

## Директор по строительству

Формат обучения: Очно | Онлайн

Срок обучения: 4 дня

Время проведения: ежедневно с 10:00 до 17:30

Дата начала: 15.04.2026

Место проведения: Ленинский проспект, д. 38А, город Москва

Выдаваемые документы: Удостоверение о повышении квалификации или Сертификат Moscow Business School

### Программа обучения

#### День 1

Алгоритмы подготовки проектной документации

Перечень сведений, документов и материалов, необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования

- Права на земельный участок
- Копия схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Проект планировки территории, проект межевания территории
- Градостроительный план земельного участка
- Технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании
- Документы о финансировании мероприятий по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства
- Схема предполагаемого размещения на земельном участке планируемого к строительству, реконструкции или капитальному ремонту объекта капитального строительства
- Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения

- объекта капитального строительства
- Договоры с правообладателями существующих линейных объектов, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, в целях их реконструкции, капитального ремонта.
  - Ситуационный план 1:2000
  - Топографическая карта участка в масштабе 1:500 (со всеми наземными и подземными коммуникациями и сооружениями), согласованная с организациями, эксплуатирующими указанные коммуникации и сооружения
  - Материалы, полученные в результате геодезических и картографических работ, выполненных в соответствии с законодательством Российской Федерации
  - Результаты инженерных изысканий в соответствии с требованиями (в том числе к составу указанных результатов), установленными законодательством Российской Федерации
  - Задание застройщика или технического заказчика на проектирование
  - Специальные технические условия

Участники строительного процесса и разграничение их функций, определение ответственности

- Статус Застройщика, Технического Заказчика, Инвестора, подрядчиков (Генподрядчика)
- Градостроительный кодекс о функциях Застройщика (Технического заказчика), лица, осуществляющего подготовку проектной документации (Генерального проектировщика), подрядчиков (Генподрядчика), а также о разграничении обязанностей и ответственности между Заказчиком и Подрядчиком
- Введение понятия специалистов по организации инженерных изысканий, по организации архитектурно-строительного проектирования, по организации строительства
- Порядок возмещения вреда в строительстве

Подготовка проектной документации

- Состав разделов проектной документации объектов

- капитального
- строительства. Дифференциация количества разделов проектной документации и требований к их содержанию применительно к различным видам объектов (в т. ч. к линейным), а также в зависимости от назначения объектов, видов работ, их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов
- Причины и последствия ошибок при разработке проектной документации
- Типовая проектная документация
- Требования к сметной части проектно-сметной документации. Порядок проверки достоверности заявленной стоимости строительства. Особенности формирования сметной стоимости строительства
- Внесение изменений в проектную документацию
- Ответственность разработчика проектной документации
- Экспертное сопровождение

#### Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

- Виды экспертизы проектной документации
- Особенности прохождения экспертизы проектной документации в электронной форме
- Разделение полномочий между федеральным центром и экспертизами субъектов Федерации
- Процедура проведения экспертизы
- Объекты, подлежащие обязательной государственной экспертизе
- Проектная документация и результаты инженерных изысканий, не требующие проведения экспертизы
- Судебный порядок обжалования отрицательного заключения
- Необходимость проведения повторной экспертизы согласно изменениям № 151-ФЗ. Ошибки экспертизы и последствия
- Обновленные основания для признания проектной документации экономически эффективной, предназначенной для повторного использования

## Подготовка документации

- Проведение мероприятий с целью получения согласования архитектурно-градостроительного облика (АГО) объекта капитального строительства
- Получение заключения о соответствии проектной документации сводному плану подземных коммуникаций и сооружений
- Оформление договоров авторского надзора с целью обеспечения соответствия технических решений и технико-экономических показателей объектов капитального строительства решениям и показателям, предусмотренным в утверждённой проектной документации
- Взаимосвязь состава и содержания ППТ, ПМТ, ГПЗУ с подготовкой проектной документации, процедурами получения разрешения на строительство и ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию

## Выдача разрешений на строительство

- Разделение полномочий по выдаче разрешений на строительство между различными органами власти
- Особенности градостроительного регламента после 01.07.2019 года
- Организация взаимодействия застройщика (заказчика) с уполномоченными органами при получении разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию
- Порядок обжалования отказа от выдачи разрешения
- Состав и содержание документов для получения Разрешения на строительство
- Выдача разрешений на линейные объекты
- Разрешение на строительство и допустимые случаи строительства без разрешения
- Утверждение исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства и объектов нежилого назначения

## Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

- Формы технического плана и декларации об объекте

недвижимости

- Требования к техническим планам зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства
- Предоставление технического плана построенного объекта, как необходимое условие получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

