

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

СТАНДАРТ АССОЦИАЦИИ «NOTEX»

Версия 3.0

Москва, 2025



notech.pro



notech_news



Ассоциация «NOTEX»

Предисловие



Настоящий стандарт (далее – Стандарт) Ассоциации «Национальное объединение технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительством» (далее также – «NOTEX») разработан в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и техническом регулировании, безопасности объектов капитального строительства в части, касающейся проектирования, строительства и эксплуатации, Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации», ГОСТ Р 1.4-2004 «Национальный стандарт Российской Федерации. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения», ГОСТ Р 1.5-2012 «Национальный стандарт Российской Федерации. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты национальные. Правила построения, изложения, оформления и обозначения», а также в соответствии с иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Стандарт носит рекомендательный характер для застройщиков, технических заказчиков, государственных заказчиков, проектных и изыскательских организаций, подрядных организаций, принимающих участие в инвестиционно-строительной деятельности.

Правила и порядок разработки, утверждения, применения, изменения (актуализации), пересмотра (замены) и отмены Стандарта устанавливаются Ассоциацией «NOTEX».

Предисловие

СВЕДЕНИЯ О СТАНДАРТЕ

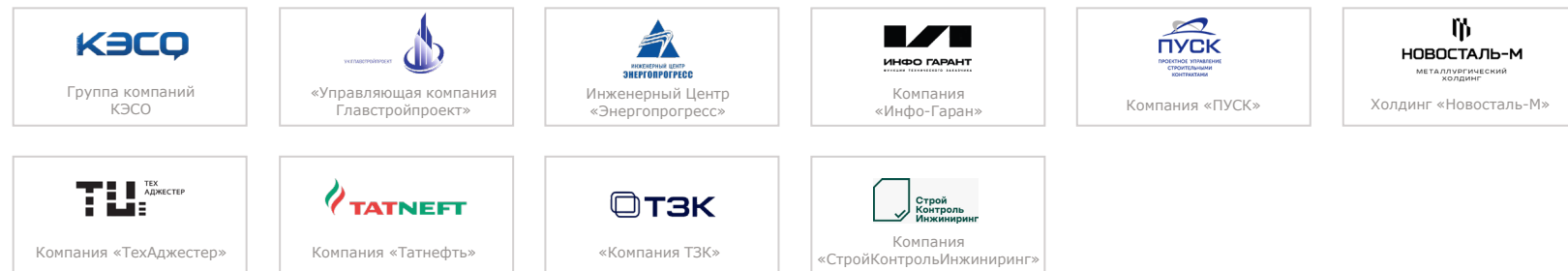
Стандарт разработан компаниями – членами Ассоциации «НОТЕХ»:

 ГЕНЕРАЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ ЦЕНТР Группа компаний «ГДЦ»	 SMART ENGINEERS® управление и контроль строительства Группа компаний SMART ENGINEERS	 ИРБИС Инжиниринговая корпорация «ИРБИС»	 Nikoliers Компания NIKOLIERS	 PRIMEKEY Группа компаний «ПРАЙМКЕЙ»	 промсервис Компания «ПРОМСЕРВИС»
 Русская Экспертная Группа Компания «Русская Экспертная Группа»	 GREEN Компания GREEN	 СПЕКТРУМ™ Комплексные инженерные и строительные решения Группа компаний «СПЕКТРУМ»	 ЭЛЕМЕНТ Инжиниринговая компания «ЭЛЕМЕНТ»	 DBC CONSTRUCTION Компания DBC Construction	 ВЭБ ПРОШКОЛА Группа компаний «ПроШкола»
 SEVERIN DEVELOPMENT Компания SEVERIN DEVELOPMENT	 Strategy Partners Компания Strategy Partners	 ОЦКС РОСАТОМ ОЦКС «Росатома»	 КОМПАНИЯ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «Компания Стратегического Развития»	 INSPIREM consultants & engineers Компания INSPIREM	 IBCON цифровой технический заказчик Компания IBCON
 NF PM Компания NF Property Management	 GIP GROUP Компания GIP GROUP	 SRG Улучшаем жизнь людей Компания SRG	 «Азимут» Управляющая компания «Азимут»	 УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ Компания «Управление проектами»	 COMMONWEALTH PARTNERSHIP Группа компаний Commonwealth Partnership

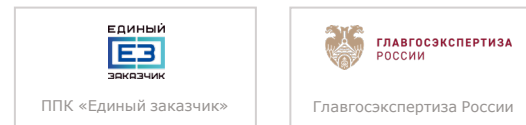
Предисловие

СВЕДЕНИЯ О СТАНДАРТЕ

Стандарт разработан компаниями – членами Ассоциации «NOTEX» (продолжение):



Методологическое сопровождение:



РАЗДЕЛ 01. ВВЕДЕНИЕ	7
РАЗДЕЛ 02. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ	9
РАЗДЕЛ 03. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ	11
РАЗДЕЛ 04. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	20
РАЗДЕЛ 05. ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ	35
РАЗДЕЛ 06. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА	39
РАЗДЕЛ 07. ОБЩАЯ СХЕМА РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ ИСП	42
РАЗДЕЛ 08. РОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА И ОСНОВНЫЕ МОДЕЛИ РАБОТЫ	45
РАЗДЕЛ 09. КЛАССИФИКАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА	49
РАЗДЕЛ 10. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА	52
РАЗДЕЛ 11. ФУНКЦИОНАЛ И МОДЕЛЬ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП	56
11.1. Предпроектный этап реализации ИСП	61
11.1.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на предпроектном этапе	66
11.1.2. Типовые строительные риски на предпроектном этапе	70

11.2. Проектно-изыскательный этап реализации ИСП	72
11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР	77
11.2.2. Типовые строительные риски на этапе ПИР	84
11.3. Строительно-монтажный этап реализации ИСП	86
11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР	91
11.3.2. Типовые строительные риски на этапе СМР	105
РАЗДЕЛ 12. РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТАДИЯХ ЖЦ ИСП	108
РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Рекомендации при заключении и исполнении договора на выполнение функций технического заказчика	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Рекомендации по подготовке и сдаче исполнительной документации	119
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Рекомендации по управлению рисками	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Типовой комплекс документов для РнС	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Типовой комплект документов для ЗОС	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Типовой комплект комплексов документов для РВ	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Выстраивание эффективной системы управления безопасностью в строительстве	143
8.1. Содержание плана по охране труда и безопасности технологических процессов при реализации строительного проекта	147
ПРИЛОЖЕНИЕ 9. Структура рекомендуемых отчетных документов для взаимодействия с кредитными организациями	152



01

ВВЕДЕНИЕ

РАЗДЕЛ 01. Введение



Стандарт разработан с целью повышения эффективности и качества деятельности лиц, осуществляющих полномочия технического заказчика, систематизации понятийного аппарата, процессов деятельности, путем выработки и реализации единого подхода к организации деятельности в части специализации, наименования состава услуг и их последовательности, организации работы в процессе реализации инвестиционно-строительного проекта и достижения результата.

Стандарт может быть использован инвестором / заказчиком строительства, финансовыми и страховыми организациями для выбора и определения функций технического заказчика при реализации инвестиционно-строительного проекта, а также идентификации строительных рисков.

Стандарт отражает функционал, сложившиеся практики и требования нормативно-правовых актов, действующие по состоянию на дату принятия Стандарта. Стандарт актуализируется по мере необходимости, но не реже 1 раза в год. Действие Стандарта распространяется до даты следующей актуализации и утверждения.



02

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

РАЗДЕЛ 02. Общие положения и область применения

ТРЕБОВАНИЯ СТАНДАРТА

Требования Стандарта являются обязательными для вступления в Ассоциацию «NOTEX», аттестации и применения компаниями, осуществляющими деятельность в сфере технического заказчика, являющимися членами Ассоциации «NOTEX».

При пользовании настоящим Стандартом целесообразно проверить действие документов, на которые имеются ссылки в настоящем Стандарте (далее – ссылочный документ). Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим Стандартом следует руководствоваться заменяющим (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

Стандарт устанавливает основные требования к оказанию услуги технического заказчика.

Стандарт распространяется на объекты строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.



03

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

В НАСТОЯЩЕМ СТАНДАРТЕ ИСПОЛЬЗОВАНЫ НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ НА СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

ПУНКТЫ 1 – 5

1. **Градостроительный кодекс Российской Федерации** от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);
2. **Федеральный закон** от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее – ФЗ № 191);
3. **Федеральный конституционный закон** от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Донецкой Народной Республики» (далее – ФКЗ № 5);
4. **Федеральный конституционный закон** от 04.10.2022 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Луганской Народной Республики» (далее – ФКЗ № 6);
5. **Федеральный конституционный закон** от 04.10.2022 № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» (далее – ФКЗ № 7);

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 6 – 13

6. **Федеральный конституционный закон от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области»** (далее – ФКЗ №№ 8);
7. **Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»** (далее – ФЗ № 184);
8. **Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»** (далее – ФЗ № 73);
9. **Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»** (далее – ФЗ № 7);
10. **Федеральный закон от 21.11.1995 № 170-ФЗ «Об использовании атомной энергии»;**
11. **Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;**
12. **«Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (далее – КОАП);**
13. **«Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ (далее – УК РФ);**

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 14 – 20

14. **Гражданский кодекс Российской Федерации** (далее – ГК РФ);
15. **«Земельный кодекс Российской Федерации»** от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
16. **Федеральный закон** от 25.02.1999 № 39-ФЗ **«Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»** (далее – ФЗ № 39);
17. **Федеральный закон** от 01.04.2020 г. № 69-ФЗ **«О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»** (далее – ФЗ № 69);
18. **Федеральный закон** от 05.04.2013 № 44-ФЗ **«О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»** (далее – 44-ФЗ);
19. **Федеральный закон** от 18.07.2011 № 223-ФЗ **«О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»** (далее – 223-ФЗ);
20. **Положение** об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 **«О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»** (далее – Положение № 145, Постановление № 145);

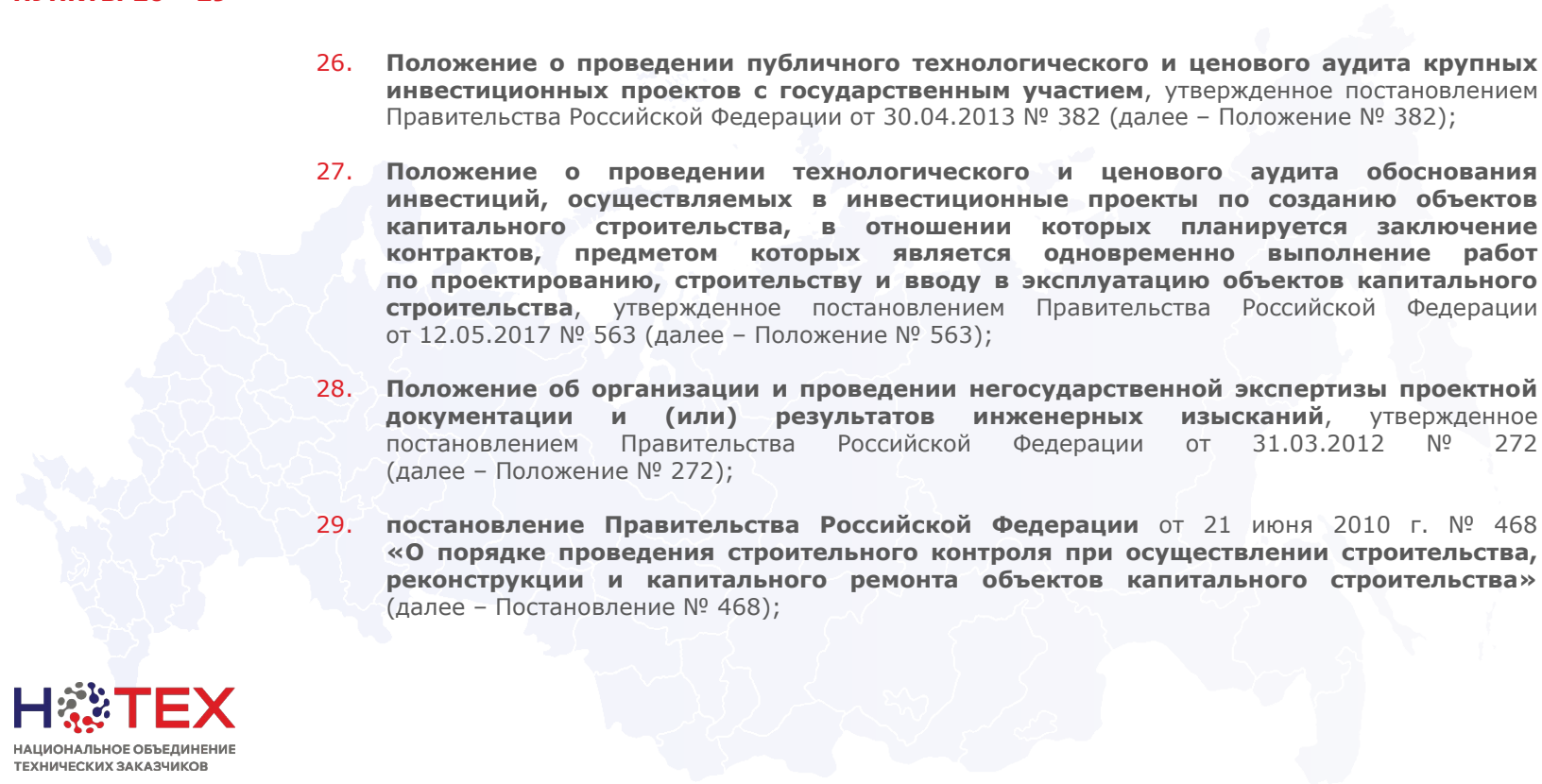
РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 21 – 25

