

## Функции компании

№	Наименование	Примечание
<b>Стадия подготовки к проекту</b>		
1	Согласование основных условий взаимодействия с Заказчиком и заинтересованными сторонами. Согласование схем работы по осуществлению мероприятий управления проектом. Согласование перечня работ. Подготовка, согласование и подписание соответствующих документов.	В рамках преддоговорной работы
2	Приемка у Заказчика имеющихся документов по проекту	
3	Анализ, оценка принятых от Заказчика документов, выдача замечаний и рекомендаций по ним	
4	Сопровождение подписания инвестиционных соглашений и договоров, планирование оптимальной структуры проекта для обеспечения баланса интереса всех участников	
<b>Стадия предпроектной проработки, инженерных изысканий, проектирования и подготовки к строительству:</b>		
4	Урегулирование земельно-правовых отношений (аудит документов прав на земельный участок, оценка перспективы дальнейшего развития участка, получение правоустанавливающих документов, внесение изменений в существующие)	
5	Оценка решений, предлагаемых Заказчиком при изменении функционального назначения объекта (включая кадастровую оценку земельного участка)	Совместно с Заказчиком
6	Сопровождение сбора и подготовки комплекта исходно-разрешительной документации для разработки архитектурно – планировочной концепции и проектной документации;	Совместно с Заказчиком
7	Проведение мероприятий по выбору оптимального решения по развитию Проекта Разработка оптимальных схем развития проектов (финансовых, организационно-правовых)	Совместно с Заказчиком
8	Проработка стратегии реализации проекта с определением сроков сдачи работ, особых условий проектирования и строительства	Совместно с Заказчиком и генпроектировщиком
9	Определение необходимого объема и состава комплекта проектно-сметной документации	
10	Разработка и утверждение Технического Задания (ТЗ) на проектирование	Совместно с Заказчиком
11	Определение необходимого перечня подготовительных работ, согласований, разрешений и технических условия (в дальнейшем ТУ) для проведения необходимых экспертиз, изысканий, проектирования и строительства, а так же осуществление согласования перечня данных мероприятий с Заказчиком, сопровождение и контроль их осуществления;	В рамках общего управления проектом, планирования и контроля выполнения работ
10	Контроль и сопровождение выбранных Заказчиком решений в соответствующих организациях г. Москвы и МО (а также экспертиз, инженерных изысканий, подбор специализированных организаций, определение перечня необходимых изысканий, согласование ТЗ, приемка работ	Подбор организаций совместно с Заказчиком
11	Сопровождение комплекса мероприятий по разработке и утверждению ППТ и МТ	
12	Сопровождение проекта на регламентных комиссиях (Москва, МО)	

13	Сопровождение комплекса мероприятий по разработке и получению АГР (АГО в Московской области) ГПЗУ, разрешения на строительство;	Совместно с Заказчиком
12	Контроль и сопровождение мероприятий по получению Заказчиком ТУ на подключение объекта к действующим инженерным сетям;	При необходимости Совместно с Заказчиком
13	Приемка проектных работ, выдача замечаний и предложений по оптимизации, проверка качества проектной документации, соответствия строительным нормам и требованиям, актуальности применяемых решений и технологий;	
14	Разработка комплекта сметной документации в объемах и стадийности по договоренности с Заказчиком;	При условии осуществления полного комплекса управления
15	Организация и проведение необходимых тендеров (конкурсов), разработка и утверждение технической части конкурсной документации, условий проведения, определений победителя, основных положений условий контрактов, подрядных договоров и других разделов конкурсной документации	Совместно с Заказчиком При условии осуществления полного комплекса управления
16	Подбор подрядных организаций и поставщиков	При необходимости
18	Непосредственное участие в составлении и утверждении ППТ	При необходимости.
19	Получение разрешений на снос;	
20	Получение разрешения соответствующих эксплуатационных служб города на использование по временной схеме, в период проведения строительно-монтажных работ, действующих коммуникаций, источников тепло-, водо-, и энергоснабжения;	При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком
22	Получение разрешения на производство работ в зоне воздушных линий электропередачи в полосе отвода железных и автомобильных дорог, подземных коммуникаций и инженерных сооружений;	При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком
23	Оформление документов на вырубку и пересадку деревьев, кустарников, насаждений, снос строений, очистку территории от мешающих строительству объектов;	При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком
24	Определение объёмов и мест вывоза и завоза грунта и плодородного слоя почвы;	При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком
25	Контроль и создание геодезической разбивочной основы для строительства, контроль и выполнение разбивки осей и трасс зданий и сооружений;	С привлечением специализированной организации
26	Организация контроля за деформациями и состоянием зданий и сооружений в зоне влияния строительства.	При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком
27	Организация демонтажных работ, подготовка строительной площадки, организационно-мобилизационные мероприятия на строительной площадке	При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком
<b>Контроль и надзор за ходом строительства, выполнение строительно-монтажных работ:</b>		

