1) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17 мая 2018 г. № 24 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/33248 от 22.06.2018 г.);

[Постановление](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=630212&a=1#a1) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 3 февраля 2023 г. № 7 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/39732 от 24.03.2023 г.);

[Постановление](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=639180&a=1#a1) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31 мая 2023 г. № 55 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/40144 от 27.06.2023 г.)

На основании [пункта 3](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=72393&a=464#a464) статьи 55 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Исключен.

2. Утвердить [Инструкцию](#a48) об осуществлении деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта (прилагается).

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Министр | А.Б.Черный |

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО  [Постановление](#a1) Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 04.02.2014 № 4 (в редакции постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 03.02.2023 № 7) |

ИНСТРУКЦИЯ  
об осуществлении деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта

1. Настоящая Инструкция определяет порядок осуществления деятельности заказчика в строительной деятельности (далее – заказчик), застройщика в строительной деятельности (далее – застройщик), руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта (далее – руководитель (управляющий) проекта) при строительстве, в том числе модернизации, технической модернизации объекта строительства, и их функции.

2. Для целей настоящей Инструкции термины «заказчик», «застройщик», «руководитель (управляющий) проекта», «строительство» используются в значениях, определенных соответственно абзацами [двенадцатым](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=72393&a=204#a204), тринадцатым, [тридцать шестым](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=72393&a=280#a280) и [сорок первым](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=72393&a=310#a310) части первой статьи 1 Закона Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

3. Функции заказчика, застройщика, выполняемые на возмездной основе, определяются договором возмездного оказания услуг, заключаемым по результатам проведения процедуры закупок, если иное не предусмотрено [частью четвертой](#a66) настоящего пункта.

Функции заказчика, застройщика, выполняемые на возмездной основе при реализации государственных программ, региональных инвестиционных программ, предусматривающих строительство объектов, финансируемых полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, включая государственные целевые бюджетные фонды, а также за счет государственных внебюджетных фондов (далее – бюджетные средства), определяются договором возмездного оказания услуг, заключаемым с заказчиком программы – распорядителем бюджетных средств (далее – распорядитель).

В рамках договора возмездного оказания услуг, указанного в [части второй](#a67) настоящего пункта, заказчик, застройщик оказывают услуги по организации и обеспечению строительства объекта, в том числе по организации приемки его в эксплуатацию и передаче объекта распорядителю (согласно перечню видов услуг, являющемуся неотъемлемой частью этого договора).

Условия договора возмездного оказания услуг, указанного в [части второй](#a67) настоящего пункта, формируются:

по соглашению сторон – при отсутствии оснований для проведения процедур закупок;

в соответствии с условиями и результатами проведения процедуры закупок – в случае, если их проведение предусмотрено законодательством.

4. Заказчик, застройщик при строительстве объекта выполняют следующие основные функции:

инициация проекта;

разработка предпроектной документации;

получение земельного участка и разрешительной документации;

организация разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности;

освоение строительной площадки;

управление закупками;

финансирование строительства, контроль за расходованием средств, направляемых на его финансирование, учет в строительстве;

общее руководство при выполнении строительных, монтажных и пусконаладочных работ;

технический надзор за выполнением строительных работ;

завершение строительства и приемка объекта в эксплуатацию;

обеспечение исполнения гарантийных обязательств в период гарантийного срока эксплуатации завершенных строительством объектов.

Конкретные обязательства заказчика, застройщика определяются соглашением сторон при заключении договоров.

Заказчик, застройщик приступают к осуществлению своих функций на основании договора возмездного оказания услуг, указанного в [части второй](#a67) пункта 3 настоящей Инструкции, если достигнуто соглашение по:

предмету договора с указанием наименования и местонахождения объекта строительства, его основных технико-экономических характеристик, в том числе предельной стоимости строительства (бюджета проекта);

срокам оказания услуг по договору;

сроку завершения строительства объекта;

правам и обязанностям сторон;

цене услуг на основании калькуляции (сметы) услуг, а также перечня затрат, не включаемых согласно законодательству в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта, но относимых на стоимость строительства (при их наличии), являющихся неотъемлемой частью этого договора;

порядку расчетов на основании графика финансирования строительства объекта, являющегося неотъемлемой частью этого договора;

обязательствам сторон по возврату бюджетных средств, использованных не по целевому назначению или использованных с нарушением бюджетного законодательства;

мерам ответственности за несвоевременное и некачественное оказание услуг, в том числе в виде возврата бюджетных средств, затраченных при реализации договора, а также неэффективное использование бюджетных средств при реализации договора.