21. **Положение о порядке экспертного сопровождения результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации объекта капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2023 № 717 (далее – Положение № 717);**
22. **постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2022 № 579 «Об установлении особенностей внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы, в том числе в связи с заменой строительных ресурсов на аналоги, особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации» (далее – Особенности № 579);**
23. **постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (далее – Постановление № 20);**
24. **Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (далее – Положение № 87);**
25. **постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1159 «О критериях экономической эффективности проектной документации»;**

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 26 – 29

- 
26. **Положение о проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием**, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 № 382 (далее – Положение № 382);
 27. **Положение о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства**, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 563 (далее – Положение № 563);
 28. **Положение об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий**, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2012 № 272 (далее – Положение № 272);
 29. **постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»** (далее – Постановление № 468);

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 30 – 37

- 30. приказ Минстроя России от 2 июня 2020 г. № 297/пр «Об утверждении методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика» (далее – Приказ № 297/пр);
- 31. приказ Минтруда России от 5 октября 2021 г. № 673н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист технического заказчика» (далее – Стандарт № 673н);
- 32. ГОСТ Р 57363–2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;
- 33. ГОСТ Р 58179–2018 «Инжиниринг в строительстве»;
- 34. ГОСТ Р 15.101–2021 «Система разработки и постановки продукции на производство. Порядок выполнения научно-исследовательских работ»;
- 35. ГОСТ Р 52807 Руководство по оценке компетентности менеджеров проектов;
- 36. ГОСТ Р 54869 Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом;
- 37. ГОСТ Р 54870 Проектный менеджмент. Требования к управлению портфелем проектов;

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 38 – 46

- 38. ГОСТ Р 54871 Проектный менеджмент. Требования к управлению программой;
- 39. ГОСТ Р ИСО 21500 Руководство по проектному менеджменту;
- 40. ГОСТ Р ИСО 31000 Менеджмент риска. Принципы и руководство;
- 41. ГОСТ Р МЭК 62198 Проектный менеджмент. Руководство по применению менеджмента риска при проектировании;
- 42. «СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004»;
- 43. ГОСТ Р 1.4-2004 «Национальный стандарт Российской Федерации. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения»;
- 44. ГОСТ Р 1.5-2012 «Национальный стандарт Российской Федерации. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты национальные. Правила построения, изложения, оформления и обозначения»;
- 45. ГОСТ Р 70108-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде;
- 46. СП 126.13330.2017. «СНиП 3.01.03-84 Геодезические работы в строительстве»;

РАЗДЕЛ 03. Нормативные ссылки

ПУНКТЫ 47– 50

- 47. Письмо Минстроя России от 17.12.2018 № 50234-ТБ/02 «О функциях технического заказчика»;
- 48. Письмо Минстроя России от 12.02.2021 № 5265-ТБ/02 «О рассмотрении обращения»;
- 49. Письмо Минстроя России от 17.01.2018 № 1104-ХМ/02 «О техническом заказчике»;
- 50. Состав и содержание основных функций заказчика. Практическое пособие. ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 2006.

04

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

В НАСТОЯЩЕМ СТАНДАРТЕ ПРИМЕНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ТЕРМИНЫ С СООТВЕТСТВУЮЩИМИ ОПРЕДЕЛЕНИЯМИ:

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (А–Г)

Бюджет инвестиционно-строительного проекта – форма образования и расходования денежных средств, предназначенных для финансового обеспечения реализации инвестиционно-строительного проекта.

Государственный строительный надзор (ГСН)^[1] – это комплекс мероприятий, цель которых соблюдение:

1) соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ);

2) требования наличия разрешения на строительство;

3) требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ;

4) требований, установленных частью 4 статьи 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;

5) требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами;

6) требований наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, если разрешение на строительство требуется для строительства или реконструкции объекта капитального строительства;

7) соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, единым документом, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (Г-З)

к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)^[2] – документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

График производства работ (ГПР) – инструмент моделирования строительного производства в виде кусочно-постоянных (кусочно-заданных) функций, изображающих на шкале последовательность и сроки выполнения работ с максимально возможным их совмещением (линейная диаграмма Ганта) (в том числе в составе информационной модели объекта).

Жизненный цикл проекта (ЖЦ)^[3] – набор

последовательных фаз проекта, от момента начала до завершения проекта, количество и состав которых определяются содержанием проекта и потребностями управления проектом.

Примечание – жизненный цикл проекта включает фазы инициирования, проектирования и планирования, реализации проекта (включая поставку материально-технических ресурсов и оборудования, строительство, пусконаладочные работы и сдачу в эксплуатацию), завершения проекта.

Заключение о соответствии (ЗОС)^[4] – заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 ГрК РФ) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ).

Примечание:

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

³ ГОСТ Р 58179—2018 «Инжиниринг в строительстве»;

⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (3-И)

Застройщик^[5] – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос

объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Инвестиционная стадия^[6] – стадия реализации инвестиционного проекта, которая осуществляется с момента начала выполнения строительно-монтажных работ по созданию (строительству) либо реконструкции и (или) модернизации объектов недвижимого имущества и (или) комплекса объектов движимого и недвижимого имущества, связанных между собой, и до момента их ввода в эксплуатацию, если инвестиционный проект предусматривает создание (строительство) либо реконструкцию объектов недвижимого имущества и (или) комплекса объектов движимого и недвижимого имущества, и (или) до момента приемки модернизированных объектов недвижимого имущества и (или) комплекса объектов движимого и недвижимого имущества.

Примечание:

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

⁶ Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (И-И)

Инвестиционно-строительная деятельность (ИСД)^[7] – деятельность, направленная на привлечение, вложение и управление инвестициями (инвестирование) для строительства, реконструкции и капитального ремонта, организацию (планирование), проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, ввод в эксплуатацию объектов производственного и непроизводственного назначения и линейных сооружений.

Инвестиционно-строительный проект (ИСП)^[8] – проект, связанный с осуществлением капитальных вложений, направленный на решение инвестиционной задачи и ориентированный на строительство, техническое перевооружение, реконструкцию линейных объектов и объектов капитального строительства, капитальный ремонт объектов капитального строительства и линейных объектов.

Инвестор^[9] – российское физическое или юридическое лицо либо два лица или более, действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности),

которые осуществляют инвестиционную и (или) хозяйственную деятельность, а также иностранный инвестор; в целях настоящего Федерального закона публично-правовое образование не является инвестором.

Инженерно-консультационные услуги в строительстве^[10] – инженерно-консультационные услуги в области инжиниринга в строительстве, включающие консультирование инвестора, заказчика, технического заказчика для выполнения одного или нескольких этапов жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта и (или) жизненного цикла объекта капитального строительства.

Примечание – Этапы жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта включают: концептуальные исследования и прогнозирование; предварительное проектирование (финансовые, экономические, технические, социальные, экологические и прочие аспекты); бизнес-планирование и моделирование жизненного цикла; технологическое, базовое и рабочее проектирование; проектирование устойчивого развития; архитектуру и дизайн; логистику и комплектацию производственных ресурсов; управление проектом, рисками, сроками, стоимостью, требованиями, поставками, строительством, качеством, вводом в эксплуатацию; послепусковое сопровождение; системную инженерию и другие сопутствующие названным услугам действия.

Инженерные изыскания^[11] – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях

Примечание:

⁷ ГОСТ Р 57363–2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;

⁸ ГОСТ Р 58179–2018 «Инжиниринг в строительстве»;

⁹ Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»;

¹⁰ ГОСТ Р 58179–2018 «Инжиниринг в строительстве»;

¹¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (И-И)

рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Инжиниринг в области управления проектами^[12] – инженерно-консультационные услуги в области управления инвестиционно-строительными проектами в полном объеме реализации процессов управления интеграцией, сроками, стоимостью, качеством, персоналом, рисками, изменениями, контрактами, коммуникациями, заинтересованными сторонами.

Инжиниринг в строительстве^[13] – инженерно-консультационные услуги в инвестиционно-строительной деятельности, осуществляемые инженерами-консультантами в строительстве и/или инжиниринговыми организациями по контрактам с заказчиками и имеющие конечной целью получение наилучших результатов от капитальных вложений или иных затрат, связанных с реализацией

инвестиционно-строительных проектов.

Примечания

1. Инжиниринг в строительстве является комплексным инжинирингом, представляющим собой совокупность двух направлений интеллектуальной деятельности: технико-технологический инжиниринг в области капитального строительства и организационно-управленческий инжиниринг в области реализации инвестиционно-строительных проектов.

2. Техничко-технологический инжиниринг включает в себя: технологический инжиниринг, проектно-конструкторский инжиниринг, строительно-технологический инжиниринг, производственно-строительный инжиниринг, инжиниринг в области материально-технического обеспечения, контрольно-надзорный инжиниринг.

3. Организационно-управленческий инжиниринг включает в себя: концептуальный инжиниринг, инвестиционно-финансовый инжиниринг, стоимостной инжиниринг, организационно-строительный инжиниринг, инжиниринг в области управления проектами, информационно-технологический инжиниринг.

Инжиниринговая организация^[14] – юридическое лицо, имеющее официально подтвержденное соответствующими уполномоченными органами право на оказание инженерно-консультационных услуг в строительстве.

Исполнительная документация (ИД)^[15] – документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и отображающую фактическое исполнение функционально-

Примечание:

¹² ГОСТ Р 58179—2018 «Инжиниринг в строительстве»;

¹³ ГОСТ Р 58179—2018 «Инжиниринг в строительстве»;

¹⁴ ГОСТ Р 58179—2018 «Инжиниринг в строительстве»;

¹⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (И-О)

технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в проектной документации, рабочей документации. Состав и порядок ведения исполнительной документации устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.

Исходно-разрешительная документация (ИРД) – комплект исходных данных, необходимый для разработки проектной документации, получение которых регулируют отдельные нормативные акты и положения, содержащий технические условия, градостроительный план земельного участка, изыскания (геологические, геодезические, экологические и т.д.) и другие исходные данные, необходимые для разработки проектной документации и получения разрешения на строительство.

Календарно-сетевое планирование в строительстве – метод организации и управления строительным

производством, основанный на построении сетевой модели, представляющей собой систему взаимосвязанных операций (работ), с указанием их последовательности выполнения, временных рамок, логических связей между ними, а также учетом ресурсов (человеческих, материальных, финансовых).

Концепция проекта – документ, содержащий основные визуально-технические и экономические параметры проекта.

Научно-исследовательская работа (НИР)^[16] – комплекс теоретических и (или) экспериментальных исследований, проводимых по техническому заданию на НИР, с целью получения обоснованных исходных данных, изыскания принципов и путей создания (модернизации) продукции.

