

## **ОСББ/ЖБК/актив дома как заказчик проектирования мероприятий по энергосберегающей санации зданий**

### **Термины - о чем идет речь**

Строительство - новое строительство, реконструкция, техническое переоснащение действующих предприятий, реставрация и капитальный ремонт объектов строительства, то есть, все работы, проводимые при реализации мероприятий комплексной санации, подпадают под термин «строительство» и соответствующее действующее законодательство.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, имеющее в собственности или в пользовании земельный участок, подало в установленном законодательством порядке заявление (ходатайство) о его застройке для осуществления строительства или изменения объекта градостроительства.

Проектная документация - утвержденные текстовые и графические материалы, которыми определяются градостроительные, объемно-планировочные, архитектурные, конструктивные, технические, технологические решения, а также сметы объектов строительства.

Действующее законодательство предусматривает участие заказчика в подготовке и проведении проектирования.

### **Заказчик на проектирование имеет право:**

- выбирать архитектора - разработчика проекта или привлечь его по результатам архитектурного или градостроительного конкурса;
- осуществлять контроль и технический надзор за соблюдением требований градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка при проектировании объекта архитектуры;
- привлекать лиц, имеющих квалификационный сертификат, для осуществления функций заказчика и инжиниринга.

**Заказчик должен предоставить** генпроектировщику (проектировщику) для обеспечения проектирования объекта строительства исходные данные на проектирование, основными составляющими которых являются:

- градостроительные условия и ограничения;
- технические условия;
- задание на проектирование.

### **Задание на проектирование:**

- составляется с учетом требований государственных строительных норм ДБН А.2.2-3: 2014 «Состав и содержание проектной документации на строительство»;
- утверждается заказчиком;
- согласуется с генпроектировщиком (проектировщиком).

**Задание на проектирование** определяет обоснованные требования заказчика к планировочным, архитектурным, инженерным и технологическим решениям объекта строительства, его основным параметрам, стоимости и организации его строительства и составляется с учетом технических условий, градостроительных условий и ограничений. В задании на проектирование могут устанавливаться требования по обоснованию использования импортных материалов, изделий, конструкций и оборудования. Заказчик обязан не включать в задание на проектирование требования, противоречащие требованиям законодательства Украины, утвержденной градостроительной документации, государственным нормам, стандартам и правилам.

**Заключение и исполнение договора** на выполнение проектных работ осуществляются в порядке, установленном Общими условиями заключения и выполнения договоров подряда в капитальном строительстве, утвержденными постановлением Кабинета Министров Украины от 1 августа 2005 года № 668.

**Руководство (Handout) подготовлено в рамках проекта  
«Немецко-Украинские энергоэффективные дома», 2016-2018гг.  
Анатолием Нечепорчук, ксперт проета**

Обеспечение работ (строительства объекта) проектной документацией, ее согласование с уполномоченными государственными органами и органами местного самоуправления, а также проведение в установленном порядке экспертизы этой документации осуществляется заказчиком. Договором подряда такие обязательства полностью или частично могут возлагаться на подрядчика.

Выбор генпроектировщика (проектировщика) для разработки проектной документации объектов строительства, осуществляемого за государственные средства, проводится в соответствии с Законом Украины «Об осуществлении государственных закупок».

Название объекта строительства по проектной документации должно соответствовать заданию на проектирование, не изменяться на всех стадиях проектирования и отражать вид строительства (новое строительство, реконструкция, техническое переоснащение действующих предприятий, реставрация, капитальный ремонт) и его местоположение.

Проектирование выполняется на объект строительства в целом или по очередям, если это предусмотрено заданием на проектирование. В этом случае первая стадия проектирования, которая одобряется (утверждается), разрабатывается в целом на объект с распределением по частям строительства. Разработка следующей стадии проектирования может осуществляться по каждой отдельной части.

Генпроектировщик (проектировщик) и заказчик определяют класс последствий (ответственности) объекта строительства, на основании которых устанавливают количество стадий проектирования. Заказчик и генпроектировщик (проектировщик) могут принять обоснованное согласованное решение по изменению количества стадий и стадийности проектирования.

Требования по импортному оборудованию и чертежи на оборудование индивидуального изготовления проектировщику предоставляются заказчиком до начала разработки стадии Р, если иное не предусмотрено условиями договора подряда и/или заданием на проектирование.

**Экспертиза проектов строительства** проводится в установленном Кабинетом Министров Украины порядке экспертными организациями независимо от формы собственности. Обязательной экспертизе подлежат проекты строительства объектов, которые по классу последствий (ответственности) относятся к объектам со средними (СС2) и значительными (СС3) последствиями.

Заказчик экспертизы несет ответственность согласно законодательству за достоверность документов, представленных для проведения экспертизы.

Проектная документация на строительство объектов, разработанная в соответствии с градостроительными условиями и ограничениями застройки земельного участка, не подлежит согласованию с соответствующими органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, органами охраны культурного наследия, государственной санитарно-эпидемиологической службы и природоохранными органами.

К проведению экспертизы архитектурного решения проекта объекта архитектуры обязательно привлекается архитектор, имеющий соответствующий квалификационный сертификат.

**Прием проекта.**

Проект объекта архитектуры заверяется подписью и скрепляется личной печатью архитектора, который имеет квалификационный сертификат.

Проекты объектов архитектуры утверждаются заказчиком.

Заказчики на проектирование имеют право утверждать проект, если он не противоречит законодательству, градостроительным условиям и ограничениям застройки земельного участка.

Внесение в утвержденный проект изменений, связанных с изменением государственных стандартов, норм и правил, осуществляется с согласия заказчика, если иное не предусмотрено законом.