

10. Перечень А Функции инженерной организации

при осуществлении комплексного управления строительной деятельностью

(извлечение из постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10.05.2011 № 18
«Об утверждении Инструкции о порядке оказания инженерных услуг в строительстве и признании утратившими силу
нормативных правовых актов, отдельных структурных элементов постановлений Министерства архитектуры и строительства
Республики Беларусь» (в ред. постановления Минстройархитектуры от 01.12.2011 № 56)

8. Инженерная организация по договору с заказчиком, застройщиком может осуществлять комплексное управление строительной деятельностью, при котором инженерные услуги охватывают все стадии строительной деятельности, с обязательным осуществлением технического надзора с правом принятия решений от имени заказчика, застройщика во взаимоотношениях с подрядчиком, иными участниками строительной деятельности.

В случае осуществления комплексного управления строительной деятельностью инженерная организация может выполнять:

8.1. организационно-технические мероприятия по подготовке документов, необходимых для предоставления в установленном порядке земельных участков, сбору исходных данных, необходимых для составления проектной документации на возведение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт, благоустройство объекта (далее – проектная документация), разрешительной документации, которые могут включать:

- разработку технико-экономических обоснований, выработку вариантов инвестирования средств в недвижимость, разработку бизнес-планов инвестиционных проектов;
- подготовку документов, необходимых для заключения договора подряда с организацией по землеустройству, структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, или специально создаваемым коммунальным унитарным предприятием, в том числе прилагаемых к нему сводной ведомости инженерных нагрузок, проекта задания на проектирование;
- получение необходимых согласований, в том числе согласования земельно-кадастровой документации по предлагаемому месту размещения земельного участка;
- сбор технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства;
- подготовку документов, необходимых для обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка;

8.2. организационно-технические мероприятия по выбору подрядчиков, разработчиков проектной документации, поставщиков товаров, подготовке проектов и (или) заключению договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, строительного подряда, иных договоров, которые могут включать:

- разработку конкурсной документации по согласованию с заказчиком, застройщиком;
- организацию подрядных торгов на строительство объектов, на выполнение проектных и изыскательских работ, отдельных видов строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, этапов работ по строительству, организацию торгов при размещении необходимых для строительной деятельности заказов на поставку строительных материалов, изделий, конструкций, инвентаря и оборудования, иных процедур закупки в случаях и порядке, установленных законодательством;
- подготовку проектов и (или) заключение совместно с заказчиком, застройщиком договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, осуществление контроля за выполнением таких договоров, оказание содействия разработчикам проектной документации в выполнении проектных и изыскательских работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре, участие вместе с разработчиками проектной документации в согласовании готовой проектно-сметной документации с соответствующими государственными органами, проверку проектно-сметной документации на соответствие утвержденному заданию на проектирование с подготовкой заключения о возможности ее передачи заказчиком подрядчику к производству работ;
- размещение в доступном для обозрения месте информации об объекте строительства с указанием его заказчика, застройщика, подрядчика, сроков начала и окончания проведения строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ и иной информации;
- участие в проведении общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- подготовку проектов и (или) заключение совместно с заказчиком, застройщиком договоров на осуществление авторского надзора с разработчиками проектной документации, контроль за их исполнением;
- подготовку проектов и (или) заключение совместно с заказчиком, застройщиком договоров строительного подряда;
- координацию деятельности участников строительной деятельности, организацию производственных совещаний на объекте строительства, подготовку итоговых протоколов и их рассылку участникам строительной деятельности, контроль за исполнением протоколов совещаний, урегулирование с участниками строительной деятельности разногласий, предъявление по поручению заказчика, застройщика претензий к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств;
- взаимодействие с органами государственного строительного надзора, другими государственными органами, организациями, обеспечение устранения подрядчиками замечаний лиц, осуществляющих надзорные функции;
- подготовку документов, необходимых для получения предусмотренных законодательством разрешений соответствующих организаций на производство работ в зоне воздушных линий передачи, линий связи, в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций, расположенных на строительной площадке, на пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой, паром от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства, на рубку леса, удаление и (или) пересадку объектов растительного мира, а в необходимых случаях – на получение лесорубочных билетов;
- обеспечение геодезической разбивочной основы для строительства объекта, приемку и передачу ее подрядчику;
- организацию инженерного обустройства строительной площадки, в том числе энергоносителями, связью;
- организацию сноса зданий, сооружений, удаления и (или) пересадки объектов растительного мира, находящихся на строительной площадке;
- подготовку документов, необходимых для получения разрешения на производство строительного-монтажных работ;