Каждая сторона вправе внести предложения о включении в договор возмездного оказания услуг других условий, не противоречащих законодательству.

5. Для выполнения основных функций, указанных в [части первой](#a50) пункта 4 настоящей Инструкции, заказчик, застройщик осуществляют реализацию организационно-технических мероприятий по организации и обеспечению строительства объекта.

Перечень функций заказчика, застройщика установлен согласно [приложению](#a49).

6. Для реализации отдельных организационно-технических мероприятий по организации и обеспечению строительства объекта полностью или частично заказчик, застройщик вправе, если иное не установлено актами законодательства и заключенными договорами, привлекать в установленном законодательством порядке инженера (инженерную организацию), проектную или строительную организацию.

7. При долевом строительстве объектов заказчик, застройщик дополнительно к функциям, предусмотренным в [части первой](#a50) пункта 4 настоящей Инструкции, осуществляют мероприятия по привлечению дольщиков, заключают с ними договоры создания объектов долевого строительства и оказывают дольщикам услуги в соответствии с законодательством и заключенными договорами.

8. Решением заказчика, застройщика для каждого объекта строительства назначается руководитель (управляющий) проекта.

9. Руководитель (управляющий) проекта по заданию заказчика, застройщика координирует реализацию организационно-технических мероприятий по организации и обеспечению строительства объекта, вносит предложения по составу и количеству исполнителей, осуществляет контроль за исполнением ими обязанностей при строительстве объекта и выполняет иные функции.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  к [Инструкции](#a48) об осуществлении деятельности заказчика, застройщика, руководителя (управляющего) проекта (в редакции постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 03.02.2023 № 7) |