Обоснование инвестиций в строительстве – документ, разрабатываемый на этапе предпроектной подготовки, который системно подтверждает целесообразность и экономическую эффективность вложений в реализацию объекта строительства. Включает анализ рыночной, технико-экономической, финансовой и организационной

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (О-П)

привлекательности проекта, оценку рисков, социально-экологических последствий, а также определение потребности в материальных, финансовых и временных ресурсах.

Объект капитального строительства (ОКС)^[17] – объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Предпроектная подготовка строительства^[18] – комплекс работ, проводимых в целях обоснования градостроительной деятельности на территории, и получение права на ее проведение.

Предынвестиционная стадия^[19] – стадия реализации инвестиционного проекта, которая осуществляется с момента принятия решения об осуществлении инвестиционного проекта или решения об утверждении

бюджета на капитальные вложения (расходы) и до момента начала выполнения строительно-монтажных работ по созданию (строительству) либо реконструкции и (или) модернизации объектов недвижимого имущества, если инвестиционный проект предусматривает создание (строительство) либо реконструкцию и (или) модернизацию таких объектов.

Проектирование^[20] – создание модели объекта на основе описания этого объекта и (или) алгоритма его функционирования или алгоритма процесса его преобразования, в ряде случаев неоднократного на протяжении всего жизненного цикла объекта, с выдачей заказчику документации, в т. ч. проектной и рабочей документации, позволяющей создать этот объект.

Проектная документация (ПД)^[21] – документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов

Примечание:

¹⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

¹⁸ ГОСТ Р 57363–2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;

¹⁹ Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»;

²⁰ ГОСТ Р 58179—2018 «Инжиниринг в строительстве»;

²¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (П–Р)

капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Проектно-изыскательские работы (ПИР) – комплекс работ по выполнению инженерных изысканий, разработке технико-экономических обоснований строительства, подготовке проектной, рабочей документации, для осуществления строительства объектов, зданий, сооружений.

Проект производства работ (ППР) – организационно-технологический документ, разрабатываемый для реализации проекта и рабочего проекта и определяющий технологии строительных работ (технологические процессы и операции), качество их выполнения, сроки, ресурсы и мероприятия по безопасности.

Производственно-технический отдел (ПТО) – отдел, занимающийся документационным сопровождением процесса реализации инвестиционно-строительного проекта на всех стадиях его жизненного цикла, организацией строительного производства.

Пусконаладочные работы (ПНР) – это комплекс мероприятий, состоящий из испытаний оборудования в соответствии с нормативной документацией, опробования и настройки технологических систем объекта.

Рабочая документация (РД)^[22] – представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей. Рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации. Подготовка проектной документации и рабочей документации может осуществляться одновременно.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (РнВ)^[23] – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям

Примечание:

²² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

²³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (Р-Р)

к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

Разрешение на строительство (РНС)^[24] – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 ГрК РФ), проектом

планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (С–С)

с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

Стадия эксплуатации (эксплуатационная стадия)^[25] – стадия реализации инвестиционного проекта, связанная с использованием введенных в эксплуатацию объектов недвижимого имущества в целях извлечения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта, в том числе предотвращения или минимизации негативного влияния на окружающую среду.

Строительно-монтажные работы (СМР) – совокупный термин, объединяющий общестроительные и (или) специальные строительные, монтажные виды работ, выполняемые по договору строительного (генерального) подряда. К строительно-монтажным работам относят работы капитального характера, в результате которых создаются новые объекты основных средств, в том числе объекты недвижимого имущества (здания, сооружения и т.п.),

или изменяется первоначальная стоимость данных объектов, находящихся в эксплуатации, в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации и по иным аналогичным основаниям.

Строительный контроль (СК)^[26] – это проверка соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Примечание:

²⁵ Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»;

²⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (С–Т)

Судебная строительно-техническая экспертиза (СТЭ) – род судебных экспертиз, представляющий собой исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними для получения фактических данных, имеющих доказательственное значение в ходе судопроизводства по уголовным, гражданским и административным делам, а также при проверке сообщений о преступлениях.

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) – документ, определяющий инвестиционный замысел, декларацию о намерениях, обоснование инвестиций, содержащий исходные данные, обосновывающие расчеты и анализ эффективности принимаемых основных технических решений, а также данные и показатели, необходимые для выдачи задания на проектирование (разработку) следующей стадии проекта, разделы с аналитикой рынка, оценку затрат на изыскания, проектирование и строительство, а также предварительные объемно-планировочные, технологические, конструктивные решения.

Технические условия (ТУ)^[27] – документ, устанавливающий условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации (далее – правила подключения (технологического присоединения)), и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (далее – договоры о подключении (технологическом присоединении)), заключаемым лицом, указанным в части 5 или 6 статьи 52.1 ГК РФ, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании (далее – правообладатель сети инженерно-технического обеспечения). К техническим условиям так же относятся документы на пересечение линейных объектов, вынос

Примечание:

²⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (Т-У)

из пятна застройки объектов, переустройство ОКС.

Технический заказчик (ТЗк)^[28] – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также – функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут

Выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 ГрК РФ.

Технологический и ценовой аудит — комплексная независимая оценка, проводимая в целях проверки соответствия технологических процессов, используемых материалов, оборудования и методов выполнения работ требованиям нормативных документов, стандартов, технических регламентов, а также оценки экономической обоснованности затрат на реализацию проекта или объекта строительства.

Управление проектом в строительстве^[29] – деятельность, направленная на достижение целей и решение задач инвестиционно-строительного проекта, начиная с формирования инвестиционных намерений, выбора

Примечание:

²⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

²⁹ ГОСТ Р 57363–2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (У–Э)

земельных участков или объектов, инженерных изысканий, предпроектной и проектной подготовки строительства и заканчивая строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов, последующим вводом их в эксплуатацию.

Управление строительством^[30] – организация строительного производства на объекте, включая: планирование, контроль, оценку и управление рисками, координацию работ подрядных и строительно-монтажных организаций, авторского надзора, строительного контроля, других участников строительства, реконструкции или капитального ремонта, организацию, управление и контроль безопасности технологических процессов.

Экспертиза проектной документации^[31] – это:

1) оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии,

требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий, за исключением случаев проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 статьи 49, и проектной документации, указанной в части 3 статьи 49, в соответствии с пунктом 1 части 3.3 статьи 49 ГрК РФ. При проведении государственной экспертизы проектной документации, в отношении которой проводится государственная экологическая экспертиза, оценка соответствия проектной документации требованиям в области охраны окружающей среды не осуществляется;

2) проверка достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства в случаях, установленных частью 2 статьи 8.3 ГрК РФ. При этом такая проверка может осуществляться отдельно от оценки соответствия проектной документации

РАЗДЕЛ 04. Термины и определения

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ (Э–Я)

указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ требованиям.

Экспертиза результатов инженерных изысканий^[32] – это оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Этап реализации инвестиционного проекта^[33] – этап создания (строительства) либо реконструкции и (или) модернизации одного или нескольких объектов недвижимого имущества, если такой объект может быть введен (такие объекты могут быть введены) в эксплуатацию и эксплуатироваться для производства товаров, выполнения работ или оказания услуг независимо от иных объектов недвижимого имущества, создание (строительство) либо реконструкция и (или) модернизация которых предусмотрены инвестиционным проектом.

Примечание:

³² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

³³ Федеральный закон от 01.04.2020 г. № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»;



05

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

РАЗДЕЛ 05. Обозначения и сокращения

В НАСТОЯЩЕМ СТАНДАРТЕ ПРИМЕНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ:

СОКРАЩЕНИЯ (А–И)

АПР	– Архитектурно-планировочные решения	ЖЦ ИСП	– Жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта
ВРИ ЗУ	– Вид разрешенного использования земельного участка	ЗОС	– Заключение о соответствии
ГК РФ	– Гражданский кодекс Российской Федерации	ЗУ	– Земельный участок
ГПЗУ	– Градостроительный план земельного участка	ИД	– Исполнительная документация
ГПР	– График производства работ	ИРД	– Исходно-разрешительная документация
ГрК РФ	– Градостроительный кодекс Российской Федерации	ИСД	– Инвестиционно-строительная деятельность
ГСН	– Государственный строительный надзор	ИСП	– Инвестиционно-строительный проект
		ИТП	– Индивидуальный тепловой пункт

РАЗДЕЛ 05. Обозначения и сокращения

СОКРАЩЕНИЯ (И-С)

КСГ	– Календарно-сетевой график	ПНР	– Пусконаладочные работы
НИР	– Научно-исследовательская работа	ППР	– Проект производства работ
НПА	– Нормативный правовой акт	ПСД	– Проектно-сметная документация
ОКН	– Объект культурного наследия	ПТО	– Производственно-технический отдел
ОКС	– Объект капитального строительства	РД	– Рабочая документация
ОТ и ПБ	– Охрана труда и промышленная безопасности	РнВ	– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
ПБ	– Промышленная безопасность	РнС	– Разрешение на строительство
ПД	– Проектная документация	РСО	– Ресурсоснабжающая организация
ПИР	– Проектно-изыскательские работы	СИЗ	– Средства индивидуальной защиты

РАЗДЕЛ 05. Обозначения и сокращения

СОКРАЩЕНИЯ (С-Я)

СК	– Строительный контроль	ТУ	– Технические условия
СМР	– Строительно-монтажные работы	ТЭО	– Технико-экономическое обоснование
СОД	– Среда общих данных	ТП	– Технологическое присоединение
СРО	– Саморегулируемая организация	ЦИМ	– Цифровая информационная модель
СТУ	– Специальные технические условия	ЭБ	– Электробезопасность
СТЭ	– Судебная строительно-техническая экспертиза		
ТЗ	– Техническое задание		
ТЗк	– Технический заказчик		
ТИМ	– Технологии информационного моделирования		



06

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

РАЗДЕЛ 06. Правовые основы работы технического заказчика

ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАКАЗЧИКУ

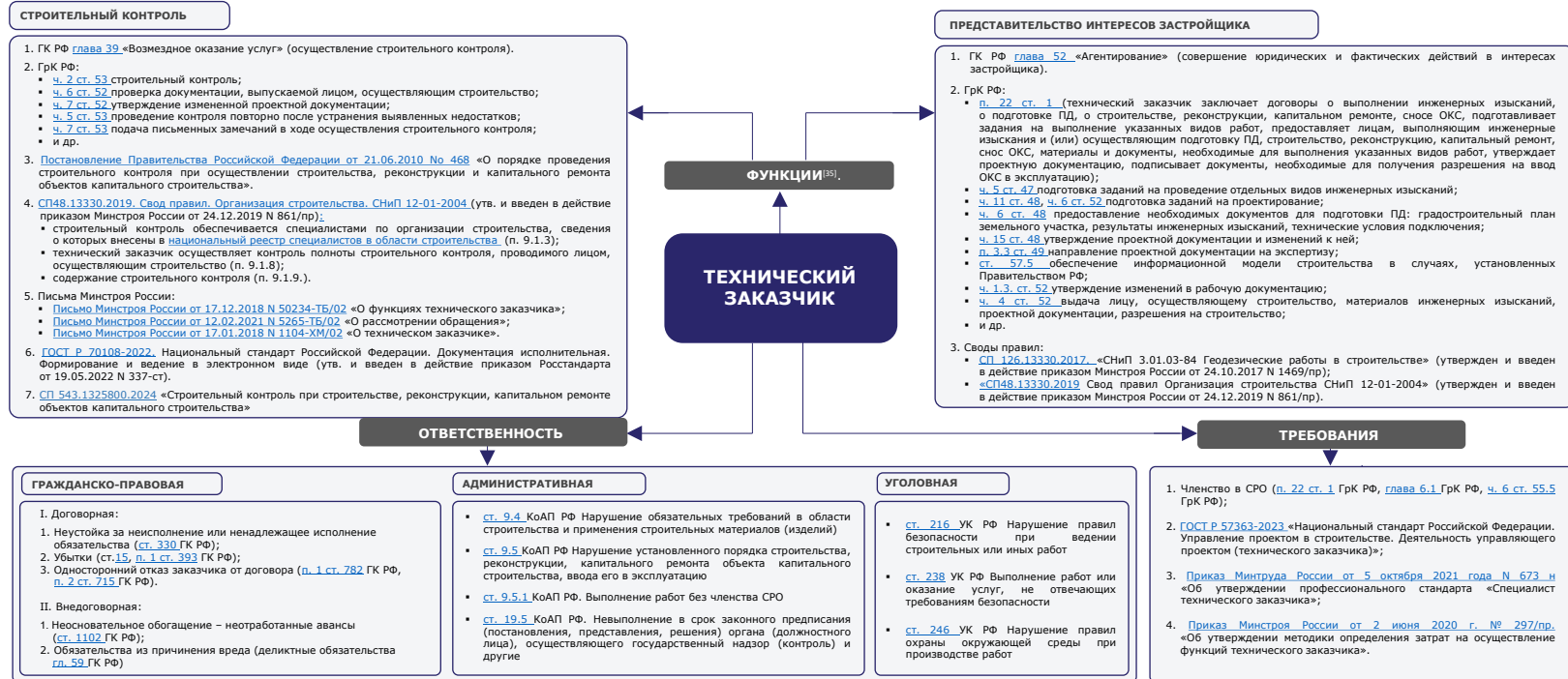
Функции технического заказчика могут выполняться только юридическим лицом, членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 ГрК РФ, уполномоченным застройщиком (пункт 22 статьи 1 ГрК РФ, глава 6.1 ГрК РФ, часть 6 статьи 55.5 ГрК РФ, постановление Правительства Российской Федерации от 11.05.2017 № 559 «Об утверждении минимальных требований к членам саморегулируемой организации, выполняющим инженерные изыскания, осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт особо опасных, технически сложных и уникальных объектов», ГОСТ Р 57363-2023, Приказ Минтруда России от 5 октября 2021 года № 673н, Приказ Минстроя России от 2 июня 2020 г. № 297/пр, письмо Минстроя России от 17.12.2018 № 50234-ТБ/02)^[34].

