

ББК У31я7 + Х537я7  
Ш578

Рецензенты:

М. С. Карпова, кандидат экономических наук, профессор,  
заведующая кафедрой экономики и организации  
проектирования и строительства  
(Уральская государственная архитектурно-художественная академия);

А. Я. Хренов, генеральный директор  
ООО «Строительная компания “Содружество”»

**Шилиманов, М. Н.**

Ш578 Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : [учеб.-метод. пособие] / М. Н. Шилиманов ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. — Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2014. — 78 с.

ISBN 978-5-7996-1335-8

Учебно-методическое пособие содержит полное описание всех этапов строительного процесса: от выбора земельного участка для строительства до ввода в эксплуатацию законченного объекта строительства. Автор полно и всесторонне раскрывает системы требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости. Все этапы строительного процесса рассматриваются с привязкой к нормативно-правовым документам в области строительства и проектирования (Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и другие федеральные законы), что позволяет дать студентам основы законодательной базы в строительстве.

Для студентов УрФУ, обучающихся по программе бакалавриата (направление подготовки «Строительство»).

ББК У31я7 + Х537я7

ISBN 978-5-7996-1335-8

© Уральский федеральный университет, 2014  
© Шилиманов М. Н., 2014

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие .....	5
Раздел 1. Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости .....	7
1. Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс .....	7
2. Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности .....	7
2.1. Недвижимость .....	7
2.2. Определяющие факторы недвижимости .....	8
2.3. Специфические особенности недвижимости .....	9
3. Техническое регулирование. Основные принципы технического регулирования .....	10
4. Технический регламент: определение, цели и принципы .....	11
5. Стандарт: определение, цели и принципы .....	12
6. Градостроительный регламент .....	14
Раздел 2. Строительство объектов недвижимости .....	16
1. Жизненный цикл недвижимости .....	16
2. Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства .....	19
2.1. Формирование инвестиционного замысла .....	20
2.2. Технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта .....	21
2.3. Выбор земельного участка для строительства .....	22
2.4. Получение решения о предоставлении земельного участка под строительство .....	25
2.5. Разработка и утверждение проектной и рабочей документации .....	27
3. Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав .....	33
3.1. Государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий .....	33
3.2. Органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий .....	38

3.3. Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.....	40
4. Экологическая экспертиза: принципы, виды.....	41
5. Сметная стоимость строительства: методы определения, состав .	44
6. Разрешение на строительство. Порядок выдачи .....	47
7. Система надзора за строительством. Виды надзора .....	49
7.1. Производственный (строительный) контроль.....	50
7.2. Технический надзор застройщика за строительством .....	51
7.3. Авторский надзор за строительством .....	52
7.4. Государственный надзор за строительством.....	54
7.5. Административный контроль за строительством.....	57
8. Исполнительная документация.....	57
8.1. Обязанности лица, осуществляющего строительство .....	57
8.2. Состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ ..	58
9. Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта.....	63
Раздел 3. Эксплуатация объектов недвижимости .....	67
1. Износ зданий и сооружений.....	67
1.1. Виды износа .....	67
1.2. Воздействия и нагрузки на здания .....	68
1.3. Дефект, повреждение, отказ, надежность.....	69
2. Оценка технического состояния здания .....	71
2.1. Цели оценки технического состояния и диагностики конструкций.....	71
2.2. Техническое обследование.....	71
2.3. Виды технического обследования.....	72
3. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности .....	74
Список рекомендуемой литературы .....	78