ПЕРЕЧЕНЬ  
функций заказчика, застройщика

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные функции заказчика, застройщика | Организационно-технические мероприятия по организации и обеспечению строительства объектов | Детализация организационно-технических мероприятий по организации и обеспечению строительства объектов |
|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Инициация проекта | 1.1. Организация процедуры закупки и обеспечение заключения с инженерными организациями и иными организациями, оказывающими консультационные услуги, договоров на оказание инженерных услуг (при необходимости) |  |
| 1.2. Обеспечение проработки инвестиционного замысла и выбора оптимального решения | 1.2.1. анализ предполагаемых рынков сбыта намечаемой к выпуску продукции, тенденции изменения ее конкурентоспособности. Разработка предложений по стратегии маркетинга |
| 1.2.2. определение оптимальной мощности объекта строительства с учетом емкости рынка |
| 1.2.3. анализ возможных мест размещения объекта строительства и выбор оптимального варианта |
| 1.2.4. характеристика предполагаемого места размещения объекта строительства с оценкой социально-экономической ситуации в месте предполагаемого строительства |
| 1.2.5. проведение предварительного обсуждения бизнес-идеи и предполагаемого места размещения объекта строительства с общественностью, местными исполнительными и распорядительными органами, их структурными подразделениями и другими заинтересованными |
| 1.2.6. предварительная оценка объемов необходимых ресурсов (материальных, энергетических, трудовых), определение возможных источников их получения. Проработка альтернативных источников снабжения ресурсами |
| 1.2.7. проработка возможных технологических решений |
| 1.2.8. предварительная оценка воздействия объекта строительства на окружающую среду и проработка с уполномоченными государственными органами и организациями вопросов по обеспечению выполнения экологических ограничений, санитарно-эпидемиологических, социальных и других требований |
| 1.2.9. проработка строительных и инженерных решений |
| 1.2.10. предварительная оценка стоимости реализации инвестиционного проекта и анализ возможных схем финансирования |
| 1.2.11. оценка вероятности осуществления и эффективности реализации инвестиционного замысла |
| 1.2.12. оценка степени риска инвестиций и разработка предложений по минимизации возможных потерь |
| 1.3. Разработка и согласование задания на разработку предпроектной документации |  |
| 1.4. Разработка и согласование декларации о намерениях |  |
| 1.5. Утверждение задания на разработку предпроектной документации и декларации о намерениях |  |
| 2. Разработка предпроектной документации | 2.1. Разработка и согласование обоснования инвестиций | 2.1.1. проработка вариантов технологических решений и выбор технологического оборудования |
| 2.1.2. планирование состава объекта строительства (необходимых зданий и сооружений), проработка вариантов архитектурно-конструктивных решений и выбор оптимального |
| 2.1.3. подготовка и согласование проекта обоснования инвестиций, в том числе: подготовка материалов и участие в процедуре общественных обсуждений отчета об оценке воздействия на окружающую среду (далее – ОВОС) в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством; организация проведения государственной экологической экспертизы раздела ОВОС в случаях, предусмотренных законодательством; подготовка материалов и участие в процедуре общественных обсуждений архитектурно-планировочной концепции объекта строительства в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством |
| 2.1.4. оказание содействия разработчикам обоснования инвестиций в выполнении предпроектных работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.1.5. осуществление контроля за выполнением разработки обоснования инвестиций (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.1.6. проверка обоснования инвестиций на соответствие утвержденному заданию на разработку предпроектной документации. Приемка обоснования инвестиций (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.2. Разработка и согласование плана управления проектом, назначение руководителя (управляющего) проекта и определение его функций, прав и обязанностей | 2.2.1. подготовка и согласование проекта плана управления проектом |
| 2.2.2. оказание содействия разработчикам плана управления проектом в выполнении предпроектных работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.2.3. осуществление контроля за разработкой плана управления проектом (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.2.4. проверка плана управления проектом на соответствие утвержденному заданию на разработку предпроектной документации. Приемка плана управления проектом (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.3. Разработка и согласование бизнес-плана инвестиционного проекта | 2.3.1. подготовка и согласование проекта бизнес-плана инвестиционного проекта |
| 2.3.2. оказание содействия разработчикам бизнес-плана инвестиционного проекта в выполнении предпроектных работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.3.3. осуществление контроля за разработкой бизнес-плана инвестиционного проекта (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.3.4. проверка бизнес-плана инвестиционного проекта на соответствие утвержденному заданию на разработку предпроектной документации. Приемка бизнес-плана (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.4. Разработка и согласование задания на проектирование | 2.4.1. подготовка и согласование проекта задания на проектирование |