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Примечание:

³⁴ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

РАЗДЕЛ 06. Правовые основы работы технического заказчика





07

ОБЩАЯ СХЕМА РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ ИСП

РАЗДЕЛ 07. Общая схема работы технического заказчика на жизненном цикле ИСП



ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА



РАЗДЕЛ 07. Общая схема работы технического заказчика на жизненном цикле ИСП^[36]



Примечание:

³⁶ Данная схема является индикативной и может служить в качестве иллюстрации наиболее распространенных практик применения функций технического заказчика на разных этапах реализации проектов, при этом схема не является исчерпывающей и не охватывает все возможные сценарии и варианты реализации проектов.



08

РОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА И ОСНОВНЫЕ МОДЕЛИ РАБОТЫ

РАЗДЕЛ 08. Роль технического заказчика и основные модели работы

ФАКТОРЫ УСПЕШНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП

Привлечение технического заказчика охватывает строительные проекты в коммерческой и государственной сферах.

Для успешного управления строительным проектом функции технического заказчика должны быть реализованы на всех стадиях жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта, начиная от предынвестиционной стадии и заканчивая вводом объекта в эксплуатацию или передачей объекта на баланс заказчику^[37].

Минимальный риск и успешная реализация ИСП обеспечиваются привлечением технического заказчика на предпроектной стадии и во время проведения проектно-изыскательских работ.

При привлечении технического заказчика только на стадии выполнения строительно-монтажных работ для заказчика строительства появляются риски управления строительным проектом, связанные с невозможностью полноценной реализации функционала технического заказчика и возможным наличием ошибок, допущенных на предыдущих стадиях.

Примечание:

³⁷ В некоторых случаях по выполнению функций технического заказчика на государственных объектах.

РАЗДЕЛ 08. Роль технического заказчика и основные модели работы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК В КОММЕРЧЕСКОЙ СФЕРЕ

Работа технического заказчика в государственной и коммерческой сфере имеет ряд отличий, связанных с возможностью у заказчика подбирать функциональные обязанности в зависимости от конкретных задач и наличием собственных специалистов или подразделений.

МОДЕЛИ РЕАЛИЗАЦИЯ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА В КОММЕРЧЕСКОЙ СФЕРЕ:

1. Реализация полноценного функционала технического заказчика на всех стадиях ЖЦ ИСП, включая функцию строительного контроля.
2. Реализация функционала технического заказчика на всех стадиях ЖЦ ИСП без функции строительного контроля.
3. Реализация ограниченного функционала технического заказчика на различных стадиях ЖЦ ИСП.
4. Реализация смешанного функционала технического заказчика на различных стадиях ЖЦ ИСП (проектирование, частичный функционал генподрядчика в части ПТО, ИД, контроль ОТ и ПБ, ЭБ при производстве работ и т.д.).
5. Реализация функционала технического заказчика в модели ЕРСМ (Технический заказчик + Закупки + Изыскания + Проектирование + Управление строительством).

РАЗДЕЛ 08. Роль технического заказчика и основные модели работы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК В КОММЕРЧЕСКОЙ СФЕРЕ

КРИТЕРИИ ВЫБОРА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА:

1 КРИТЕРИЙ

Наличие собственных штатных единиц или подразделений технического заказчика, зона ответственности в рамках будущего строительного проекта^[38] ^[39].

2 КРИТЕРИЙ

Функционал и опыт работы организации на строительном рынке.

Примечание:

³⁸ Положение о членстве в Ассоциации «НТЭХ», утвержденное Протоколом № 2 от 05.04.2024 общего собрания членов Ассоциации «НТЭХ», содержит требование о наличии не менее 10 профильных специалистов.

³⁹ Рекомендуется руководствоваться Методикой определения затрат на осуществление функции технического заказчика, утвержденной Приказом Минстроя России № 297 от 02.06.2020



09

КЛАССИФИКАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

РАЗДЕЛ 09. Классификация технического заказчика



ВИДЕНИЕ АССОЦИАЦИИ «НОТЕХ»

1. СФЕРА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- 1.1. Государственный сектор (44-ФЗ, 223-ФЗ)
- 1.2. Коммерческий сектор
- 1.3. Государственный и коммерческий сектор
- 1.4. Внутренний технический заказчик (аффилированные с девелоперскими компаниями или инвестиционными, финансово-промышленными группами)

2. УСЛУГИ:

- 2.1. Технический заказчик
- 2.2. Строительный контроль
- 2.3. Стоимостной инжиниринг (финансовый консалтинг)
- 2.4. Технический консалтинг
- 2.5. Технологический консалтинг
- 2.6. ЕРС(М)
- 2.7. Инженерно-консультационные услуги в строительстве
- 2.8. Управление безопасностью и ОТ

3. СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ:

- 3.1. CRE (офисы, МФК, ТРЦ)
- 3.2. АПК (агропромышленный комплекс)
- 3.3. Аэровокзальные комплексы
- 3.4. Добыча и переработка
- 3.5. Жилье
- 3.6. Инженерные сети и прочая инфраструктура
- 3.7. Легкая промышленность
- 3.8. Лесопромышленный комплекс
- 3.9. Логистическая инфраструктура
- 3.10. Машиностроение
- 3.11. Металлообработка
- 3.12. Пищевая промышленность
- 3.13. Порты торговые и пассажирские
- 3.14. Производства строительных материалов
- 3.15. Прочие промышленные отрасли
- 3.16. Социальная инфраструктура (образование, спорт, здравоохранение и культура)
- 3.17. Прочая транспортная инфраструктура (дороги, метрополитен, ж/д, ТПУ, вокзалы и паркинги)
- 3.18. Туристическая инфраструктура
- 3.19. Фармацевтика и медицинские производства
- 3.20. Химическая промышленность
- 3.21. Дата-центры (также ЦОДы)
- 3.22. Энергетика

РАЗДЕЛ 09. Классификация технического заказчика

ВИДЕНИЕ АССОЦИАЦИИ «НОТЕХ»

4. РАЗМЕР РЕАЛИЗОВАННЫХ ИСП:

- 4.1. До 1 млрд рублей
- 4.2. 1–5 млрд рублей
- 4.3. 5–10 млрд рублей
- 4.4. Более 10 млрд рублей

5. ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА:

- 5.1. До 25 сотрудников
- 5.2. От 25 до 50 сотрудников
- 5.3. От 50 до 100 сотрудников
- 5.4. От 100 до 300 сотрудников
- 5.5. От 300 до 1000 сотрудников
- 5.6. Свыше 1000 сотрудников

6. ВЫРУЧКА ПО УСЛУГАМ:

- 6.1. До 50 млн рублей
- 6.2. От 50 до 100 млн рублей
- 6.3. От 100 до 300 млн рублей
- 6.4. От 300 до 500 млн рублей
- 6.5. От 500 до 1000 млн рублей
- 6.6. От 1 до 10 млрд рублей
- 6.7. Свыше 10 млрд рублей

7. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОХВАТ:

- 7.1. В рамках области, республики
- 7.2. В рамках федерального округа
- 7.3. В пределах Российской Федерации
- 7.4. РФ, СНГ и другие страны



10

ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

РАЗДЕЛ 10. Организация деятельности технического заказчика



КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Цель привлечения технического заказчика – эффективная реализация ИСП, снижение рисков и обеспечение соответствия построенного ОКС утвержденным параметрам ТЭО и ПД.

Для государственных заказчиков рекомендуется руководствоваться Методикой определения затрат на осуществление функции технического заказчика, утвержденной Приказом Минстроя России № 297 от 02.06.2020 (в ред. Приказа Минстроя РФ от 15.01.2024 N 13/пр).

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О НЕОБХОДИМОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА:

1. Отсутствие собственных штатных единиц или подразделений заказчика, зона ответственности в рамках будущего строительного проекта.
2. Определение стадий ЖЦ ИСП, в рамках которых требуется участие технического заказчика.
3. Определение глубины функционала технического заказчика в рамках конкретных стадий ИСП.
4. Определение модели контрактации с техническим заказчиком в соответствии с Разделом № 11 Стандарта.
5. Привлечение технического заказчика на основе тендерных процедур.
6. Выполнение условий кредитора при использовании проектного финансирования (опционально).

РАЗДЕЛ 10. Организация деятельности технического заказчика

ТЕНДЕРНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

ЛУЧШЕЙ ПРАКТИКОЙ ЯВЛЯЕТСЯ РАЗДЕЛЕНИЕ ТЕНДЕРА НА ДВА ЭТАПА:

1 этап

Прохождение процедуры предварительной аккредитации компаний в соответствии с требованиями к опыту, квалификации, ГОСТ Р 52807^[40], Разделом 11 Стандарта и другими требованиями инвестора. Организация процесса первого этапа проходит в виде запроса необходимых материалов и проведения очного собеседования с представителями компаний для уточнения возникших вопросов, а также при необходимости выезда на место предполагаемого или существующего расположения объекта будущего строительства.

2 этап

Сбор и оценка тендерных предложений в соответствии с техническим заданием на осуществление функции технического заказчика, проведение тендера и определение победителя, за исключением привлечения технического заказчика на объекты с государственным финансированием, где процедура выбора регламентирована 44-ФЗ, 223-ФЗ.

Примечание:

⁴⁰ ГОСТ Р 54871 Проектный менеджмент. Требования к управлению программой;

РАЗДЕЛ 10. Организация деятельности технического заказчика

ТЕНДЕРНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

После выбора компании для осуществления функции технического заказчика инвестор в рамках строительного проекта наделяет на основании внутренних приказов выбранную организацию всеми необходимыми полномочиями в соответствии с условиями договора и доводит эту информацию до всех внутренних подразделений, а также внешних компаний, участвующих в реализации ИСП, для проведения общей встречи, формирования и утверждения матрицы ответственности участников ИСП.

Организационная структура технического заказчика зависит от сложности ИСП, его специфики, объема инвестирования, сроков реализации, региональных и климатических особенностей (таких как работа в условиях Крайнего Севера, значительная удаленность от населенных пунктов) и прочих неблагоприятных условий.