28	Организация комплекса строительно-монтажных работ на Объекте в объеме, согласованном с Заказчиком в проектно-сметной документации, в том числе подбор специализированных подрядных организаций и поставщиков, подготовка и согласование сметы, заключения необходимых договоров, организация документооборота	При условии осуществления полного комплекса управления
29	Осуществление контроля и технического надзора за проведением строительно-монтажных работ и проверки качества используемых материалов, конструкций и оборудования, принятие скрытых и законченных работ (с подписанием Акта скрытых работ), проведение фотофиксации	
30	Создание и передача строительной подрядной организации геодезической разбивочной основы. Контроль выноса в натуру границ участка, красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также границ стройплощадки;	С привлечением специализированной организации
31	Принятие от Заказчика на ответственное хранение зданий и сооружений, в т.ч. временных, принадлежащих Заказчику, построенных на строительной площадке после передачи её под строительство объекта, в случае использования данных объектов Управляющей компанией в период производства работ для складских и организационно-технических целей	При условии осуществления полного комплекса управления
32	Принятие решений о необходимости авторского надзора проектной организации, шеф монтажных услуг производителей оборудования и заключение договоров на выполнение указанных работ;	В рамках общего управления проектом, планирования и контроля выполнения работ
33	Передача подрядчикам в производство работ утвержденной проектно-сметной документации в количестве, необходимом для выполнения работ подрядчиками и привлеченными организациями;	
34	Подготовка указаний подрядчикам о конкретном составе приёмо-сдаточной исполнительной документации, необходимой для приемки объекта в эксплуатацию. Установка порядка ведения исполнительной и производственной документации, в том числе для подрядчиков. Сбор, хранение и передача Заказчику;	
35	Организация внесений изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменение сроков завершения отдельных видов работ или этапов строительства;	При условии осуществления полного комплекса управления
36	При обнаружении отступлений от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, выдача предписаний о приостановке работ и исправления обнаруженных дефектов и предъявление виновной стороне предусмотренных договором санкции;	
37	По согласованию с Заказчиком принятие решений о временном прекращении строительства и консервации объекта, утверждение смет на выполнение работ по консервации и контроль их качественного выполнения;	При необходимости
38	Приемка от подрядчиков законсервированного объекта, или части его, организация охраны материальных ценностей, и последующей передаче Заказчику;	При условии осуществления полного комплекса управления

39	<p>Оперативное управление строительным процессом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• организация и проведение оперативных совещаний, ведение необходимых протоколов;</li> <li>• выдача Подрядным организациям предписаний и распоряжений;</li> <li>• контроль соблюдения Подрядчиками графика производства работ и других документов оперативного планирования работ;</li> <li>• координация действий Подрядных организаций;</li> <li>• рекомендации подрядчикам установленных мест складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точки подключения и передача разрешения на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения, канализации и др.;</li> <li>• согласование подрядчикам перечня планируемых поставщиков материалов и привлекаемых сторонних организаций для выполнения отдельных видов работ и монтажа оборудования;</li> <li>• проверка наличия необходимых разрешений у исполнителей работ и сертификатов на материалы у поставщиков;</li> <li>• осуществление всех видов комплексного контроля и технического надзора за строительством, соответствием объема, стоимости и качества работ проектам, сметным расчётам и договорным ценам, строительным нормам и правилам на производство и приёмку этих работ;</li> <li>• принятие от подрядчиков законченных работ (этапов работ) в соответствии с условиями договоров подряда (визирование или подписание на основании доверенности);</li> <li>• производство освидетельствования скрытых работ и промежуточной приёмки ответственных конструкций (визирование или подписание на основании доверенности);</li> <li>• активирование простоев, перерывов в производстве строительно-монтажных работ из-за погодных-климатических и иных условий;</li> <li>• контроль содержания строительной площадки, общих территорий и объектов, подъездных путей, принятых от Заказчика Подрядчиками на период проведения СМР;</li> <li>• обеспечение учета и контроль потребления Подрядными организациями выделенных энергоресурсов (при необходимости);</li> <li>• контроль противопожарной безопасности, соблюдение санитарных норм и правил.</li> </ul>	<p>Конкретные функции могут быть расширены или откорректированы в зависимости от полноты предоставляемой комплексной услуги по проектному управлению</p>
40	<p>Организация приёмки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта или пускового комплекса;</p>	<p>При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком</p>
41	<p>Формирование пакета документов, необходимых для приёмки объекта или пускового комплекса в эксплуатацию;</p>	<p>При необходимости Совместно с Заказчиком и Подрядчиком</p>

<b>Финансирование, учет, отчетность, аудит и документооборот:</b>		
42	Составление и утверждение у Заказчика сметы (бюджета) расходов на выполнение работ;	В ходе проектирования, после подготовки проектно-сметной документации в рамках полного комплекса управления
43	Формирование бюджетных документов проекта – консолидированного плана-графика выполнения и финансирования работ.	При условии осуществления полного комплекса управления
44	Контроль соблюдения бюджета, внесение предложений по его (их) корректировке. Оперативный учёт, составление и представление отчётности в установленном порядке и в соответствии с условиями договора с Заказчиком;	При условии осуществления полного комплекса управления
45	Контроль поступлений своевременной оплаты выполненных работ и иных платежей, предусмотренных договорами;	При условии осуществления полного комплекса управления
46	Установление, по согласованию с подрядчиками, условий промежуточных платежей и окончательного расчёта за выполненные работы и оказанные услуги;	При условии осуществления полного комплекса управления
47	Представление Заказчику в согласованном с ним порядке оперативной информации о ходе строительства и расходовании финансовых и иных материальных ресурсов;	При необходимости Совместно с Заказчиком
48	Организация проведения аудита и экспертиз;	При необходимости Совместно с Заказчиком
49	Осуществление контроля за исполнением подрядчиками предписаний государственных надзорных органов и авторского надзора, требований шеф монтажных организаций в части безопасных методов ведения строительства, качества работ и используемых материалов;	
50	Контроль соблюдения подрядными организациями, договоров поставки и подряда, заключенных напрямую с Заказчиком;	
51	Ведение от имени Заказчика официальной переписки с Подрядными организациями;	
52	Визирование Актов выполненных работ, счетов, договоров, приложений, входящей корреспонденции.	При необходимости

Обязательные функции первого уровня для управляющей компании - технического заказчика при предоставлении комплексной услуги

Функции и задачи второго уровня задачи, которые могут быть решены силами управляющей компании при расширенном комплексе услуг

Функции и задачи высшего уровня, осуществляемые в рамках полного комплекса управления проектами