

Государственный Комитет Республики Узбекистан
по архитектуре и строительству

Положение
о реализации проектов методом «проект-
менеджмент» и внедрения в практику полного
инжиниринга по вводу объектов на условиях
«под ключ»

Ташкент - 2008

Государственный Комитет Республики Узбекистан
по архитектуре и строительству

Положение
о реализации проектов методом «проект-
менеджмент» и внедрения в практику полного
инжиниринга по вводу объектов на условиях
«ПОД КЛЮЧ»

Ташкент - 2008

Разработаны Управлением экономика капитальном
строительстве

Приняты и Введены в действие с 01.07. 2008 года (приказом)
Госархитектстроля Республики Узбекистан от 2008 года № 60

Настоящий документ не может быть полностью или частично
воспроизведен, тиражирован и распространен без разрешения
Госкомархитектстроля Республики Узбекистан.

Положение
о реализации проектов методом «проект-менеджмент»
и внедрения в практику полного инжиниринга по вводу
объектов на условиях «под ключ»

Основные понятия и термины, применяемые в настоящем
Положении

Проект - по терминологии, принятой в мировой практике, слово “проект” означает комплекс взаимосвязанных мероприятий и работ, выполняемых в течение заранее определенного времени с целью получения экономических, социальных и других выгод.

Проектная документация – документация, содержащая архитектурно-градостроительные, технические и экономические решения, включая стоимость объекта, необходимые для реализации проекта.

Участники проекта - основные элементы его структуры, т.к. именно они обеспечивают реализацию замысла проекта.

К участникам проекта относятся:

Инвестор;

Заказчик;

Проектировщик;

Инжиниринговая компания (проект-менеджер);

Поставщик;

Подрядчик;

Лицензиар;

Банк.

Инвестор - юридическое или физическое лицо, вкладывающее средства в проект. Одновременно может быть заказчиком.

Заказчик - будущий владелец и пользователь результатов проекта. В качестве заказчика могут выступать как юридические, так и физические лица. Заказчиком могут быть несколько юридических и физических лиц, объединивших свои усилия, интересы и капитал для реализации проекта.

Заказчиками могут быть и инвесторы, а также другие физические и юридические лица, уполномоченные инвесторами осуществлять реализацию проекта.

Проектировщик (Генеральный проектировщик) - проектная организация, отвечающая за выполнение комплекса проектных работ. Как правило, юридическое лицо, имеющее право на основе соответствующей лицензии выполнять работу по созданию проектной документации.

Инжиниринговая компания (проект-менеджер) - юридическое лицо, выполняющее инжиниринг проекта, которой заказчик или инвестор проекта делегирует полномочия по планированию, контролю и координации работ участников проекта. Она представляет интересы заказчика (инвестора), наделяется соответствующими полномочиями по управлению всеми финансовыми, материальными, энергетическими и трудовыми ресурсами, требуемыми для реализации проекта в заданные сроки. Состав полномочий инжиниринговой компании определяется контрактом с заказчиком (инвестором).

Инжиниринг включает в себя разработку проектно-сметной документации, закупку товаров, работ и услуг, контроль и регулирование процесса реализации проекта, управление изменениями и качеством проекта.

Поставщик - юридическое лицо, обеспечивающее материально-техническое обеспечение проекта.

Подрядчик (Генеральный подрядчик, Субподрядчик) - юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом.

Консультант - юридическое или физическое лицо, привлекаемое на контрактных условиях для оказания консультационных услуг другим участникам проекта.

Лицензиар - юридическое или физическое лицо, обладатель лицензий и "ноу-хау", используемых в проекте.

Банк - юридическое лицо, обеспечивающее непрерывное финансирование проекта, в т.ч. кредитование подрядчика для расчетов с субподрядчиками при временном недостатке средств у заказчика.

Управление проектом – это система мер по руководству и координации за комплексом взаимосвязанных мероприятий, направленных на достижение, в течение заданного времени и при определенных ресурсах (финансовые, материальные,

энергетические и трудовые), поставленных проектом задач по составу, объему и качеству работ.

Управление проектом может быть осуществлено различными вариантами:

Функциональное управление – когда управление проектом осуществляется традиционным методом (заказчик – финансирование, комплектация оборудованием и специальными материалами; подрядчик – строительно-монтажные работы).