11

ФУНКЦИОНАЛ И МОДЕЛЬ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП

РАЗДЕЛ 11. Функционал и модель работы технического заказчика на этапах реализации ИСП



НОТЕХ 2025

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА



ФУНКЦИОНАЛ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ВСЕМ ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА ОТ МОМЕНТА НАЧАЛА ДО ЗАВЕРШЕНИЯ ПРОЕКТА^[41]:

- организация реализации инвестиционно-строительного проекта;
- сбор и подготовка исходных данных;
- предпроектная подготовка строительства;
- анализ участников инвестиционно-строительного проекта, их компетенций, финансово-хозяйственного состояния, репутации и соответствия их возможностей предъявляемым требованиям;

Примечание:

⁴¹ ГОСТ Р 57363–2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;

РАЗДЕЛ 11. Функционал и модель работы технического заказчика на этапах реализации ИСП



ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА



- оценка и управление рисками;
- обеспечение функции технического заказчика и строительного контроля;
- планирование, организация и контроль строительства, включая проектные, изыскательские (в том числе специальные: сейсмические, геофизические и др.), научно-исследовательские, опытно-конструкторские, строительно-монтажные, отделочные и другие работы, связанные со строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов производственного и непроизводственного назначения и линейных сооружений;
- обеспечение эффективности капитальных вложений на основе применения прогрессивных и современных решений, с учетом использования местных материалов, современных информационных технологий, других требований инвестора к техническому уровню и качеству объекта, позволяющих получить конкурентоспособный результат;
- ввод объекта в эксплуатацию.

РАЗДЕЛ 11. Функционал и модель работы технического заказчика на этапах реализации ИСП



ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА



ПРИВЛЕЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА РАННИХ ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ПОЗВОЛЯЕТ ИНВЕСТОРУ/ЗАСТРОЙЩИКУ ОБЕСПЕЧИТЬ КОМПЛЕКСНУЮ ПРОРАБОТКУ БУДУЩЕГО ПРОЕКТА:

- выработать стратегию организации ИСП;
- заранее сформировать карту возможных рисков для проекта (организационные, финансовые, технические, кадровые, логистические, строительные);
- правильно спланировать распределение функциональных обязанностей между внутренними службами или специалистами инвестора/застройщика и привлекаемого к работе технического заказчика.

РАЗДЕЛ 11. Функционал и модель работы технического заказчика на этапах реализации ИСП

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ПРОЕКТА



ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП МОЖЕТ БЫТЬ ВЫСТРОЕНА ПО ДВУМ МОДЕЛЯМ РАБОТЫ:

1

МОДЕЛЬ

Привлеченный технический консультант, реализующий разовые услуги по строительному инжинирингу для инвестора в рамках этапа предпроектной подготовки реализации ИСП (предынвестиционной стадии) с целью подготовки и оценки необходимых технико-экономических параметров будущего проекта, до принятия решения инвестором/заказчиком о начале реализации ИСП, утверждения предварительного бюджета и предварительной дорожной карты реализации ИСП.

2

МОДЕЛЬ

Технический заказчик, реализующий свои полномочия в соответствии с пунктом 22 статьи 1, части 5 статьи 47, частями 6, 11, 15 статьи 48, части 3.3 статьи 49, частями 1.3, 4, 6 статьи 52, статьи 57.5 ГрК РФ на стадиях предынвестиционной и инвестиционной.



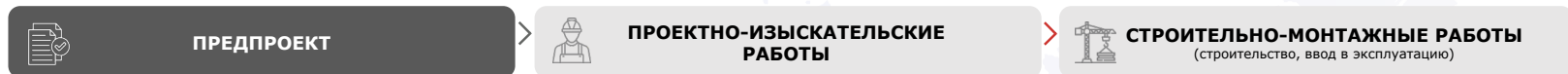
11.1

ПРЕДПРОЕКТНЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 1 – 3



Функционал технического заказчика на предпроектном этапе направлен на сбор и оценку необходимых данных, оказывающих влияние на подготовку технико-экономического обоснования инвестиционно-строительного проекта, для обеспечения корректного принятия решения инвестором / заказчиком строительства о начале реализации ИСП.

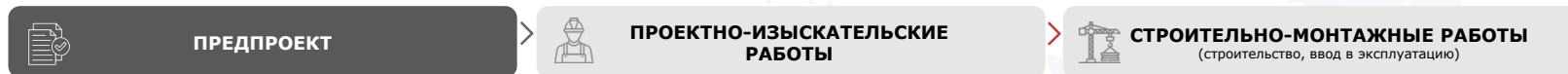
НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ:

1. Сопровождает выбор и оформление земельного участка.
2. Формирует функциональное задание на разработку концепции.
3. Проводит для инвестора / заказчика строительства тендерные процедуры по выбору исполнителей предпроектной стадии: консультанты, архитекторы, изыскатели и т.д.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 4 – 10

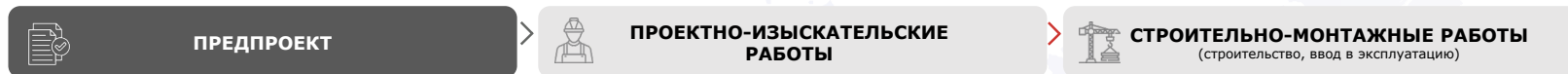


4. Осуществляет сопровождение разработки концепции проекта и исходной документации.
5. Сопровождает получение предварительных технических условий.
6. Проводит анализ рисков и ограничений проекта.
7. Формирует предварительный бюджет.
8. Осуществляет оценку ресурсов и финансовой стратегии.
9. Контролирует процесс согласования и приемки концепции проекта.
10. Проводит оценку сроков, формирование предварительного графика.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

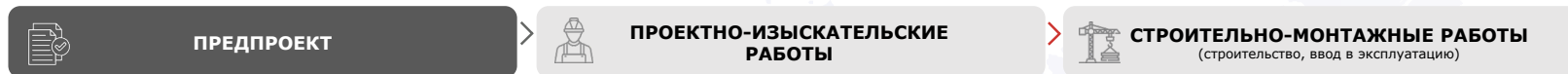
ПУНКТЫ 11 – 12



11. Разрабатывает рекомендации по оптимальной контрактной стратегии.
12. Оказывает инжиниринговые услуги по обоснованию инвестиций.
13. Проводит анализ градостроительных регламентов, распространяющих действие на земельный участок.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП

РЕЗУЛЬТАТ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ЯВЛЯЮТСЯ:

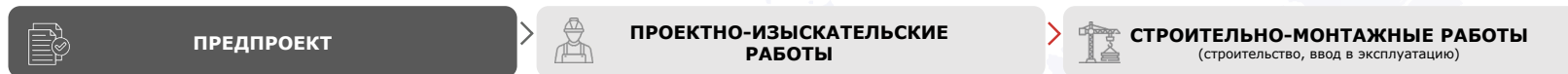
- Технико-экономическое обоснование с учетом действующих градостроительных регламентов.
- Концепция проекта (коммерческая, техническая, архитектурная, градостроительная).
- Предварительный бюджет проекта.
- Предварительный график проекта.
- Решение по запуску проекта – паспорт проекта.

РАЗДЕЛ 11.1.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на предпроектном этапе



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 1 – 5



НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ТИПОВЫМИ БИЗНЕС-ПРОЦЕССАМИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ЯВЛЯЮТСЯ:

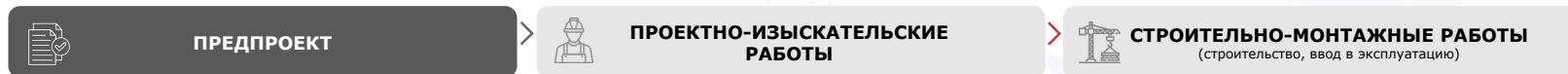
1. Проведение установочного совещания с инвестором / заказчиком строительства.
2. Формирование команды проекта и назначение руководителя проекта.
3. Исходя из определения зоны ответственности ТЗ, назначение специалистов по проектированию, СМР / ПНР, информационному менеджменту и др.
4. Создание организационной структуры проекта и матрицы взаимодействия участников проекта.
5. Определение перечня необходимых нормативно-правовых актов и ИРД для ИСП.

РАЗДЕЛ 11.1.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на предпроектном этапе



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 6 – 11



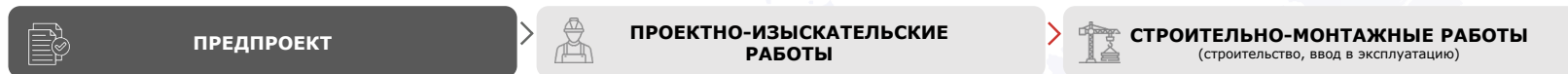
6. Формирование ТЗ и выбор исполнителя для разработки концепции проекта.
7. Формирование предварительных технических, технологических и экономических параметров проекта для формирования ТЭО (привлечение технического консультанта при необходимости).
8. Организация процесса выбора земельного участка и выезда представителей, а также встреч с представителями муниципальных и региональных органов власти.
9. При необходимости организация сопровождения инвестора по вопросам заключения договорных отношений по ЗУ.
10. Организация процесса подготовки и получения предварительного перечня ИРД, ТУ, нагрузок.
11. Организация рассмотрения, корректировки, утверждения предварительной концепции проекта и ТЭО.

РАЗДЕЛ 11.1.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на предпроектном этапе



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 12 – 16



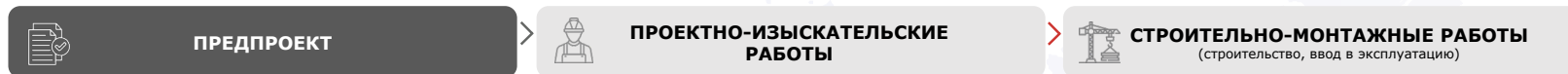
12. При необходимости участие в формировании финансовой стратегии и сопровождение взаимодействия с банками совместно с профильными службами инвестора / заказчика строительства.
13. Проведение укрупненной оценки сроков и формирование предварительного графика проекта.
14. Разработка рекомендации по оптимальной контрактной стратегии.
15. Формирование технического задания для проведения инженерных изысканий на земельном участке.
16. Формирование предложений для внесения изменений в градостроительный регламент с учетом выбранной концепции проекта (при необходимости).

РАЗДЕЛ 11.1.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на предпроектном этапе



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 17 – 18

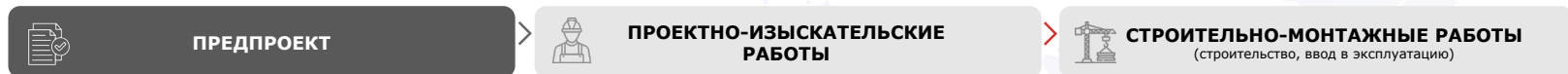


17. В случае, если у инвестора / заказчика строительства имеется высокий уровень цифровых компетенций и он предъявляет собственные требования к информационному менеджменту проекта – анализ требования и формирование актуальной стратегии их применения, оценка трудозатрат на выполнение требований (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «Предпроект»).
18. В случае, если у инвестора / заказчика строительства собственные информационные требования отсутствуют, но есть запрос на использование информационного менеджмента и цифровых моделей на проекте – формирование предложения на базе собственных наработок (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «Предпроект»).

РАЗДЕЛ 11.1.2. Типовые строительные риски на предпроектном этапе

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 1 – 5



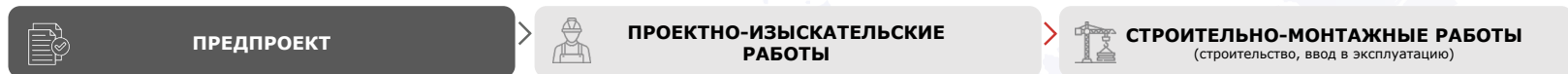
НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ТИПОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ:

1. Неверный выбор земельного участка.
2. Недостаточное изучение правоустанавливающих документов на ЗУ.
3. Недостаточная проработка ИРД и ограничений ЗУ.
4. Ошибки в разработке концепции проекта.
5. Ошибки в выборе технических и технологических параметров.