| 2.4.2. оказание содействия разработчикам задания на проектирование в выполнении предпроектных работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.4.3. осуществление контроля за разработкой задания на проектирование (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.4.4. проверка задания на проектирование на соответствие утвержденному заданию на разработку предпроектной документации. Приемка задания на проектирование (в случае привлечения сторонней организации) |
| 2.5. Утверждение предпроектной документации |  |
| 2.6. Принятие решения о строительстве объекта по результатам разработки предпроектной документации[\*](#a51) |  |
| 3. Получение земельного участка и разрешительной документации | 3.1. Организация процедуры получения земельного участка | 3.1.1. подготовка проектов документов, необходимых для предварительного согласования места размещения земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством, а также для разработки проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности |
| 3.1.2. участие в процедурах, предусмотренных законодательством, и подготовка необходимых документов для принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства |
| 3.1.3. обращение за государственной регистрацией возникновения прав, ограничений (обременений) прав в отношении земельного участка |
| 3.2. Организация получения и анализ разрешительной документации | 3.2.1. подача в местный исполнительный и распорядительный орган, его структурные подразделения соответствующих документов для получения разрешительной документации на строительство |
| 3.2.2. подготовка необходимых проектов документов и заключение договоров на подготовку разрешительной документации на строительство с уполномоченными государственными органами и организациями |
| 3.2.3. сбор технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства и технических требований для безопасной эксплуатации объекта строительства |
| 3.2.4. получение разрешительной документации, ее анализ и оценка влияния на предварительную стоимость строительства |
| 4. Организация разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности | 4.1. Обеспечение общего руководства проектированием и планированием строительства | 4.1.1. подготовка необходимых документов и сбор исходных данных для проектирования объекта |
| 4.1.2. контроль за исполнением договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ |
| 4.1.3. поэтапная проверка проектной документации на соответствие утвержденному заданию на проектирование, предпроектной документации, требованиям нормативных правовых актов (в том числе технических), разрешительной документации (в том числе техническим условиям, техническим требованиям) с подготовкой при необходимости замечаний о внесении изменений в процессе проектирования. Участие в согласовании отступлений от технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства (при необходимости) |
| 4.1.4. проверка расчетов стоимости выполненных проектных работ, сопутствующих работ и услуг |
| 4.1.5. организация согласования проектной документации с уполномоченными государственными органами и организациями |
| 4.1.6. организация проведения специальных государственных экспертиз в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе государственной экологической экспертизы, государственной санитарно-гигиенической экспертизы, государственной экспертизы энергетической эффективности и др. |
| 4.1.7. организация проведения государственной экспертизы архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации) |
| 4.1.8. окончательная приемка разработанной проектной документации |
| 4.1.9. организация передачи разработанной проектной документации в республиканский фонд проектной документации в случаях и порядке, установленных законодательством |
| 4.2. Утверждение проектной документации в установленном порядке[\*](#a51) |  |
| 5. Освоение строительной площадки | 5.1. Организация сноса и разборки существующих зданий и сооружений, расположенных на предоставленном земельном участке для строительства, в том числе сетевых объектов | 5.1.1. обеспечение выполнения работ по отключению действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции |
| 5.1.2. организация строительных работ по разборке и (или) сносу зданий, сооружений, демонтажу оборудования, расположенных на предоставленном земельном участке для строительства |
| 5.1.3. обеспечение реализации строительных материалов, полученных в результате разборки и (или) сноса зданий (в том числе временных титульных), сооружений, конструкций |
| 5.1.4. организация мероприятий по обращению с отходами, образующимися от разборки и (или) сноса зданий, сооружений, конструкций |
| 5.2. Организация выноса (переноса) сооружений взамен сносимых, в том числе сетевых объектов | организация строительных работ по возведению участков инженерной и транспортной инфраструктуры, взамен участков, расположенных на предоставленном земельном участке для строительства |
| 5.3. Организация реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков для государственных нужд, которое связано со сносом принадлежащих им на праве собственности объектов недвижимого имущества | организация комплекса мероприятий по реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков и сносе объектов недвижимого имущества, расположенных на предоставляемом земельном участке для строительства |
