

ФУНКЦИОНАЛ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА**при строительстве объектов Заказчика: "Склад", по адресу: г. Санкт-Петербург****Таблица 2**

Задачи (разграничение обязанностей)	Ответственное лицо
1. Определение состава (общего содержания) услуг с целью формирования плана по управлению проектом в строительстве (далее - проект), включая: анализ данных, определение состава услуг (содержания) проекта, предпроектные проработки, планирование потребности в кадровых ресурсах, выявление потенциальных рисков проекта и определение путей их снижения, (ЗАКАЗЧИК) планирование и управление сроками (графиком) реализации проекта, планирование услуги с возможными изменениями проекта, определение ключевых показателей эффективности и результатов проекта.	Исполнитель, Заказчик
2. Получение технических условий подключения (технологического присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения.	Заказчик
3. Формирование в установленном порядке плана проектно-изыскательских услуг, а также плана капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, сноса, подготовка документации для разработка архитектурно-планировочной концепции и (или) проектной документации, получение необходимых согласований, разрешений.	Заказчик (выполнено ранее)
4. Разработка технического задания на инженерные изыскания, согласование архитектурно-планировочных решений, разработка договоров о выполнении инженерных изысканий, выбор изыскательских организаций, заключение договоров о выполнении инженерных изысканий, разработка технического задания на подготовку проектной документации, разработка договоров о подготовке проектной документации, выбор проектных организаций, заключение договоров о подготовке проектной документации, согласование с проектными организациями сроков выполнения услуг, осуществление контроля за их исполнением, координация взаимодействия проектных, изыскательских и прочих организаций - участников проектной подготовки строительства, контроль обеспечения требуемого уровня качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной и рабочей документации, определение целесообразности вариантного проектирования и оптимизации предлагаемых проектных решений, приемка, хранение и передача подрядным организациям проектной и рабочей документации, ведение отчетности о ходе проектирования, своевременное информирование застройщика о необходимости внесения изменений или корректировок, а также существенного отклонения от определенных условий проектирования.	Заказчик (выполнено ранее)
5. Предоставление лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов услуг.	Изыскания выполнены ранее

6. Обеспечение рассмотрения и согласования в установленном порядке проектной документации в государственных и муниципальных органах и прочих заинтересованных организациях, определение органов экспертизы и заключение соответствующих договоров, направление проектной документации на проведение экспертизы, организация утверждения проектной документации застройщиком (либо утверждение проектной документации, в случае, если это предусмотрено договором), а также внесение изменений в проектную документацию по результатам замечаний экспертизы.	Заказчик
7. Получение разрешения на строительство.	Заказчик
8. Разработка и утверждение технической части конкурсной документации, условий проведения конкурса (аукциона), разработка основных положений договора (контракта) и других разделов конкурсной документации, разработка конкурсной документации на исполнение обязанностей генерального подрядчика (подрядчика) строительства, оценка условий строительства объекта в конкурсном предложении, реализуемой подрядчиком технологии производства строительно-монтажных услуг, оснащенности необходимым оборудованием и техникой, внутренней системы менеджмента качества, репутации, финансового состояния подрядной организации и других аспектов, проверка наличия необходимых документов.	Заказчик
9. Заключение договоров о строительстве объектов капитального строительства (ЗАКАЗЧИК), установление требований к срокам строительства, качеству построенного объекта, рассмотрение в соответствии с проектной документацией состава и номенклатуры строительных материалов, конструкций, технологического оборудования и других видов материальных ресурсов, поставляемых подрядчиком, порядка проведения пусконаладочных услуг, уточнение договорной цены услуг, условий страхования рисков, связанных со строительством (ЗАКАЗЧИК), требований по охране труда и технике безопасности при производстве строительно-монтажных услуг, имущественной ответственности сторон за неисполнение договорных обязательств, условий конфиденциальности при выполнении контракта и прочих условий.	Исполнитель. Заказчик
10. Получение разрешения соответствующих эксплуатирующих организаций на производство услуг в зоне воздушных линий электропередач, линий связи в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, водопроводных, канализационных) и других расположенных на строительной площадке, использование в период строительства электроэнергии, газа, воды и пара от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия у застройщика собственных объектов газо-, водо-, паро- тепло- и энергоснабжения, вырубку зеленых насаждений и пересадку деревьев, оформление поручочных билетов.	Документы готовит и комплектует Исполнитель Получения Разрешения- Заказчик
11. Организация создания геодезической основы строительства, выноса в натуру линий регулирования застройки и создания геодезической разбивочной основы, подготовка документов для получения разрешения на строительство, получение разрешения на строительство, подготовка земельного участка для строительства и (или) объекта капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, организация подготовки строительной площадки, сноса существующих зданий и сооружений, переноса инженерных коммуникаций, включая компенсационные выплаты за счет застройщика.	Заказчик
12. Передача земельного участка генеральному подрядчику (подрядчику) строительства для проведения строительных услуг.	Исполнитель