- проверку состояния и качества исполнительной и производственной документации у подрядчиков и подтверждение в установленном порядке фактического завершения этапов работ по строительству в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и техническими нормативными правовыми актами и готовности объекта к приемке в эксплуатацию;
- контроль за выполнением подрядчиком требований проектно-сметной документации, проекта организации строительства и проекта производства работ;
- контроль качества выполненных подрядчиком работ, правильности расчета стоимости строительства в текущих ценах;
- приостановление производства строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ, выполняемых с отступлениями от утвержденной проектной документации и (или) нарушением требований технических нормативных правовых актов, а также в случае 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;
- организационно-технические мероприятия по консервации объекта строительства, проведение периодических осмотров законсервированного объекта незавершенного строительства для обеспечения его сохранности и безопасности;
- освидетельствование скрытых работ, организацию приемки выполненных работ, этапов работ по строительству и промежуточную приемку ответственных конструкций с оформлением соответствующих актов;
- надзор за целевым и рациональным использованием средств, внесение предложений о необходимости дополнительных затрат, об использовании остающихся в распоряжении заказчика, застройщика средств на непредвиденные затраты, предусмотренных сметой (сметной документацией);
- контроль исполнения графиков производства работ, ежемесячную оценку хода строительства в сравнении с договорными сроками, анализ возникающих проблем, прогноз их влияния на сроки строительства объекта;
- согласование образцов строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, предполагаемых к применению на объекте строительства, проверка их качества, наличия и правильности оформления документов, подтверждающих их качество;
- подготовку проектов и (или) заключение совместно с заказчиком, застройщиком договоров с поставщиками строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, в случае если договором строительного подряда обеспечение поставки возложено на заказчика, застройщика, обеспечение поставки строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, проведение предмонтажной ревизии оборудования и своевременная передача его подрядчикам, обеспечение выполнения пусконаладочных работ, комплексного опробования и испытания смонтированного оборудования;
- организацию при необходимости презентации квартир-эталонов, строительных материалов, изделий, конструкций, сантехнического и электротехнического оборудования;
- контроль за ведением общего журнала работ и журнала авторского надзора;

8.3. организацию приемки объекта в эксплуатацию, осуществление функций заказчика, застройщика в период гарантийного срока эксплуатации объекта, которые могут включать:

- формирование рабочей комиссии по приемке установленного оборудования после индивидуальных испытаний и комплексного опробования на объектах производственной инфраструктуры;
- формирование и руководство работой приемочной комиссии по законченным строительством объектам или выполненным строительным работам, предоставление приемочной комиссии необходимых документов;
- подготовку документов, необходимых для обращения за государственной регистрацией в отношении принятого в эксплуатацию объекта;
- осуществление контроля за соблюдением подрядчиком своих обязательств в период действия гарантийного срока;

8.4. выполнение иных функций, определенных заказчиком, застройщиком в соответствии с законодательством и договором.

9. Конкретные функции, права, обязанности и ответственность инженера (инженерной организации) при оказании инженерных услуг определяются сторонами при заключении договора на оказание инженерных услуг.

Не подлежат передаче инженеру (инженерной организации) следующие функции заказчика, застройщика:

- принятие решения о строительстве объекта и (или) выполнении строительных, специальных, монтажных, пусконаладочных работ;
- получение предусмотренных законодательством разрешений соответствующих организаций на производство работ, в том числе строительного-монтажных работ, на пользование в период строительства электроэнергией, газом, водой, паром, на рубку леса, на удаление и (или) пересадку объектов растительного мира, а в необходимых случаях – получение и передача лесорубочных билетов;
- утверждение проектно-сметной документации;
- принятие от разработчиков проектной документации, передача ее подрядчику с отметками «К производству работ», за исключением случаев, когда инженер (инженерная организация) заключил совместно с заказчиком, застройщиком договор строительного подряда либо договором строительного подряда предусмотрена обязанность подрядчика разработать проектную документацию;
- передача подрядчику строительной площадки, за исключением случаев, когда инженер (инженерная организация) заключил совместно с заказчиком, застройщиком договор строительного подряда;
- принятие решения о консервации объекта строительства, о продлении срока строительства;
- утверждение состава приемочной комиссии и акта приемки объекта в эксплуатацию;
- иные функции, которые в соответствии с законодательством и договором осуществляются исключительно заказчиком, застройщиком.

Инженер (инженерная организация) не имеет права без предварительного согласия заказчика, застройщика уступить свои обязательства по договору на оказание инженерных услуг третьему лицу.