| 5.4. Урегулирование правоотношений с прежними землепользователями | подготовка необходимых документов и организация процесса выплаты возмещений прежним землепользователям |
| 5.5. Организация мероприятий по удалению и (или) пересадке объектов растительного мира, находящихся на строительной площадке, по предотвращению возможного вредного воздействия на объекты животного мира и (или) среду их обитания | организация комплекса мероприятий по удалению и (или) пересадке объектов растительного мира, корчевке пней, уборке камней, мероприятий в целях предотвращения и (или) компенсации возможного вредного воздействия на объекты животного мира и (или) среду их обитания, иных мероприятий, связанных с восстановлением окружающей среды, в том числе участие в определении размеров компенсационных выплат в порядке, предусмотренном законодательством |
| 5.6. Организация геодезических работ | организация создания геодезической разбивочной основы для строительства объекта, приемка и передача ее подрядчику |
| 5.7. Организация работ по инженерному обустройству строительной площадки | 5.7.1. организация инженерного обустройства строительной площадки, в том числе строительство и подключение временных сетей энерго-, тепло-, газоснабжения, водопровода, связи и других для выполнения строительно-монтажных и пусконаладочных работ |
| 5.7.2. организация возведения временных дорог и сооружений |
| 5.8. Организация передачи подрядчику строительной площадки после ее инженерного обустройства | подготовка необходимых документов и выполнение обязанностей по заключенным договорам строительного подряда для передачи подрядчику строительной площадки. Передача подрядчику строительной площадки |
| 6. Управление закупками | 6.1. Организация выбора разработчика предпроектной документации | 6.1.1. формирование исходных данных и конкурсной документации (предмета закупки, стартовой цены, показателей предварительного квалификационного отбора претендентов и условий проведения процедуры закупки, критериев и методики оценки и др.) для проведения процедуры закупки работ по разработке предпроектной документации |
| 6.1.2. организация и проведение предварительного квалификационного отбора претендентов для проведения процедуры закупки работ по разработке предпроектной документации |
| 6.1.3. проведение процедуры закупки (оценка конкурсных предложений претендентов, выбор победителя) работ по разработке предпроектной документации |
| 6.1.4. направление извещения претендентам о результатах проведения процедуры закупки работ по разработке предпроектной документации |
| 6.1.5. проведение при необходимости повторной процедуры закупки работ по разработке предпроектной документации |
| 6.1.6. подготовка проектов и заключение договоров на разработку предпроектной документации |
| 6.2. Организация выбора поставщиков технологического оборудования | 6.2.1. формирование исходных данных и конкурсной документации (предмета закупки, стартовой цены, показателей предварительного квалификационного отбора претендентов и условий проведения процедур закупок, критериев и методики оценки и др.) для проведения процедур закупок технологического оборудования |
| 6.2.2. организация и проведение предварительного квалификационного отбора претендентов для проведения процедур закупок технологического оборудования |
| 6.2.3. проведение процедур закупок (оценка конкурсных предложений претендентов, выбор победителя) технологического оборудования |
| 6.2.4. направление извещения претендентам о результатах проведения процедур закупок технологического оборудования |
| 6.2.5. проведение при необходимости повторных процедур закупок технологического оборудования |
| 6.2.6. подготовка проектов и заключение договоров на поставку технологического оборудования |
| 6.3. Организация выбора генеральной проектной организации (при генподрядной схеме разработки проектной документации) | 6.3.1. формирование исходных данных и конкурсной документации (предмета закупки, стартовой цены, показателей предварительного квалификационного отбора претендентов и условий проведения процедур закупок, критериев и методики оценки и др.) для проведения процедуры закупки работ по разработке документации проектного обеспечения строительной деятельности |
| 6.3.2. организация и проведение предварительного квалификационного отбора претендентов для проведения процедуры закупки работ по разработке документации проектного обеспечения строительной деятельности |
| 6.3.3. проведение процедуры закупки работ (оценка конкурсных предложений претендентов, выбор победителя) по разработке документации проектного обеспечения строительной деятельности |
| 6.3.4. направление извещения претендентам о результатах процедуры закупки работ по разработке документации проектного обеспечения строительной деятельности |
| 6.3.5. проведение при необходимости повторной процедуры закупки работ по разработке документации проектного обеспечения строительной деятельности |
| 6.3.6. подготовка проекта и заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством |
| 6.4. Организация выбора генеральной подрядной организации (при генподрядной схеме строительства) | 6.4.1. формирование исходных данных и конкурсной документации (предмета закупки, стартовой цены, показателей предварительного квалификационного отбора претендентов и условий проведения процедур закупки, критериев и методики оценки и др.) для проведения процедуры закупки строительных, монтажных и иных специальных работ на подготовительном и основном периодах строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией |
| 6.4.2. организация и проведение предварительного квалификационного отбора претендентов для проведения процедуры закупки строительных, монтажных и иных специальных работ на подготовительном и основном периодах строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией |
| 6.4.3. проведение процедуры закупки (оценка конкурсных предложений претендентов, выбор победителя) строительных, монтажных и иных специальных работ на подготовительном и основном периодах строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией |
| 6.4.4. направление извещения претендентам о результатах процедуры закупки строительных, монтажных и иных специальных работ на подготовительном и основном периодах строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией |
| 6.4.5. проведение при необходимости повторной процедуры закупки строительных, монтажных и иных специальных работ на подготовительном и основном периодах строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией |
| 6.4.6. подготовка проекта и заключение договора строительного подряда |
| 6.5. Организация выбора подрядных организаций на выполнение отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг (при подрядной схеме строительства застройщиком) | 6.5.1. формирование исходных данных и конкурсной документации (предмета закупки, стартовой цены, показателей предварительного квалификационного отбора претендентов и условий проведения процедур закупки, критериев и методики оценки и др.) для проведения процедур закупок отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг |
| 6.5.2. организация и проведение предварительного квалификационного отбора претендентов для проведения процедур закупок отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг |
| 6.5.3. проведение процедур закупок (оценка конкурсных предложений претендентов, выбор победителя) отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг |
| 6.5.4. направление извещения претендентам о результатах процедур закупок отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг |
| 6.5.5. проведение при необходимости повторных процедур закупок отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг |
| 6.5.6. подготовка проектов и заключение договоров на выполнение отдельных видов обследовательских, проектных, изыскательских, строительных, монтажных и иных видов работ, услуг |
| 6.6. Организация выбора поставщиков строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования (за исключением технологического оборудования) для строительства объекта в части обязательств заказчика, застройщика по заключенным договорам строительного подряда | 6.6.1. формирование исходных данных и конкурсной документации (предмета закупки, стартовой цены, показателей предварительного квалификационного отбора претендентов и условий проведения процедур закупки, критериев и методики оценки и др.) для проведения процедур закупок строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования |
| 6.6.2. организация и проведение предварительного квалификационного отбора претендентов для проведения процедур закупок строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования |
| 6.6.3. проведение процедур закупок (оценка конкурсных предложений претендентов, выбор победителя) строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования |
| 6.6.4. направление извещения претендентам о результатах проведения процедур закупок строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования |
| 6.6.5. проведение при необходимости повторных процедур закупок строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования |
| 6.6.6. подготовка проектов и заключение договоров на поставку строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования |
| 7. Финансирование строительства, контроль за расходованием средств, направляемых на его финансирование, учет в строительстве | 7.1. Обеспечение финансирования строительства, осуществление контроля за расходованием средств, направляемых на его финансирование, учет затрат заказчика, застройщика | 7.1.1. составление и согласование с подрядчиком графика финансирования строительства с разбивкой по источникам |
| 7.1.2. контроль за выполнением графика финансирования строительства |
| 7.1.3. рассмотрение представляемых подрядчиками справок, актов выполненных работ, подготовка необходимых замечаний и предложений исходя из условий заключенных договоров, в том числе проверка правильности расчета стоимости товаров, работ, услуг. Контроль за использованием выданных авансов (целевых и текущих) |
| 7.1.4. подготовка экономических обоснований необходимости дополнительных затрат, в том числе за счет средств на непредвиденные затраты, предусмотренных сметной документацией |
| 7.1.5. проверка предъявленных в адрес заказчика, застройщика финансово-экономических документов для выплаты неустойки и возмещения убытков другим участникам строительной деятельности в случае невыполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком, застройщиком обязательств по заключенным договорам |
| 7.1.6. подготовка проектов финансово-экономических документов для предъявления претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем исполнении ими договорных обязательств |