РАЗДЕЛ 11.1.2. Типовые строительные риски на предпроектном этапе

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 6 – 9



6. Недостаточная оценка факторов, влияющих на формирование предварительного графика и бюджета реализации ИСП.
7. Некорректная оценка соотношения требований заказчика и собственных цифровых компетенций по вопросам информационного менеджмента.
8. Завышенные требования заказчика к информационному менеджменту, не несущие практического применения в проекте.
9. Корректировка концепции реализации проекта на предпроектной стадии, инициируемая заказчиком и уполномоченными заинтересованными лицами, приводящая к рискам нарушения сроков исполнения проекта из-за низкой оперативности внедрения изменений участниками строительного процесса.



11.2

ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП

РАЗДЕЛ 11.2. Проектно-изыскательный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 1 – 2



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

Функционал технического заказчика на этапе выполнения проектно-изыскательских работ направлен на эффективную организацию процесса выполнения инженерных изысканий, уточнение всех необходимых технических, технологических, экономических и организационных параметров проекта, управление проектированием и сопровождение процедуры получения положительного заключения экспертизы с целью управления и хеджирования будущих строительных рисков.

НА ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ^[42]:

1. Формирует технические задания.
2. Осуществляет подготовку и проведение тендеров на изыскательские и проектные работы (за исключением объектов с государственным финансированием, где тендерные процедуры проходят по 44-ФЗ, 223-ФЗ).

Примечание:

⁴² В зависимости от источников финансирования (коммерческий / государственный заказчик) состав типовых бизнес-процессов может отличаться.

РАЗДЕЛ 11.2. Проектно-изыскательный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 3 – 8



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

3. Управляет процессом проведения изысканий и принимает результаты работ.
4. Сопровождает получение ИРД.
5. Осуществляет управление проектированием (координация, контроль технических решений и сроков).
6. Организует приемку ПД.
7. Организует контроль согласования ПД в экспертизе и заинтересованных организациях.
8. Осуществляет приемку и утверждение ПД после получения положительного заключения экспертизы.

РАЗДЕЛ 11.2. Проектно-изыскательный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 9 – 13



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

9. Осуществляет контроль сроков разработки РД и ее приемку (в случае ее разработки на этапе ПИР).
10. Разрабатывает рабочий бюджет проекта и утверждает его у заказчика.
11. Производит стоимостной контроль соблюдения лимитов бюджета проектировщиком.
12. Выполняет разработку рабочего графика проекта.
13. Организует тендер на выбор подрядчика на проектно-изыскательский этап работ.

РАЗДЕЛ 11.2. Проектно-изыскательный этап реализации ИСП

РЕЗУЛЬТАТ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ЯВЛЯЮТСЯ:

- Результаты изысканий.
- Согласованная ПД и сметы, прошедшие экспертизу.
- Утвержденный рабочий бюджет.
- Утвержденная структура проекта.
- Утвержденный директивный график проекта.
- Сопровождение получения положительного заключения экспертизы.
- Полученное разрешение на строительство.

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТ 1



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

НА ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ТИПОВЫМИ БИЗНЕС-ПРОЦЕССАМИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ЯВЛЯЮТСЯ:

1. Организация, подготовка и проведение тендеров на выполнение изыскательских и проектных работ для коммерческих инвесторов/застройщиков (тендеры по выбору исполнителей для объектов с бюджетным финансированием проходят в соответствии с 44-ФЗ, 223-ФЗ):
 - Подготовка и согласование регламента тендера.
 - Подготовка и согласование перечня участников тендера.
 - Подготовка и согласование тендерной документации.
 - При необходимости подготовка объемов для проведения тендера на базе цифровой информационной модели (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «ПИР – Тендер»).

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 1 – 2



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- Рассылка тендерной документации (запуск тендера).
 - Сбор предложений и формирование сводной таблицы участников.
 - Согласование победителя.
 - Формирование технического задания для проектирования, включая перечень НПА, которым должен соответствовать будущий объект капитального строительства.
2. Организация встречи с проектной организацией, определение точек контроля, матрицы взаимодействия и назначение ответственных лиц со стороны участников проекта.

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 3 – 6



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

3. Интеграция требований заказчика или собственных требований технического заказчика к цифровому менеджменту на этапе ПИР – организация среды общих данных, применение информационных требований заказчика к цифровой информационной модели, контроль выполнения исполнительного плана проекта цифровой информационной модели на этапе ПД. (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «ПИР – ПД»).
4. Формирование детального графика проектирования и его согласование.
5. При необходимости интеграция графика проектирования в ВІ-среду, отслеживание статистики ПО (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «ПИР – ПД»).
6. Организация контроля графика проектирования, оперативных задач, рассмотрение, корректировка и утверждение разделов у заказчика: «АПР», «Технология». Сравнение принятых проектных решений с лучшими проектными практиками объектов-аналогов.

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 7 – 9



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

7. Организация согласования ПД с разрешительными органами: экологическая экспертиза, проведение историко-культурной экспертизы (при необходимости) и др.
8. Обеспечение возможности проведения экспертного сопровождения до подачи ПД на экспертизу.
9. Сопровождение прохождения экспертизы ПД:
 - Получение пакета ПД (возможна передача разделов по отдельности задолго до экспертизы).
 - Загрузка ПД в экспертизу.
 - При необходимости контроль за разработкой цифровой информационной модели для прохождения экспертизы (цифровая информационная модель для прохождения экспертизы выполняется по строго определенной методике).

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 9 – 10



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- Получение замечаний от экспертизы.
- Сопровождение исправления разделов ПД (либо каждый раздел как отдельная подзадача).
- Получение положительного заключения экспертизы.
- 10. Получение разрешения на строительство:
 - Формирование перечня документов для РнС, согласно Приложению № 8 к Стандарту.
 - Сбор документов.
 - Подача заявки на РнС.

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 10 – 11



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- Организация и сопровождение исправления замечаний экспертизы (могут быть как отдельные подзадачи).
- Повторная подача заявки.
- Получение разрешения на строительство.
- 11. Формирование детального графика производства работ, включая^[43]:
 - График выпуска РД.
 - График поставки оборудования, изделий и материалов.

Примечание:

⁴³ Пункты 9,10,11 могут выполняться вариативно как в процессе окончания стадии ПИР, так и в начале выполнения работ техническим заказчиком на стадии СМР.

РАЗДЕЛ 11.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 11 – 12



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- График производства и выполнения СМР.
- График финансирования.

12. При необходимости организация применения требований заказчика или собственных требований технического заказчика к информационному менеджменту на этапе разработки РД, организация и администрирование среды общих данных, контроль за выполнением информационных требований заказчика в процессе разработки информационной модели, ведение ВІ-статистики по графику выпуска РД, количеству замечаний РД (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «ПИР – РД»).

РАЗДЕЛ 11.2.2. Типовые строительные риски на этапе ПИР

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 1 – 5



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

НА ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ТИПОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ:

1. Неверно поставленное ТЗ и сомнительные результаты проведенных инженерных изысканий.
2. Ошибки в формировании ТЗ на проектирование.
3. Ошибки в проведении тендера на выбор проектной организации.
4. Отсутствие управления процессом проектирования и проверки результатов проектирования разделов ПД.
5. Изменение ТЗ в ходе проектирования со стороны заказчика.

РАЗДЕЛ 11.2.2. Типовые строительные риски на этапе ПИР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 6 – 10



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

6. Нарушения требований технических регламентов, влияющие на надежность и безопасность объекта, выявленные в процессе экспертизы и влекущие замечания экспертизы.
7. Недостаточная оценка факторов, влияющих на формирование директивного графика и бюджета реализации ИСП.
8. При необходимости использования методик информационного менеджмента (наличие цифровых активностей в требованиях функций ТЗ) – неверная оценка уровня цифровых компетенций компании.
9. При необходимости использования методик информационного менеджмента (наличие цифровых активностей в требованиях функций ТЗ) – неверная оценка трудозатрат на ведение информационного менеджмента.
10. Недостаточный уровень компетенций генпроектной / проектной организации для разработки цифровых информационных моделей – срыв сроков и получение цифровых моделей ненадлежащего качества.



11.3

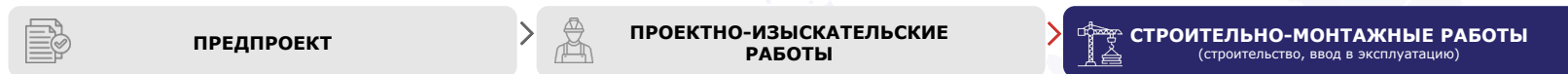
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП

РАЗДЕЛ 11.3. Строительно-монтажный этап реализации ИСП



БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТ 1



Функционал технического заказчика на этапе СМР направлен на организацию эффективного, контролируемого, безопасного процесса строительства, управления сроками, стоимостью, качеством, выполнением и закрытием строительно-монтажных, инженерных и отделочных работ с целью соответствия построенного ОКС утвержденной проектной документации, ТЭО и успешного ввода объекта в эксплуатацию.

НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ:

1. Осуществляет подготовку и проведение тендеров на выбор генерального подрядчика, специализированных подрядчиков и поставщиков, включая разработку в качестве части тендерного пакета требований по безопасности в строительстве на основе положений законодательства и стандартов технического заказчика (за исключением объектов с государственным финансированием, где тендерные процедуры проходят по 44-ФЗ, 223-ФЗ).

РАЗДЕЛ 11.3. Строительно-монтажный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 2 – 8



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



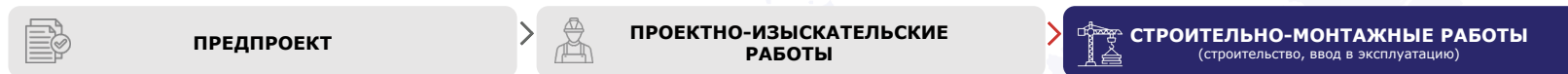
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

2. Сопровождает разработку рабочей документации, проверку и утверждение в производство работ.
3. Выполняет уточнение и контроль графика и бюджета проекта (контроль сроков и стоимости).
4. Проводит строительный контроль (контроль качества работ и материалов, контроль технологических операций, контроль объемов).
5. Проводит контроль ОТ и ПБ, ЭБ при производстве работ.
6. Управляет строительными рисками и медиацией позиций всех участников проекта.
7. Взаимодействует с надзорными органами.
8. Организует получение ЗОС и РнВ.

РАЗДЕЛ 11.3. Строительно-монтажный этап реализации ИСП

БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

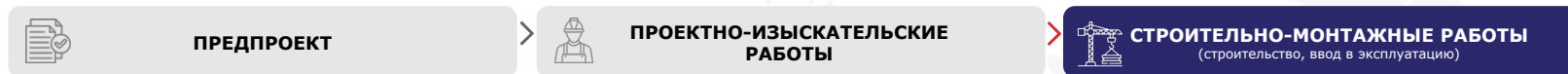
ПУНКТЫ 9 – 14



9. Передает комплекты исполнительной документации службе эксплуатации.
10. Составляет дефектные ведомости и контролирует их исправление.
11. Осуществляет передачу объекта на баланс (для случаев работы с гособъектами).
12. Контролирует исполнение обязательств участниками строительства в гарантийный период (опционально).
13. Составляет программы обучения для эксплуатирующих организаций (опционально).
14. Сопоставляет РД с ПД, согласовывает выявленные отклонения, а также принимает решение об утверждении скорректированной ПД с прохождением повторной экспертизы (при изменении параметров, влияющих на безопасность объекта) или без нее (в случае незначительных корректировок, не требующих экспертной оценки).