## Самовольные постройки

- Последствия создания, легализация, судебная практика
- Критерии отнесения объекта недвижимости к самовольному строительству
- Сохранение самовольных построек на примерах решений высших судов

## День 2

### Градостроительное регулирование. Градостроительная документация

- Схемы территориального планирования (СТП). Значение документов территориального планирования
- Генеральный план поселений и городских округов. Внесение изменений в генеральные планы поселений и городских округов Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2024 г. N 1985 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2022 г. N 575»
- Нормативы градостроительного проектирования Документы градостроительного зонирования:
  - Правила землепользования и застройки(ПЗЗ)
  - Виды и состав территориальных зон
  - Виды разрешённого использования земельного участка. Классификатор ВРИ.
  - Градостроительные параметры
  - Внесение изменений в ПЗЗ. Формирование пакета документов, этапы прохождения согласований

## Документация по планировке территории

- Подготовка проекта планировки и проекта межевания, внесение изменений.
- Корректировка ППТ в случае нарушений градостроительных решений и параметров при разработке проектной документации и строительстве: размещение ОКС вне границ зон (линейные объекты) и границ земельных участков, превышение предельных показателей градостроительных параметров.
- Необходимость корректировки линий градостроительного регулирования. Особенности использования территорий в границах красных линий

## Линейные объекты. Особенности разработки градостроительной документации

- Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 5753 , в период с 13.04.2022 до 01.01.2025 ( продлено до 01.01.2026 г.) допускалась подготовка и утверждение документации по планировке территории в отношении линейных объектов федерального и линейных объектов регионального значения, если размещение такого линейного объекта не предусмотрено документами территориального планирования.
- Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, не требуется получение разрешения на строительство...»
- Специальные правила оформления прав на земельные участки для размещения линейных объектов
- Документация, необходимая для строительства линейного объекта

Особенности получения разрешительной документации и проведения работ по созданию внутриквартальных и межквартальных дорог. Автомобильные дороги как объект капитального строительства. Внутриквартальные и межквартальные дороги.

## Зоны с особыми условиями использования территории(ЗОУИТ).

- Реализация проектов в условиях ЗОУИТ.
- Федеральный закон от 03.08.2018 года № 342 ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации.», который закрепил исчерпывающий перечень зон с особыми условиями использования территории:
  - Зоны охраны объектов культурного наследия
  - Приаэродромная территория
  - Охранная зона особо охраняемых природных территорий
  - Зоны санитарной охраны источников питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения
  - Санитарно-защитная зона
  - Водоохранная, рыбоохранная зона
  - Прибрежная защитная полоса
  - Зоны затопления и подтопления
- Влияние непоименованных зон и зон, информация о которых отсутствует в реестре, на реализацию инвестиционных проектов
- Возмещение убытков и выкуп земельного участка и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории
- Возможности корректировки границ зон с особыми условиями использования территории. Порядок установления санитарно-защитных зон объектов капитального строительства. Порядок изменения или прекращения существования санитарно-защитных зон

## Градостроительный анализ земельного участка

- Алгоритм проведения анализа участка
- Градостроительный аудит существующего положения земельного участка в целях использования для реализации девелоперского проекта
- Источники получения сведений для анализа
- Организация единого информационного пространства для

## участников градостроительной деятельности

### Место и роль мастер-планирования в иерархии градостроительных документов

- Перспективы развития мастер-планов
- Механизмы разработки и внедрения мастер-планов

### Комплексное развитие территорий

- КРТ жилой застройки
- КРТ нежилкой застройки
- Комплексное развитие незастроенной территории
- КРТ по инициативе правообладателей

## День 3

### Бизнес-процессы в строительстве. Договоры строительного подряда

### Организация эффективных взаимоотношений со всеми сторонами строительного процесса

- Схемы взаимодействий между участниками строительства. Распределение обязанностей и ответственности сторон. Функции Застройщика, Технического Заказчика, Генерального подрядчика
- Договорная работа. Виды договоров в строительстве и их особенности. ЕРС контракт, ЕРСМ контракт, РМС контракт. Стратегия раннего старта «open-book»
- Договоры подрядного типа в строительстве: требования законодательства к форме договора, существенные условия договора, права и обязанности сторон, порядок расчетов за выполненные работы, техническая документация и смета, рекомендации по дополнительным положениям, включаемым в договор с целью минимизации рисков
- Способы обеспечения прав заказчика: возмещение потерь,

заверения об обстоятельствах, гарантия, поручительство, гарантийное удержание

- Способы обеспечения прав подрядчика: правила документооборота, право на приостановление работ, право на увеличение цены договора, право на отказ от исполнения договора, плата за отказ от договора.
- Сдача-приемка выполненных работ: ошибки при ведении отчетности
- Ошибки при ведении договорной работы
- Расторжение договоров. Судебно-арбитражная практика