Проектное управление (проект-менеджмент) – когда управление всеми ресурсами (финансовые, материальные, энергетические и трудовые), необходимыми для реализации проекта, осуществляется менеджером проекта (инжиниринговой компанией), на которого в соответствии с контрактом возлагается вся ответственность за реализацию проекта.

Менеджер управляет и координирует исполнение проекта в пределах фиксированной цены по договорам (контрактам) с другими участниками проекта. В этой системе менеджером может выступить подрядная или инжиниринговая фирма, на которого возлагается весь риск за судьбу проекта.

Строительство методом "под ключ" – реализация проекта на основе сосредоточения функций управления всеми стадиями инвестиционного процесса в одной организационной структуре как единый непрерывный комплексный процесс создания готовой строительной продукции (проектирование, строительно-монтажные работы, комплектация технологическим и инженерным оборудованием, ввод в эксплуатацию).

При этом, менеджер управляет и координирует исполнение проекта по договорам (контрактам) с другими участниками проекта (проектировщиками, подрядчиками и поставщиками) в пределах оговоренной с инвестором (заказчиком) цены.

Как правило, управление проектом требует тщательной проработки, причем уровень исполнения зависит от опыта и квалификации менеджера, в связи с чем его рекомендуется поручать на договорной основе специализированным инжиниринговым организациям.

Стадии реализации проекта

Реализация проект осуществляется в нескольких стадиях, таких, как разработка проектно-сметной документации, экспертиза, выбор поставщиков и подрядчиков, строительно-монтажные работы, прием в эксплуатацию.

Разработка проектно-сметной документации

Инвестиционный проект, как известно, может быть осуществлен в различных сферах народного хозяйства и поэтому не может существовать единый типовой образец его разработки.

Тем не менее, требования к составу и содержанию проекта включают в себе детальную информацию по следующим основным разделам:

- инициатор проекта;
- основание для разработки проекта;
- исходно-разрешительная документация (задание на проектирование, АПЗ – 1 и 2, технические условия и др.);
- характеристика проекта (цель проекта, сущность стратегии инициатора проекта для достижения намеченных целей);
- принципиальные архитектурно-строительные и объемно-планировочные решения и их основные параметры;
- принципиальные решения по инженерному обеспечению и оборудованию объекта;
- схема осуществления проекта;
- стоимость объекта.

Порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации установлен постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7.07.2007 года №110 «Об утверждении Положения о порядке разработки, проведения экспертизы и утверждения документации инвестиционных проектов».

Экспертиза проекта

Экспертиза проекта осуществляется с точки зрения технической и экологической осуществимости, финансовой и экономической привлекательности и других аспектов.

Экспертиза проектов проводится уполномоченными органами в соответствии с «Положением о порядке разработки, проведения экспертизы и утверждения документаций инвестиционных проектов», утвержденной постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 7 июня 2007 года №110.

Реализация проекта

Реализация проекта включает в себя планирование затрат, материально – техническое обеспечение и управление качеством.

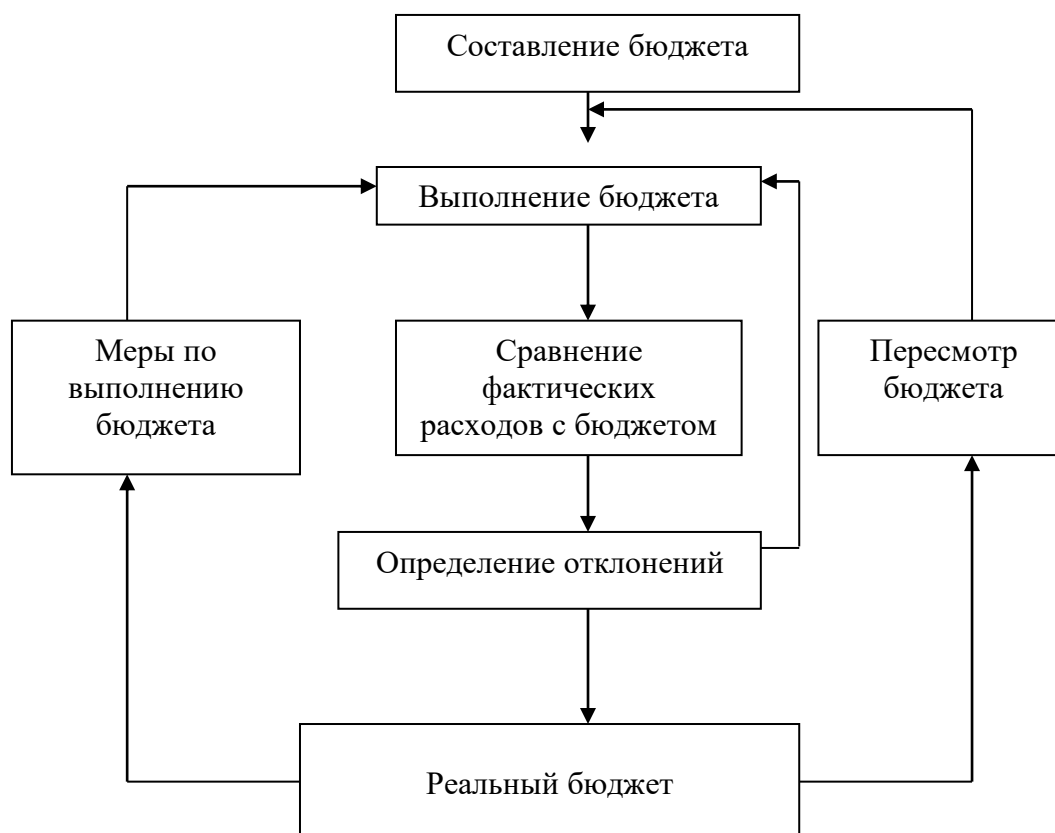
Планирование затрат необходим для ритмичного удовлетворения потребности в финансовых ресурсах на протяжении всего срока реализации проекта, для чего составляется бюджет проекта.

