**Функции заказчика (застройщика), инженерной организации, в том числе ведение технического надзора**

Коммунальное дочернее унитарное предприятие «Управление капитального строительства г. Жодино» имеет разрешительную документацию на осуществление функций заказчика при строительстве объектов (аттестат соответствия), а также квалифицированный персонал на оказание услуг инженерной организации, в том числе ведение технического надзора (квалификационные аттестаты сотрудников по техническому надзору за строительством), а также необходимую материально-техническую базу.

Выполняя функции заказчика (инженерной организации) предприятие фактически является посредником между подрядными организациями (проектными институтами, строительными управлениями и т.п) и конечными потребителями (собственниками, эксплуатирующими организациями).

К функциям заказчика (застройщика) относятся:

1.1. на предпроектной (предынвестиционной) стадии по возведению, реконструкции, реставрации объекта строительства:

1.1.1. принятие решения о реализации инвестиционного проекта;

1.1.2. разработка и утверждение задания на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации (за исключением объектов, при строительстве которых в соответствии с законодательством разработка и утверждение предпроектной (предынвестиционной) документации, включая обоснование инвестиций и задание на проектирование, не требуется);

1.1.3. назначение руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства и определение его функций либо привлечение инженерной организации (инженера) (исходя из планируемых источников и объемов финансирования, предусмотренных в предпроектной (предынвестиционной) документации) и определение его функций по реализации проекта;

1.2. в области освоения строительной площадки:

1.2.1. подготовка документов, необходимых для предоставления земельного участка для строительства, получения разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию, реставрацию объектов строительства (далее - разрешительная документация на строительство), подача в местный исполнительный и распорядительный орган соответствующих заявлений;

1.2.2. заключение договора подряда на подготовку разрешительной документации на строительство с организацией по землеустройству, структурным подразделением местного исполнительного и распорядительного органа, осуществляющим государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, или специально созданным коммунальным унитарным предприятием;

1.2.3. получение разрешительной документации на строительство;

1.2.4. обращение за государственной регистрацией земельного участка (прав на него);

1.2.5. обеспечение создания геодезической разбивочной основы для строительства объекта (выполнения строительных работ);

1.2.6. организация сноса зданий, сооружений, удаления и (или) пересадки объектов растительного мира, находящихся на строительной площадке, обеспечение выполнения работ по демонтажу оборудования, аппаратуры, механизмов и устройств, отключению действующих инженерных коммуникаций на объектах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, временной подводки сетей энергоснабжения, водо- и газопровода, обеспечение переселения в установленном порядке лиц, проживающих в зданиях, подлежащих сносу, переносу или реконструкции, оказание других услуг в случаях и порядке, предусмотренных договором строительного подряда;

1.2.7. возмещение гражданам в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости, принадлежащих им на праве частной собственности, и насаждений при них;

1.2.8. обеспечение учета и реализации строительных материалов, полученных в результате разборки зданий (в том числе временных титульных), сооружений, конструкций;

1.3. в области обеспечения проектной документацией:

1.3.1. организация подрядных торгов на выполнение проектных, изыскательских работ, иных процедур закупок в случаях и порядке, установленных законодательством, либо переговоров;

1.3.2. подготовка (обеспечение подготовки) и утверждение задания на проектирование;

1.3.3. заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством, а при необходимости - на выполнение работ по обследованию зданий и сооружений;

1.3.4. участие вместе с разработчиками проектной документации в согласовании готовой проектной документации с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления;

1.3.5. участие в проведении общественных обсуждений в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

1.3.6. принятие от разработчика и утверждение в установленном порядке проектной документации;

1.3.7. внесение при необходимости изменений и (или) дополнений в утвержденную проектную документацию, повторное ее согласование и утверждение в установленном порядке;

1.3.8. обеспечение осуществления авторского надзора;

1.4. в области организации строительства:

1.4.1. организация подрядных торгов на выполнение работ, оказание услуг при строительстве объектов, иных процедур закупок в случаях и порядке, установленных законодательством, либо переговоров;

1.4.2. заключение договора строительного подряда;

1.4.3. направление уведомления органам государственного строительного надзора о начале производства строительно-монтажных работ, за исключением объектов, на которых в соответствии с законодательством не осуществляется государственный строительный надзор;

1.4.4. передача подрядчику утвержденной проектной документации, если договором строительного подряда не предусмотрена обязанность подрядчика ее разработать, разрешительной документации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством получение такой документации не требуется, технической документации на геодезическую разбивочную основу и закрепленные на территории строительства объекта пункты и знаки этой основы с освидетельствованием их в натуре, а также иной документации, необходимой для исполнения договора строительного подряда, в сроки и количестве, предусмотренные договором;

1.4.5. передача подрядчику строительной площадки в срок, установленный договором строительного подряда;

1.4.6. обеспечение координации деятельности участников строительной деятельности, урегулирование разногласий, организация производственных совещаний на объекте строительства, предъявление при необходимости претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем выполнении договорных обязательств;

1.4.7. 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;

1.4.8. осуществление контроля и технического надзора за выполнением работ по договору строительного подряда самостоятельно или путем заключения договора с инженером (инженерной организацией);

1.4.9. уведомление подрядчика о работах ненадлежащего качества и об отступлениях от условий договора строительного подряда;

1.4.10. принятие при необходимости решения о приостановлении строительства, консервации объекта строительства, о продлении срока строительства;

1.4.11. участие в разработке графика производства работ и осуществление контроля за его выполнением;

1.4.12. предоставление материальных ресурсов и услуг в соответствии с условиями договора строительного подряда и графиком производства работ;

1.4.13. обеспечение совместно с подрядчиком, разработчиком проектной документации проведения комплексного опробования оборудования;

1.4.14. обеспечение проведения пусконаладочных работ;