РАЗДЕЛ 11.3. Строительно-монтажный этап реализации ИСП

РЕЗУЛЬТАТ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ЯВЛЯЮТСЯ:

- Получен результат работ – объект завершеного строительства, введенный в эксплуатацию.
- Объемы и качество подтверждены.
- Сформирован архив исполнительной и приемо-сдаточной документации.
- Сформирован цифровой (BIM) паспорт объекта (опционально).
- Подтверждены проектные технико-экономические характеристики объекта.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



НОТЕХ 2025

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 1 – 3



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

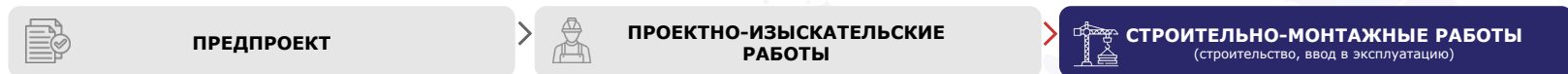
В РАМКАХ ПОДГОТОВИТЕЛЬНОГО ЭТАПА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ФУНКЦИИ:

1. Получение разрешения на строительство:
 - Формирование перечня документов для РнС, согласно Приложению № 8 к Стандарту.
 - Получение разрешения на строительство.
2. Создание геодезической разбивочной основы на площадке.
3. Формирование детального графика производства работ, включая:
 - График выпуска РД.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 3 – 6



- График поставки оборудования, изделий и материалов.
- График производства и выполнения СМР.
- График финансирования и форма контроля.
- 4. Организует оформление разрешительных документов для строительства (разрешение на вывоз отходов, ППР, ордера и т.д.).
- 5. Организует оформление земельно-имущественных отношений за границами строительной площадки.
- 6. Организует осуществление демонтажа зданий и сооружений, подлежащих сносу, и снятие их с кадастрового учета в соответствии с техническим заданием и ПОС (при необходимости).

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 7 – 13



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

7. Контролирует работы по обеспечению сохранности выявленных объектов культурного наследия (при необходимости).
8. Передаёт строительную площадку генподрядчику по акту приема-передачи.
9. Передаёт рабочую документацию генподрядчику со штампом «В производство работ». В случае разработки РД подрядчиком – принимает и утверждает её и передаёт в работу.
10. Организует согласование РД с ресурсоснабжающими организациями.
11. Передаёт подрядчику геодезическую разбивочную основу по акту приемки.
12. Передаёт подрядчику точки подключения наружных временных сетей.
13. Организует работу по сбору и согласованию необходимых разрешительных документов.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 14 – 18



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

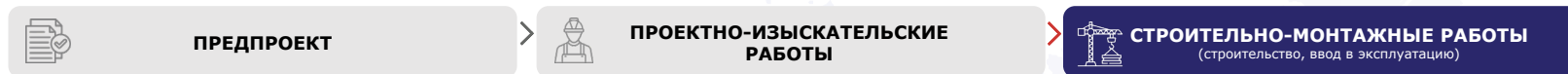
14. Организует подачу извещения о начале строительства в соответствии с требованиями законодательства, получает программу проверок государственного строительного надзора (ГСН) объекта и контролирует соблюдение сроков производства работ, учитывая график и условия проверок.
15. Организует работу по заключению договоров на ТП с PCO, предварительно согласовав сроки подключения объекта к инженерным сетям.
16. Запрашивает и контролирует графики выполнения работ от PCO.
17. Предоставляет необходимые условия для PCO на строительной площадке.
18. Обеспечивает интеграцию подрядчика и других участников этапа СМР в развернутую цифровую среду (опционально), согласно Приложению № 3 к Стандарту.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ОСНОВНОЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 1 – 3



В РАМКАХ ОСНОВНОГО ЭТАПА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ФУНКЦИИ:

1. Выстраивание и обеспечение функционирования системы управления охраной труда и промышленной безопасностью в проекте, включающей регламентированное взаимодействие сторон и утвержденные алгоритмы их действий, направленные на безопасное производство строительно-монтажных работ.
2. Ежедневный контроль заполнения журнала работ. При необходимости организация ведения журналов работ в цифровом виде (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «СМР»).
3. Принятие скрытых работ. Организация подачи генподрядчиком актов выполненных и скрытых работ в цифровом виде с использованием специализированного ПО. Приемка актов выполненных и скрытых работ в цифровом виде.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ОСНОВНОЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 4 – 8



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

4. Ежедневный обход объекта, регулярная инспекция безопасности объекта, а также регулярные аудиты безопасности, проводимые на уровне не ниже руководителя департамента проектной команды инжиниринговой компании.
5. Ежедневное формирование и контроль задач из еженедельных оперативных совещаний.
6. Еженедельное формирование протокола по результату оперативных совещаний.
7. Еженедельный срез по проценту выполняемых работ. При необходимости ведение операционной цифровой модели объекта, с контролем план/факт по объемам выполненных работ (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «СМР»).
8. Еженедельное планирование работ внутреннего контроля (геодезические работы, лаборатории, отчеты и т.д.), координация работ всех участников по проекту.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ОСНОВНОЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 9 – 13



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

9. Обеспечение контроля за поставкой и монтажом инженерно-технологического оборудования на строительной площадке.
10. Организация и проведение еженедельного планирования работ с участием генерального подрядчика и иных подрядных организаций, включая согласование графиков выполнения работ, координацию параллельных процессов и проведение оперативных совещаний по контролю их выполнения.
11. Обеспечение контроля оформления исполнительной документации и внесения изменений в ПСД.
12. Подготовка ответов на отчеты проверяющих органов либо внутреннего аудита.
13. Приемка выполненных работ, контроль срыва сроков по задачам и работам.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ОСНОВНОЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 14 – 18



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

14. Подготовка ответов на входящие письма.
15. Согласование объемов работ по реестрам (тендерам). При необходимости выгрузка объемов из цифровой информационной модели (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «СМР»).
16. Проверка и актуализация графиков работ участников проекта. При необходимости привязка графиков работ к цифровой информационной модели (4D-процессы), BI-аналитика на основе статистики данных ГПР (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «СМР»).
17. Ведение накопительных ведомостей по всем сметам (договорам/ДС). При необходимости ведение смет и КС в цифровом формате (5D-процессы), (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «СМР»).
18. Организация и ведение учета присутствующего персонала и эксплуатируемой строительной техники на площадке, включая их регистрацию и документирование.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ОСНОВНОЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 19 – 21



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



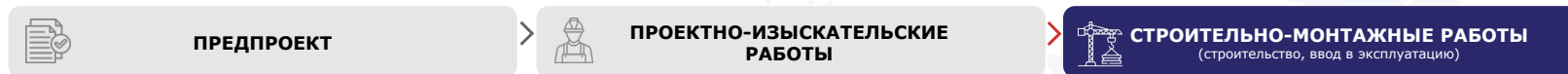
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

19. Формирование еженедельного отчета для заказчика, включающего раздел «Охрана труда и безопасность» с данными по инцидентам, происшествиям без ущерба и небезопасным ситуациям, статусу корректирующих действий, а также рейтинг безопасности объекта с разграничением по участникам проекта и видам нарушений. При необходимости ведение отчета в виде BI-дэшборда с ключевыми параметрами объекта (см. Приложение №3 к Стандарту, Этап «СМР»).
20. Ведение общего журнала работ и журналов специальных работ. При необходимости ведение журналов в цифровом формате с использованием специализированного ПО.
21. Проведение совещаний с PCO по вопросам выполнения мероприятий по подключению объекта с целью своевременного выявления и решения проблемных вопросов.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР

ОСНОВНОЙ ЭТАП

ПУНКТЫ 22 – 24



- 22. Организация обязательного выборочного контроля и выполнение дублирующего верификационного лабораторного контроля (при необходимости) с рекомендацией по его включению в перечень мероприятий при наличии возможности.
- 23. При необходимости применение методов цифрового строительного контроля – лазерное сканирование, использование фотометрии, AR-технологии при проведении строительного контроля (см. Приложение № 3 к Стандарту, Этап «СМР»).
- 24. Подготовка документации (рабочая, проектная и исполнительная), с актуализацией при наличии корректировок для проведения проверки инспектором ГСН в рамках реализации государственного строительного надзора. Устранение несоответствий, выявленных в ходе контроля со стороны ГСН.

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



НОТЭХ 2025

ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ПУНКТ 1



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

В РАМКАХ ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ФУНКЦИИ:

1. Сдача работ по подключению к наружным сетям (получение актов выполнения ТУ) – по каждой сети:
 - разработать график по оформлению актов ТП и справок о выполнении ТУ;
 - организовать проведение ПНР;
 - контролировать завершение полного комплекса работ по монтажу всех инженерных систем на объекте;
 - организовать разработку программы комплексных испытаний систем на объекте;

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ПУНКТЫ 1 – 3



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- организовать получение допуска Ростехнадзора на энергооборудование;
- оформить акты ТП и справки о выполнении ТУ.
- 2. Подготовка технических планов (опционально, в зависимости от функционала ТЗк в договоре):
 - обеспечить строительную готовность для обмеров;
 - подготовить техпланы;
 - проверить техпланы в Росреестре.
- 3. Подготовка документов для папки ЗОС, согласно Приложению № 7 к Стандарту:
 - сформировать акты папки ЗОС;

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ПУНКТЫ 3 – 4



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- подписать акты;
- подать документы на получение ЗОС;
- организовать работу комиссии (с включением уполномоченных представителей ГСН) для проведения итоговой проверки объекта на предмет соответствия проектной документации, действующим нормативным требованиям и стандартам безопасности;
- при необходимости обеспечить передачу цифровой исполнительной документации в .xml формате.

4. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, согласно Приложению № 6 к Стандарту:

РАЗДЕЛ 11.3.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР



ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ПУНКТЫ 4 – 6



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

- сформировать папку РВ;
- закрыть разрешение на сохранение ОКН (при необходимости).
- 5. Согласовать ведомость дефектов с подрядными организациями и обеспечить контроль их устранения.
- 6. Обеспечить организацию передачи ИД в службу эксплуатации заказчика (при ведении строительного проекта с применением ТИМ – обеспечить передачу исполнительной цифровой модели объекта).

РАЗДЕЛ 11.3.2. Типовые строительные риски на этапе СМР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 1 – 3



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ
РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ТИПОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ:

1. Невысокое качество строительно-монтажных работ и недобросовестный подход к их выполнению.
2. Ошибки в выборе генподрядчика и привлечении других подрядчиков. При реализации проектов с госфинансированием выбор подрядчика осуществляется на конкурсной основе согласно (ФЗ-44), в следствие чего технический заказчик не может оказать должное влияние на оценку квалификации компаний, допущенных к конкурсу. При реализации проектов в коммерческом секторе и привлечении технического заказчика для организации тендера по выбору подрядных организаций, оценке их квалификации риск существенно снижается.
3. Неэффективный процесс документационного сопровождения строительства.

РАЗДЕЛ 11.3.2. Типовые строительные риски на этапе СМР



ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 4 –11



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

4. Отсутствие оперативного управления в процессе выполнения СМР.
5. Риски корректировки проекта на этапе строительства со стороны заказчика.
6. Риски проверок контрольно-надзорных органов.
7. Риски некачественно выполненной работы.
8. Финансовые и фискальные риски.
9. Риски потери управления сроками реализации проекта.
10. Логистические риски.
11. Риски отсутствия процесса ведения и согласования ИД.

РАЗДЕЛ 11.3.2. Типовые строительные риски на этапе СМР



NOTEX 2025

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 12 – 17



ПРЕДПРОЕКТ



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
(строительство, ввод в эксплуатацию)

12. Риски превышения бюджета строительства.
13. Риски недостижения показателей работы технологического и инженерного оборудования (ПНР).
14. Риски подготовки документов для получения ЗОС и РВ.
15. Риски затягивания сроков по устранению дефектов по финальной дефектной ведомости.
16. Риски возникновения инцидентов, аварийных ситуаций и несчастных случаев (в том числе с летальным исходом) вследствие несоблюдения норм промышленной безопасности, а также каскадных последствий, включая финансовые потери для участников проекта, административное вмешательство надзорных органов и отклонение от утверждённых сроков реализации.
17. Риск необходимости корректировки ПД в связи с выявлением несоответствий при разработке РД, изменением условий на строительной площадке, актуализацией данных инженерных изысканий или иными факторами, требующими внесения изменений на этапе СМР.



12

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТАДИЯХ ЖЦ ИСП

РАЗДЕЛ 12. Результаты деятельности технического заказчика на стадиях ЖЦ ИСП



ПРЕДПРОЕКТ

1.	Технико-экономическое обоснование (анализ рынка)	Документ, содержащий расчеты технико-экономических показателей, разделы с аналитикой рынка, оценку затрат на изыскания, проектирование и строительство, а также предварительные объемно-планировочные, технологические и конструктивные решения.
2.	Концепция проекта (коммерческая, техническая, архитектурная, градостроительная)	Документ, содержащий основные визуально-технические и экономические параметры проекта.
3.	Предварительный бюджет	Документ, включающий укрупненный приблизительный план затрат, необходимых для эффективной реализации проекта, в стоимостном выражении: материалы, услуги, оборудование, привлечение подрядных организаций, механизация, ФОТ, затраты на землю, проектирование и экспертизу.
4.	Предварительный график проекта	Документ, содержащий предварительную оценку сроков и очередности строительства объекта, а также необходимых организационных мероприятий.
5.	Решение по запуску проекта – паспорт (инвестиционный) проекта	Документ, содержащий основные ТЭП, сроки реализации, бюджет и содержание форм контроля утвержденные инвестором.