В бюджете проекта общий объем инвестиций распределяется по годам, а для первого года по кварталам. Бюджет проекта служит для обеспечения непрерывности финансирования и реализации проекта в определенные сроки, снижения затрат и рисков за счет устойчивой структуры инвестиций.

Бюджетный контроль осуществляется в следующей последовательности:

- определяется объем выполненных работ и их сметная стоимость;
- определяются фактические затраты на объем выполненных работ;
- определяется экономия или перерасход;
- составляются рекомендации по недопущению перерасхода бюджета и покрытию перерасхода;
- определяется фактический остаток сметной стоимости и реальный остаточный бюджет проекта.

Схема организации бюджетного контроля



Основная задача материально – технического обеспечения проекта – поступление оборудования, конструкций, материалов и услуг в точном соответствии с графиком реализации проекта. Это решается путем закупок ресурсов и услуг на конкурсной основе и планирования поставок в увязке с графиком работ.

В составе закупок различают:

- закупки работ и услуг;
- закупки материалов и оборудования;
- закупки услуг консультантов.

Виды конкурсных закупок (торгов) и порядок их проведения установлен “Положением о конкурсных торгах в капитальном строительстве на территории Республики Узбекистан”, утвержденной постановлением Кабинета Министров от 3 июля 2003 года № 302.

Управление качеством проекта включает в себя:

- контроль разработки проектной документации;

- контроль поставок оборудования, конструкций и материалов на предприятии-поставщике;
- входной контроль за качеством получаемого оборудования, конструкций и материалов на объекте;
- методологический контроль, проверка контрольно-измерительной аппаратуры;
- проверка складирования и хранения;
- контроль за качеством проводимых работ, оказываемых услуг;
- корректирующие воздействия.

Контроль качества осуществляется на основании:

Градостроительного кодекса и законов Республики Узбекистан:

- о стандартизации;
- о метрологии;
- о сертификации продукции и услуг;
- об ответственности юридических лиц за правонарушения в области строительства.

Постановлений Кабинета Министров Республики Узбекистан от 17 сентября 2003 года №404 и от 2 декабря 2003 года №538.

Завершение проекта.

Завершение проекта включает в себя два этапа:

сдача объекта на постоянную эксплуатацию;

закрытие контракта.

При сдаче проекта на постоянную эксплуатацию проводятся эксплуатационные испытания, которые включают в себя:

- проверку соответствия проекту установленного оборудования;
- наблюдение за испытаниями, началом работ и вводом в эксплуатацию;
- определение соответствия исходного сырья;
- определение времени и условий проведения испытаний;

- проверка в процессе испытаний соответствия оборудования паспортным данным;
- устранение несоответствий и недоделок.

Заккрытие контракта осуществляется по следующим этапам:

- проверка финансовой отчетности;
- паспортизация (исполнительная документация);
- выявление не выполненных обязательств;
- завершение не выполненных обязательств;
- гарантийное обслуживание и окончательные расчеты.