| 7.1.7. организация и ведение бухгалтерского учета и отчетности по формированию стоимости объекта строительства |
| 7.1.8. контроль фактической стоимости строительства с учетом средств, предусмотренных в сметной документации |
| 7.1.9. подготовка и предоставление необходимой статистической отчетности согласно действующему законодательству |
| 7.1.10. формирование данных о затратах на строительство объектов и передача указанных затрат кандидатам в правообладатели на построенные объекты |
| 7.2. Обеспечение своевременных платежей за выполненные и принятые работы, услуги, поставленные товары, оплата предусмотренных законодательством компенсационных выплат, счетов и отчислений, начисленной неустойки и возмещение убытков[\*](#a51) |  |
| 8. Общее руководство при выполнении строительных, монтажных и пусконаладочных работ | 8.1. Участие в выполнении строительных, монтажных и пусконаладочных работ в части обязательств заказчика, застройщика по заключенным договорам строительного подряда – общее руководство строительством | 8.1.1. подготовка и направление уведомления о производстве строительно-монтажных работ органам государственного строительного надзора, участие в согласовании производства строительных работ в случаях, предусмотренных законодательством, участие в получении разрешений на производство отдельных видов работ в порядке, предусмотренном законодательством |
| 8.1.2. подготовка проектов необходимых документов для страхования рисков заказчика, застройщика, вытекающих из заключенных договоров. Страхование рисков заказчика, застройщика |
| 8.1.3. передача подрядчику утвержденной проектной, разрешительной, технической и иной документации, необходимой для исполнения договоров строительного подряда |
| 8.1.4. обеспечение координации деятельности участников строительной деятельности, в том числе организация производственных совещаний на объекте строительства, подготовка протоколов и их рассылка участникам строительной деятельности, урегулирование с участниками строительной деятельности разногласий |
| 8.1.5. уведомление и предъявление претензий к подрядчикам, поставщикам, иным исполнителям при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств, взаимодействие с органами государственного строительного надзора, другими государственными органами и организациями, контроль устранения подрядчиками, поставщиками, иными исполнителями замечаний заказчика, застройщика и лиц, осуществляющих надзорные функции |
| 8.1.6. организация размещения в доступном для обозрения месте информации об объекте строительства с указанием его заказчика, застройщика, подрядчика, сроков начала и окончания выполнения строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и иной информации |
| 8.1.7. участие в разработке графика производства работ |
| 8.1.8. осуществление контроля за выполнением графика производства работ. Ежемесячная оценка хода строительства в сравнении с договорными сроками |
| 8.1.9. контроль поставок материальных ресурсов на объект строительства в соответствии с графиком производства работ и графиком поставки материальных ресурсов |
| 8.1.10. обоснование необходимости внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию |
| 8.1.11. организация внесения изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию, повторного согласования и утверждения в установленном порядке изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию |
| 8.1.12. подготовка проектов и заключение договоров на осуществление авторского надзора с разработчиками проектной документации или с иной организацией в случае, предусмотренном законодательством |
| 8.1.13. контроль исполнения договора авторского надзора и контроль за ведением журнала авторского надзора |
| 8.1.14. анализ возникающих организационно-технических проблем, прогноз их влияния на сроки и стоимость строительства объекта |
| 8.1.15. подготовка документов, необходимых для приостановления производства строительных, монтажных, пусконаладочных работ в случаях: выполнения работ с отступлениями от утвержденной проектной документации и (или) с нарушением требований технических нормативных правовых актов; невыполнения подрядчиком указаний разработчика проектной документации и (или) указаний либо предписаний органов государственного строительного надзора по устранению выявленных дефектов и (или) нарушений, создающих угрозу деформации либо обрушения зданий, сооружений, их отдельных частей, инженерных коммуникаций, конструкций, а также угрозу возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, окружающей среды, а также по иным обоснованным обстоятельствам |
| 8.1.16. принятие в установленном законодательством порядке необходимых мер при строительной аварии, соблюдение установленного порядка расследования обстоятельств строительной аварии. Участие в комиссии по расследованию обстоятельств аварии |
| 8.1.17. проведение организационно-технических мероприятий по консервации объекта строительства в случае принятия решения о консервации в соответствии с законодательством. Проведение периодических осмотров законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности |
| 8.1.18. организация приемки материальных ресурсов и проверка их качества, в том числе наличие и правильность оформления документов, подтверждающих качество в части обязательств заказчика, застройщика |