## Организация строительства

- Основные стадии строительства. Принципы организации строительного производства
- Разработка проекта организации строительства (ПОС). Состав, содержание и порядок разработки стройгенплана
- Разработка проекта производства работ (ППР). Основные различия ПОС и ППР
- Организационно-технологическое моделирование и календарное планирование производственных процессов. Технологические карты трудовых процессов
- Разработка календарных графиков строительства. Оптимизационные задачи календарного планирования. Календарно-сетевые графики строительства

## Создание команды строительного проекта

- Модели организации строительства
- Организационная структура строительного проекта: команда Заказчика и команда Подрядчика
- Распределение обязанностей в команде проекта. Организационная структура разбиения работ

Практикум: кейс «Операционный менеджмент в строительстве — разработка корпоративного стандарта управления строительным проектом»

## Инвестиции и ограничения в КРТ

- Права и обязанности инвестора, заключившего договор о КРТ. Реализация КРТ с привлечением оператора КРТ
- Ограничения, налагаемые на собственников объектов недвижимости и земельных участков, попавших в зону КРТ
- Особенности процедуры изъятия и предоставления компенсации правообладателям земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах КРТ
- Судебная практика. Судебные возможности защиты прав застройщика при нарушениях, допущенных государственными органами

Практикум «Определение градостроительного потенциала земельного участка»

## День 4

Инженерная подготовка строительной площадки. Строительный контроль при производстве СМР

Инженерная подготовка строительной площадки

- СП 116.13330.2012. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Современные технологии укрепления грунтов армированными геосинтетическими конструкциями
- Расчистка территории. Отвод поверхностных и грунтовых вод. Создание геодезической разбивочной основы
- Размещение на строительной площадке средств вертикального транспорта. Требования по обозначению размеров опасных зон
- Обустройство и содержание строительной площадки: Ограждение строительной площадки, мероприятия по охране труда и технике безопасности, требования по соблюдению норм пожарной безопасности и производственной санитарии
- Временные здания и сооружения, складское хозяйство, временные дороги
- Обеспечение строительных площадок энергоресурсами

- Культура содержания стройплощадок. Показатели качества обустройства и содержания стройплощадок.

## Строительный контроль при производстве СМР

- Порядок проведения строительного контроля: основные положения, цели, задачи строительного контроля, термины и определения. Требования градостроительного кодекса РФ и «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» — Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 г.
- Государственный надзор за качеством в строительстве. Ответственность за нарушение порядка направления извещения о начале строительства
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»
- Требования к организации, проводящей строительный контроль
- Требования к лицам, ответственным за осуществление строительного контроля
- Перечень мероприятий, выполняемых Подрядчиком. Перечень мероприятий, выполняемых Застройщиком. Затраты Подрядчика и Застройщика на осуществление строительного контроля

## Основные задачи и виды строительного контроля

- Виды строительного контроля. Основные задачи. Требования Технических регламентов
- Входной контроль проектной документации. Требования нормативных документов к составу и качеству проектной документации
- Входной контроль качества строительных материалов. Требования к строительным материалам и изделиям, применяемым в процессе строительства зданий и сооружений
- Правила складирования материалов и конструкций. Журнал входного учета и контроля качества
- Расход материалов при производстве работ и трудноустраняемые потери в строительстве

- Операционный контроль. Контроль выполнения строительно-монтажных работ на всех этапах технологического процесса. Разработка схем операционного контроля
- Особенности строительного контроля по видам работ. Разработка Классификатора основных видов дефектов
- Геодезический контроль. Геодезическая проверка соответствия положения конструкций и их частей и элементов проектным требованиям в процессе монтажа
- Лабораторный контроль. Методы и средства неразрушающего контроля качества. Обзор практических пособий по лабораторному контролю
- Приемочный контроль выполненных работ. Приемка скрытых работ и ответственных конструкций
- Приемка Актов выполненных работ по форме КС-2. Спорные вопросы по объемам работ
- Разработка регламента проведения строительного контроля

## Исполнительная документация

- Руководящие документы Ростехнадзора и Минстрой к оформлению исполнительной документации с последними изменениями
- Оформление актов скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций
- Требования к оформлению журналов работ (общий и специальные журналы)
- Необходимость проведения авторского надзора. В каких случаях?
- Ошибки при ведении исполнительной документации на объекте, их влияние на результаты судебных споров
- Автоматизация строительного контроля и ведения исполнительной документации в строительстве

Практикум: кейс «Операционный менеджмент качества в строительстве — разработка корпоративного стандарта строительного контроля»