Приемка законченного строительством объекта оформляется актом установленной формы.

Основные функции инжиниринговой компании (менеджера проекта)

Основными функциями менеджера проекта являются:

- организация предпроектных работ и подготовка задания на проектирование;
- выбор через подрядные торги (тендер) проектировщика и подрядчика;
- подготовка и заключение контрактов на проектирование, строительство и поставку материалов и оборудования;
- совместно с заказчиком (инвестором) разработка схемы финансирования, оформление финансирования, планирование инвестиций;
- контроль за ходом реализации проекта (сроки, стоимость и качество работ);
- ввод объекта в постоянную эксплуатацию.

Реализация основных функций осуществляется Командой менеджера проекта, которая, как правило, состоит из следующих групп:

Группа по проектированию – ответственная за выполнение работ по инженерному проектированию.

Группа закупок – ответственная за все виды закупок во время реализации проекта, до ввода его в постоянную эксплуатацию.

Группа управления строительством – ответственная за все виды строительного-монтажных работ.

Финансовая группа – ответственная за все расходы по проекту.

Группа по эксплуатации – ответственная за пуско-наладочные работы.

Группа координации – ответственная за координацию всех видов работ при реализации проекта.

При необходимости, в составе команды менеджера проекта могут создаваться и другие группы, учитывающие специфику конкретного проекта.

Основные функции Команды менеджера

в области проектирования:

организует в установленном порядке, совместно с инвестором, размещение на тендерной основе работ по проектированию;

выдает задание и исходные данные для разработки проектно-сметной документации, обеспечивает полноту и качество выдачи исходных данных для проектирования;

заключает с соответствующими организациями договоры на выполнение проектно-изыскательских, конструкторских и при необходимости научно-исследовательских работ;

согласовывает с проектной организацией календарный график работ выдачи проектно-сметной документации и осуществляет контроль за его выполнением;

подготавливает проектно-сметную документацию к заключению в установленном порядке в уполномоченных органах экспертизы;

организует проведение согласование, утверждение и при необходимости переутверждение проектно-сметной документации (с определением договорной цены);

вносить в проектную документацию исправления по замечаниям и заключениям уполномоченных органов экспертизы.

в области строительства, финансирования, учета и отчетности:

совместно с инвестором, финансирующим данное строительство, организует проведение тендерных торгов на строительство объекта;

на основании согласованной договорной цены с учетом средств, обеспечивающих, компенсацию риска подрядных организаций, вносит предложения для формирования адресных списков строек;

заключает договора в установленном порядке на подрядные работы с генеральной подрядной организацией на капитальное строительство и на закупку материалов, оборудования;

по согласованию с генеральным подрядчиком заключает договора с соответствующими организациями на выполнение шеф-монтажных и пусконаладочных работ, проведение комплексного опробования оборудования (вхолостую и на рабочих режимах) с участием проектных, подрядных строительных и монтажных организаций, а при необходимости и с участием представителей заводов-изготовителей оборудования;

обеспечивает своевременное открытие и непрерывное финансирование проектно-изыскательских работ и строительства объектов в пределах выделенных объемов капитальных вложений с предоставлением, финансирующим банкам, всей необходимой для этого документации;

ведет бухгалтерский, оперативный и статистический учет, составляет и представляет в установленном порядке соответствующим органам отчетность по видам деятельности в соответствии с утвержденными формами в установленные сроки и несет ответственность за ее достоверность;

осуществляет проверки предъявленных к оплате расчетов, цен и документов подрядных организаций, поставщиков, проектно-изыскательских и других организаций, занятых на строительстве, за выполненные работы, поставленную продукцию и оказанные услуги;

учитывает и контролирует расходование сметного лимита по соответствующей структуре капитальных вложений, а также обеспечивает достоверность бухгалтерского учета по объектам строительства и затратам;

своевременно предъявляет претензии к подрядным организациям, поставщикам, проектно-изыскательским и другим организациям об уплате неустойки (штрафа, пени) за невыполнение и ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

производит в установленном порядке оплату выполненных работ (на основании подписанных им документов об объеме и стоимости выполненных работ), а также окончательные расчеты по законченным строительным объектам.