| 8.1.19. организация надлежащего хранения материальных ресурсов в части обязательств заказчика, застройщика |
| 8.1.20. своевременная передача подрядчикам материальных ресурсов, поставляемых заказчиком, застройщиком |
| 8.1.21. проведение предмонтажной ревизии оборудования. Контроль за устранением недостатков (дефектов) |
| 8.1.22. организация выполнения совместно с подрядчиком, разработчиком проектной документации пусконаладочных работ в соответствии с проектной документацией и программой проведения пусконаладочных работ |
| 8.1.23. организация выполнения совместно с подрядчиком, разработчиком проектной документации комплексного опробования и испытания смонтированного оборудования в соответствии с проектной документацией и программой проведения комплексного опробования оборудования |
| 8.1.24. подготовка документов, необходимых для подключения (присоединения) объекта к существующим объектам инженерной инфраструктуры. Обеспечение процесса подключения |
| 8.2. Принятие решения о приостановлении строительства в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством |  |
| 8.3. Принятие решения о консервации незавершенного объекта строительства, о продлении срока строительства объекта[\*](#a51) |  |
| 9. Технический надзор за выполнением строительных работ | 9.1. Осуществление технического надзора за выполнением строительных, монтажных и пусконаладочных работ в объеме, предусмотренном действующим законодательством |  |
| 10. Завершение строительства и приемка объекта в эксплуатацию | 10.1. Организация приемки объекта в эксплуатацию | 10.1.1. определение перечня, объемов, стоимости и сроков выполнения отдельных видов работ, перенесенных на ближайший благоприятный период года, если это не препятствует нормальной эксплуатации объекта |
| 10.1.2. оценка готовности объекта к приемке в эксплуатацию по установленным законодательством критериям качества |
| 10.1.3. организация получения положительных заключений государственных органов (их структурных подразделений), иных государственных организаций, требуемых в соответствии с законодательством |
| 10.1.4. организация проведения испытания на воздухопроницаемость с тепловизионным обследованием или тепловизионного обследования в случаях и в порядке, установленных законодательством |
| 10.1.5. организация подтверждения рабочей комиссией по приемке оборудования готовности смонтированного оборудования к эксплуатации, выпуску продукции (выполнению работ, оказанию услуг) в случаях и в порядке, установленных законодательством |
| 10.1.6. подготовка документов, необходимых для предоставления приемочной комиссии по установленному законодательством перечню |
| 10.1.7. организация проведения иных мероприятий, связанных с подготовкой объекта к приемке в эксплуатацию, в том числе по его чистовой уборке |
| 10.1.8. координация работы приемочной комиссии |
| 10.1.9. подготовка необходимых документов и организация передачи законченных строительством объектов правообладателям |
| 10.1.10. подготовка документов, необходимых для обращения за государственной регистрацией в отношении объектов недвижимости, право собственности или иное право на которые принадлежит заказчику, застройщику |
| 10.2. Формирование и утверждение состава приемочной комиссии[\*](#a51) |  |
| 10.3. Утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию[\*](#a51) |  |
| 11. Обеспечение исполнения гарантийных обязательств в период гарантийного срока эксплуатации законченных строительством объектов | 11.1. Обеспечение исполнения гарантийных обязательств в период гарантийного срока эксплуатации законченных строительством объектов | 11.1.1. организация предоставления правообладателям в отношении созданных объектов недвижимости всей необходимой информации об объекте, в том числе о правилах эксплуатации объекта, гарантийных обязательствах подрядчика, сроках эксплуатации объекта, разработчиках проектной документации, субподрядчиках, принимавших участие в разработке проектной документации и строительстве объекта |
| 11.1.2. организация процесса исполнения обоснованных требований правообладателей в отношении созданных объектов недвижимости, связанных с ненадлежащим качеством строительства объекта в период гарантийного срока |
| 11.1.3. осуществление контроля за соблюдением подрядчиками своих обязательств в период действия гарантийного срока |
| 12. Организация создания объектов долевого строительства с привлечением средств дольщиков (при долевом строительстве) | 12.1. Организация создания объектов долевого строительства с привлечением средств дольщиков | 12.1.1. подготовка проектной декларации и формирование стоимости строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства |
| 12.1.2. организация мероприятий по привлечению дольщиков к созданию объектов долевого строительства. Заключение договоров с дольщиками |
| 12.1.3. услуги дольщикам по заключенным договорам в соответствии с действующим законодательством |
| 13. Иные функции, не входящие в состав вышеуказанных функций | 13.1. Иные функции, обусловленные дополнительными обязанностями заказчика, застройщика по заключенным договорам и поручениям государственных органов и организаций |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Не подлежит передаче инженерной организации в соответствии с [Декретом](file:///C:\Users\oks4\Downloads\tx.dll%3fd=360770&a=39#a39) Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 «О развитии предпринимательства».

|  |
| --- |
|  |