13. Направление в органы государственного строительного надзора извещения о начале строительства объекта капитального строительства.	Заказчик
14. Предоставление лицам, осуществляющим строительство объектов капитального строительства, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов услуг, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, проектной документации, разрешения на строительство (ЗАКАЗЧИК).	Исполнитель, Заказчик
15. Передача подрядчику проектной и рабочей документации, утверждение и внесение корректив в графики выполнения строительно-монтажных услуг, согласование с подрядчиками перечня планируемых поставщиков материалов и привлекаемых сторонних организаций для выполнения отдельных видов строительно-монтажных услуг.	Исполнитель
16. Контроль за сроками получения оборудования и материалов, организации приемки, представление и рассмотрение претензий к изготовителям и поставщикам, а также участие в арбитражном обсуждении (в случае необходимости), рассмотрение и урегулирование спорных вопросов по выполнению условий договоров (контрактов) строительного подряда с подрядными организациями.	Исполнитель
17. Подготовка отчетности о ходе строительства и выполнении графиков производства услуг, своевременное информирование застройщика в случае отклонения от сроков реализации проекта, предложение решений по сокращению и оптимизации сроков и бюджета строительства.	Исполнитель
18. Проверка соответствия промежуточных результатов проекта и хода его услуг установленным требованиям и критериям качества, сроков выполнения услуг и их стоимости.	Исполнитель
19. Ведение статистического учета и предоставление отчетности в установленном порядке и в соответствии с условиями договора с застройщиком, предоставление застройщику ежемесячной информации о ходе строительства, расходовании денежных средств, сроках выполнения каждого вида строительно-монтажных услуг, возникновении дополнительных строительно-монтажных услуг.	Исполнитель
20. Проведение анализа затрат по отдельным статьям расходов строительно-монтажных услуг и услуг, разработка и принятие мер по эффективному использованию выделяемых застройщиком денежных средств.	Исполнитель, Заказчик
21. Ведение бухгалтерского учета, подготовка бухгалтерской и финансовой отчетности.	Заказчик
22. Участие в проверках, проводимых уполномоченными органами по контролю и надзору.	Исполнитель
23. Обеспечение консервации объекта капитального строительства при необходимости прекращения услуг или их приостановления более чем на шесть месяцев.	Не требуется
24. Участие в качестве наблюдателя при установлении причин нарушения законодательства, в результате которого причинен вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате	Заказчик

нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.	
25. Определение режима эксплуатации объекта в период индивидуальных и комплексных испытаний инженерных систем, оборудования их приемки, обеспечение контроля за пусконаладочными услугами и организацией подготовки объекта к сдаче в эксплуатацию.	Исполнитель
26. Проверка исполнительной документации, передача документации по приемке объекта в эксплуатацию на хранение пользователю объекта.	Исполнитель
27. Создание от имени и по поручению застройщика приемо-сдаточной комиссии и проведение приемки от исполнителя услуг, законченного строительством объекта.	Исполнитель
28. Представление приемо-сдаточной комиссии необходимых документов по законченному строительством объекту.	Исполнитель
29. Согласование сроков устранения дефектов и недоделок в соответствии с договорами с подрядными организациями.	Исполнитель
30. Подготовка документов для обращения в соответствующие органы исполнительной власти за получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предъявление законченного строительством объекта строительства органам государственного строительного надзора и экологического надзора (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), предъявление законченного строительством объекта строительства уполномоченному органу для ввода в эксплуатацию.	Заказчик
31. Подготовка и подписание документов для осуществления ввода объекта в эксплуатацию и его последующей регистрации в органах местного самоуправления, в установленном ими порядке.	Подготовка документов Исполнитель Регистрация Заказчик
32. Передача законченного строительством объекта застройщику или организациям-пользователям, уполномоченным застройщиком, или вынесение его на реализацию (продажу, отчуждение и другое).	Исполнитель
33. Подготовка и передача застройщику отчета о выполнении договорных обязательств и о достижении проектом необходимых параметров по результатам строительства.	Исполнитель
34. Иные функции, необходимые для достижения техническим заказчиком поставленных перед ним задач в соответствии с законодательством Российской Федерации.	Исполнитель

Кроме того, Техническим заказчиком выполняются следующие виды услуг:

- Аудит проектной документации стадии Р; - по Доп. соглашению

Договор № _____ от _____ Заказчик-застройщик _____ Технический Заказчик _____

- Проверка объектов СМР, изделий и монтажа во всех разделах рабочей документации (по ходу строительства);
- Строительный контроль на объекте, в соответствии со ст. 53 ГрК РФ.; Положения о поведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468;
- Выборочный входной контроль материалов и изделий (собственная, подрядная лаборатория);
- Увязка и модерация всех подрядных организаций;
- Ведение протоколов совещаний;
- Передача проектной документации стадии Р в производство путем простановки штампа «в производство»;
- Проверка корректности оформления документов по Технике безопасности;
- Сопровождение и получение технического плана объекта (для пакета документов, необходимых для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию).

- Сервис собственной разработки для контроля актуальности чертежей на площадке по QR-кодам.

- Помощь застройщику в присвоении объекту адреса (при необходимости).
- Постановка заданий и контроль заданий на внесение изменений в проектную и рабочую документацию;
- Подготовка полного комплекта документов для ввода объектов в эксплуатацию, в том числе надзорные органы, в соответствии, но не ограничиваясь свода правил приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов (СНиП 3.01.04-87, Утверждённый [Приказом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 июля 2017 г. N 1033/пр.)

Не входит в перечень услуг Технического заказчика (дополнительные расходы Заказчика):

- Организация рабочего места двух сотрудников Технического заказчика - за счет средств Заказчика-Застройщик (стол, стул, электричество 220В, шкаф металлический на ключе, сан.узел) - за счет Заказчика-Застройщика.
- Обеспечение выборочной контрольно-геодезической съемки элементов зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.
- Оплата лабораторных исследований и испытания материалов и оборудования;
- Юридическая проверка договоров подрячков (визирование только Технических заданий и спецификаций);
- Кадастровые услуги.