в области материально-технического обеспечения:

обеспечивает строящиеся объекты технологическим, электротехническим, энергетическим и общезаводским оборудованием и аппаратурой, а также материалами, поставка которых возложена на заказчика в соответствии с договором;

осуществляет согласование и своевременное представление в установленном порядке заявок на необходимое для строительства объекта оборудование (включая не стандартизированное), аппаратуру и материалы, получение и распределение их на пусковые комплексы и объекты;

представляет обоснование, спецификации, технические характеристики и другие необходимые документации и заключает договоры на изготовление и поставку оборудования, аппаратуры и материалов, ведет контроль за их реализацией;

осуществляет приемку, учет и надлежащее хранение находящегося на складах и стройплощадках оборудования, изделий и материалов;

предъявляет претензии (рекламации) к заводам-изготовителям или поставщикам в случае установления некомплектности или дефектов оборудования и аппаратуры, по качеству материалов, а также несвоевременной их поставки и недопоставки;

своевременно передает подрядным организациям оборудование, материалы и аппаратуру, подлежащие монтажу, с обеспечением их доставки на приобъектные склады в соответствии с условиями договора;

обеспечивает проведение тщательных предмонтажных ревизий оборудования и устранение дефектов, вызванных его длительным хранением;

реализует в установленном порядке излишние и неиспользованные материалы, изделия и оборудование.

в области освоения строительных площадок:

принимает участие в работе комиссий по выбору площадок для строительства и осуществляет оформление, передачу в установленном порядке, генеральным подрядным организациям, в установленные сроки, документов об отводе земельных участков

под строительство, разрешений соответствующих органов и эксплуатационных служб на:

производство работ в зоне воздушных линий электропередачи и линий связи в полосе отвода железных дорог, в местах прохождения подземных коммуникаций (кабельных, газопроводных, канализационных и других), расположенных на строительной площадке;

пользование на период строительства в городах и других населенных пунктах электроэнергией, газом, водой и паром, от существующих источников в соответствии с проектом организации строительства в случае отсутствия у заказчика (дирекции) строящегося предприятия собственных объектов газо-, водо-, паро- и энергоснабжения;

вырубку леса и пересадку деревьев, а в необходимых случаях на передачу лесорубочных разрешений;

переселяет граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, переносу или реконструкции;

возмещает гражданам, в случае необходимости в пределах общей стоимости, предусмотренную действующим законодательством стоимость изымаемых плодово-ягодных насаждений и посевов, а также подлежащих сносу жилых домов и строений, принадлежащих им на правах частной собственности;

проверяет расчеты остаточной балансовой стоимости сносимых зданий и сооружений, принадлежащих государственным и негосударственным организациям, физическим лицам, а также правомерность включения ее в сметную документацию на строительство;

обеспечивает реализацию возвратных материалов от разборки сносимых строений, сооружений, а также материалов, получаемых при попутной добыче;

создает геодезическую разбивочную основу для строительства;

регистрирует в органах Госархстройнадзора объекты, а также проверяет наличие лицензий у подрядных организаций на вид деятельности и производство работ, авторский и технический надзор и получает разрешение на производство строительного-монтажных работ.

в области приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов:

осуществлять приемку в эксплуатацию законченных строительных объектов в соответствии с действующими нормативными документами, в том числе:

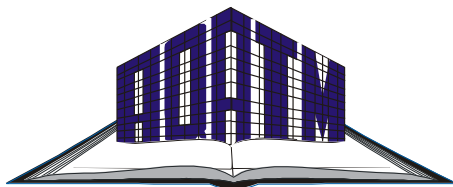
представляет (совместно с подрядными организациями) необходимую документацию государственной приемочной комиссии (приемочной комиссии) по законченным строительством объектам;

несет ответственность за приемку в эксплуатацию объектов, построенных с нарушением требований нормативных документов и отклонениями от решений проектной документации;

передает для эксплуатации законченное строительством и введенные в действие объекты для групп предприятий (промышленного узла) тем предприятиям (организациям), на которые в установленном порядке возлагается их эксплуатация;

передает эксплуатирующим организациям объекты с законченным строительством, проектно-сметную и техническую документацию, разработанные до начала и в процессе строительства, акты приемки рабочей и государственной комиссий со всеми приложениями;

производит расчеты со всеми организациями (поставщиками, подрядчиками и др.) по завершенным строительным объектам.



Формат 60x84/16. Условный печатный лист 1 (16 стр.).
Подготовлено к изданию: ИВЦ "АКАТМ" Госархитектстра
Республики Узбекистан. Цена договорная.

тел.: 244-83-13 факс: 244-79-11