1.4.15. обеспечение подключения новых инженерных коммуникаций к действующим;

1.4.16. освидетельствование скрытых работ, приемка выполненных строительных работ и промежуточная приемка ответственных конструкций с оформлением актов установленной формы;

1.4.17. принятие в установленном законодательством порядке необходимых мер при строительной аварии, создание комиссии по расследованию обстоятельств аварии, соблюдение установленного порядка расследования обстоятельств строительной аварии;

1.4.18. страхование рисков, вытекающих из договора строительного подряда, в случаях, предусмотренных договором строительного подряда;

1.4.19. заключение и исполнение договора создания объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством;

1.4.20. взаимодействие с органами государственного строительного надзора, другими государственными органами, организациями;

1.5. в области финансирования, учета и отчетности:

1.5.1. своевременное составление, согласование с подрядчиком и подписание графика платежей с разбивкой по источникам финансирования;

1.5.2. рассмотрение представляемых подрядчиком справок, актов выполненных работ, подписание их и своевременное производство расчетов за выполненные работы, законченный строительством объект;

1.5.3. надзор за целевым и рациональным использованием средств, выделенных на строительство объекта;

1.5.4. принятие и оплата в установленном порядке выполненных работ, оплата подрядчику выполненных до консервации объекта строительства работ и возмещение ему понесенных в связи с консервацией затрат и убытков;

1.5.5. выплата неустойки и возмещение убытков подрядчику в случае невыполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязательств по договору строительного подряда, если он не докажет, что нарушение условий договора произошло не по его вине;

1.5.6. предъявление при необходимости претензий и исков к подрядчикам, поставщикам, разработчикам проектной документации при невыполнении или ненадлежащем исполнении договорных обязательств;

1.5.7. организация и ведение бухгалтерского учета по объекту строительства, предоставление в установленном законодательством порядке государственной статистической отчетности, связанной со строительством объекта и выполнением заключенных договоров;

1.6. в области материально-технического обеспечения:

1.6.1. предоставление материальных ресурсов в соответствии с условиями договора строительного подряда и графиком поставки материальных ресурсов, если договором строительного подряда предусмотрено, что обеспечение строительства объекта в целом или части осуществляет заказчик;

1.6.2. осуществление приемки, учета и надлежащего хранения материальных ресурсов;

1.6.3. проведение в установленных законодательством случаях предмонтажной ревизии и устранение недостатков (дефектов) оборудования, находящегося у заказчика;

1.6.4. организация при необходимости презентации квартир-эталонов, строительных материалов, изделий, конструкций, сантехнического и электротехнического оборудования;

1.7. в области приемки законченных строительством объектов:

1.7.1. осуществление мероприятий, обеспечивающих своевременную приемку объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией;

1.7.2. формирование рабочей комиссии по приемке установленного оборудования после индивидуальных испытаний и комплексного опробования на объектах производственной инфраструктуры;

1.7.3. формирование и руководство работой приемочной комиссии по законченным строительством объектам или выполненным строительным работам, уведомление членов приемочной комиссии об участии их в работе приемочной комиссии;

1.7.4. предоставление приемочной комиссии необходимых документов, предусмотренных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами;

1.7.5. утверждение акта приемки объекта в эксплуатацию;

1.7.6. организация и обеспечение передачи законченного строительством объекта эксплуатационной организации, собственнику (владельцу);

1.7.7. обращение за государственной регистрацией в отношении принятого в эксплуатацию объекта в случаях, когда заказчик, застройщик приобретают право собственности или иное право на возведенный объект строительства;

1.8. в период гарантийного срока эксплуатации законченных строительством объектов:

1.8.1. предоставление собственнику либо владельцу 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;

1.8.2. передача документации по приемке объекта в эксплуатацию на хранение эксплуатирующей организации в случае передачи объекта на баланс эксплуатирующей организации, собственнику (владельцу);

1.8.3. осуществление контроля за соблюдением подрядчиком своих обязательств в период действия гарантийного срока;

1.8.4. обеспечение устранения выявленных в период гарантийного срока дефектов;

1.9. иные функции, предусмотренные законодательством.

Функции руководителя (управляющего) проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства:

2.1. организация работ по подготовке и реализации проекта по возведению, реконструкции и реставрации объекта строительства (далее - проект) на основании решения заказчика, застройщика, согласование с заказчиком, застройщиком содержания проекта;

2.2. организация разработки предпроектной (предынвестиционной) документации, включая обоснование инвестиций и задание на проектирование;

2.3. разработка плана управления проектом и обеспечение его выполнения;

2.4. обеспечение соблюдения сметной стоимости строительства, предусмотренной проектной документацией;

2.5. формирование перечня исполнителей, необходимых для реализации проекта;

2.6. обеспечение эффективного использования ресурсов и персонала, участвующих в реализации проекта;

2.7. организация проведения подрядных торгов или переговоров по выбору разработчика предпроектной (предынвестиционной), проектной документации, генподрядчиков (подрядчиков) для реализации проекта, процедуры закупки товаров;

2.8. осуществление контроля за обеспечением участниками проекта исполнения обязательств;

2.9. подготовка при необходимости и внесение на рассмотрение заказчика, застройщика предложений по изменениям и (или) дополнениям в план управления проектом и координация деятельности участников проекта по внесению соответствующих изменений и (или) дополнений;

2.10. информирование заказчика, застройщика о ходе реализации проекта, а также о возникающих при его реализации спорных вопросах, рисках;

2.11. координация взаимодействия всех участников при реализации проекта;

2.12. организация оформления необходимых документов по реализации проекта, выработке и принятию управленческих решений, оформлению необходимой документации в соответствии с требованиями законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;

2.13. иные функции, предусмотренные законодательством, выполнение которых поручено заказчиком, застройщиком.