РАЗДЕЛ 12. Результаты деятельности технического заказчика на стадиях ЖЦ ИСП



ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ

1.	Результаты изысканий	Документация согласно п. 15 ст. 1 гл.1 ГрК РФ, содержащая исходные данные для проектирования или возведения объектов.
2.	Согласованная ПД и сметы, прошедшие экспертизу	Комплект ПД, согласно постановлению Правительства РФ от 06.02.2008 № 87, получивший положительное заключение экспертиз.
3.	Утвержденный рабочий бюджет	Детальный бюджет строительного проекта, содержащий оценку реализации этапа строительства.
4.	Утвержденная структура проекта	Документ, утверждаемый инвестором, содержащий список основных участников проекта, их роли и зоны ответственности.
5.	Утвержденный директивный график проекта	Подробный сведенный общий график реализации проекта, включающий весь комплекс организационных, технических и технологических мероприятий, а также график поставок материалов и технологического оборудования.
6.	Разрешение на строительство	Документ, который подтверждает соответствие ПД требованиям градостроительного плана земельного участка и дает право осуществлять строительство объекта капитального строительства.

РАЗДЕЛ 12. Результаты деятельности технического заказчика на стадиях ЖЦ ИСП



СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

1.	Объект завершеного строительства, введенный в эксплуатацию	Объект, на котором выполнены и приняты заказчиком (или органом, им уполномоченным) в соответствии с требованиями проекта и нормативными документами строительные и монтажные работы, а также произведены пусконаладочные и другие работы, связанные с подготовкой объекта к вводу в эксплуатацию.
2.	Подтверждены объемы и качество	Подписаны все комплекты КС и акты подрядных организаций, составлена, утверждена, выполнена и принята работа по ведомости дефектов.
3.	Сформирован архив исполнительной и приемосдаточной документации	Исполнительно-техническая документация передана, сформирована в комплекты по основным разделам, собрана в архив и передана в бумажном или электронном виде в службу эксплуатации заказчика.
4.	Сформирован цифровой паспорт	Сформирован и передан заказчику цифровой паспорт объекта капитального строительства, содержащий в цифровом виде модель проекта, цифровую ИД.
5.	Подтверждены проектные технико-экономические характеристики объекта	Получен ЗОС и РВ.



13

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ПУНКТЫ 1 – 3



1. Укажите в договоре конкретный и исчерпывающий перечень обязательств технического заказчика.

В зависимости от выбранных сторонами условий технический заказчик может принять на себя функции представительства интересов застройщика и (или) функции строительного контроля.

2. Определите в договоре структуру договорных отношений между участниками строительства в рамках реализации проекта. В зависимости от наличия или отсутствия у технического заказчика полномочий на заключение договоров с другими участниками строительства возможны следующие наиболее распространенные варианты отношений:

— отношения по модели договора комиссии (ст. 990 ГК РФ) – технический заказчик заключает договоры от своего имени, приобретает права и становится обязанным по таким договорам сам технический заказчик;

— отношения по модели договора поручения (ст. 971 ГК РФ) – технический заказчик (поверенный) заключает договоры от имени застройщика (доверителя), приобретает права и становится обязанным по таким договорам сам застройщик.

3. Не передавайте техническому заказчику функции проектировщика и (или) генподрядчика, если это не является целью заключаемого между застройщиком и техническим заказчиком договора.



РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

В противном случае, существуют риски переквалификации отношений между застройщиком и техническим заказчиком в подрядные (пример из судебной практики: [постановление Президиума ВАС РФ от 30 июля 2012 г. № 1456/12 по делу № А41-44375/10](#), [постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 ноября 2022 года по делу № А56-34034/2021](#)). Для того чтобы минимизировать такие риски, в договоре необходимо указывать функции непосредственно технического заказчика (утверждение проектной документации, выдача замечаний генподрядчику и др.), а не привлекаемых им лиц.

4. Определите в договоре промежуточные этапы реализации проекта, с указанием стоимости, сроков, результата каждого из них.

Это позволит не только оперативно отслеживать ход реализации проекта, но и в случае прекращения отношений сторон по договору до окончания реализации проекта (расторжение договора, консервация объекта и пр.) определить объемы оказанных услуг для целей их оплаты.

5. Предусмотрите в договоре обстоятельства (полностью или частично независимые от сторон), наступление которых будет препятствовать реализации проекта, и последствия их наступления для сторон.

Таковыми обстоятельствами могут быть: внесение изменений в правила землепользования и застройки, не позволяющих осуществлять строительство, отказы уполномоченных органов в изменении ВРИ земельного участка, и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Схема 1 подходит для случаев, когда застройщику важно сохранить за собой право определения условий взаимоотношений с проектировщиком, генеральным подрядчиком, субподрядчиками и при этом оставаться главным распорядителем денежных средств.

СХЕМА 1



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

При схеме 2 технический заказчик заключает договоры с основными участниками строительства, распределение денежных средств осуществляется техническим заказчиком в соответствии с условиями заключенного с застройщиком договора.

СХЕМА 2



РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



6. В договорах, заключаемых техническим заказчиком в интересах застройщика с иными участниками строительства, укажите, что технический заказчик действует от имени и в интересах застройщика.

Отсутствие в заключаемых договорах указания на то, что технический заказчик действует от имени и в интересах застройщика, будет означать, что технический заказчик в отношениях с такими участниками строительства действует от своего имени, в своих интересах и приняв на себя все права и обязанности как заказчика по заключенным договорам (в том числе, обязанность по приемке и оплате работ, право на предъявление претензий в адрес подрядчиков и пр.).

(пример из судебной практики: [Решение Арбитражного суда города Москвы от 12 июля 2021 г. по делу № А40-94157/21](#)).

7. При отсутствии правовых оснований для осуществления строительства – проинформируйте об этом застройщика и приостановите выполнение любых работ на объекте.

Технический заказчик как профессиональный участник рынка в области строительства должен быть достоверно осведомлен о невозможности выполнения строительных работ в отсутствие обязательных документов (утвержденная проектная документация, положительное заключение экспертизы проектной документации, разрешение на строительство и пр.).

(пример из судебной практики: [постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 августа 2021 г. по делу № А40-150343/2020](#), [Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 9 февраля 2022 г. по делу № А45-14597/2021](#)).



РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

8. Применяемые техническим заказчиком меры реагирования в рамках осуществления функций строительного контроля должны соответствовать условиям заключенных договора на строительство и договора технического заказа.

Если условия заключенных договоров требуют от технического заказчика в случае обнаружения недостатков работ заявить об этом застройщику и генподрядчику с требованием приостановки выполнения работ и указанием на сроки устранения выявленных недостатков, то формального обращения и выдачи предписания в адрес генподрядчика с требованием устранения выявленных недостатков недостаточно.

(пример из судебной практики: [постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2020 по делу № А59-5228/2019](#)).

9. Контролируйте исполнение предписаний органов государственного строительного надзора.

То обстоятельство, что технический заказчик непосредственно не осуществляет строительные работы на объекте, не может являться основанием для неисполнения им законных предписаний уполномоченных контролирующих органов об устранении нарушений: у технического заказчика имеется возможность самостоятельно избрать способы устранения нарушений, указанных в предписании, и указать на них генподрядчику. (пример из судебной практики: Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 12 октября 2021 г. по делу № А65-21027/2021).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И СДАЧЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Функционал технического заказчика на этапе подготовки и сдачи ИД направлен на контроль своевременного и качественного ведения ИД, проверку достоверности информации.

ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ДАННОМ ЭТАПЕ:

1. Назначить лицо, ответственное по вопросам строительного контроля, которое участвует в подписании ИД.
2. Определить форму ведения ИД (на бумажном носителе или в форме электронных документов).
3. Определить и утвердить перечень ИД в соответствии с проектной документацией.
4. Производить контроль ведения ИД на протяжении выполнения работ.
5. Принять ИД на хранение после получения заключения о соответствии требованиям.
6. Организовать работу по устранению замечаний строительного контроля и авторского надзора с фиксацией в общем журнале работ (при условии разделения договоров на ТЗ и СК).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И СДАЧЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

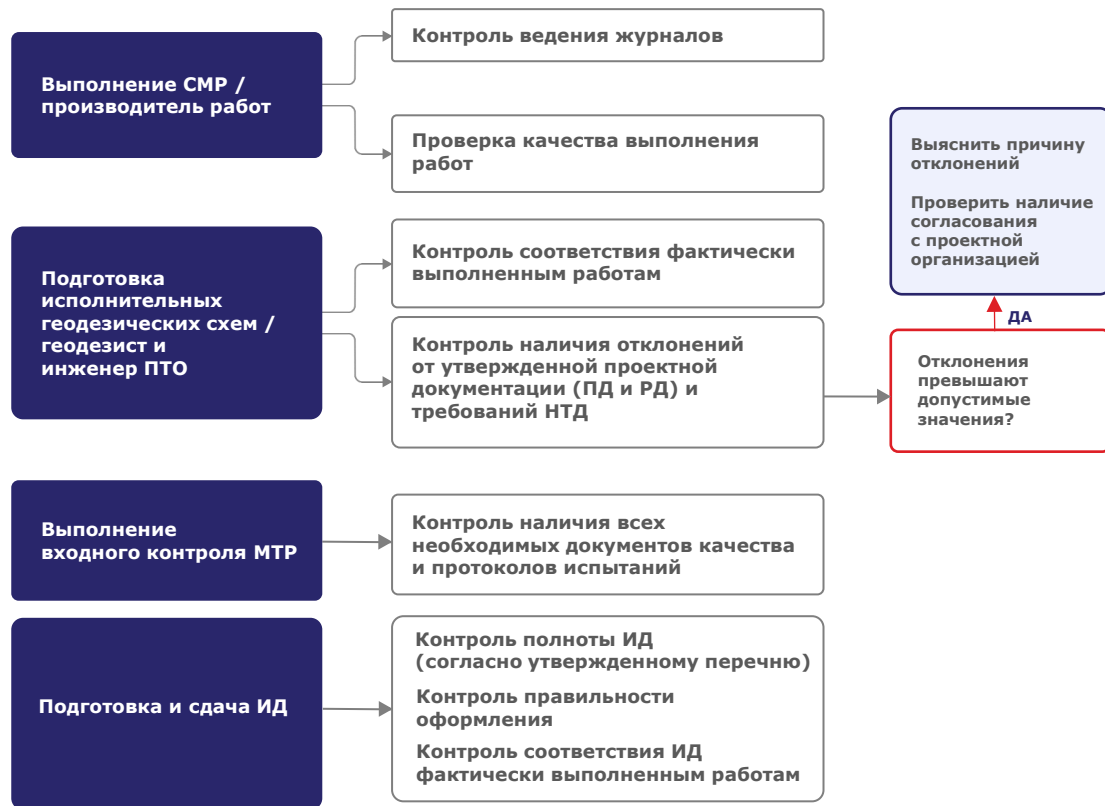
ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

- Формирование, ведение и передача ИД осуществляется с учетом требований действующих нормативно-правовых актов Российской Федерации, руководящих документов государственных надзорных органов, технических регламентов, нормативно-технических документов, действующих в сфере строительства, а также договора подряда;
- Перечень и порядок предоставления ИД должен быть регламентирован в договоре подряда;
- Производитель работ обязан своевременно оформлять ИД по окончании отдельных видов работ. До завершения процедуры освидетельствования скрытых работ выполнение последующих работ запрещается;
- Лицо, осуществляющее строительство, в сроки по договоренности, но не позднее чем за 3 (три) рабочих дня извещает остальных участников о сроках проведения освидетельствования работ;
- Запись в общий журнал выполненных работ и в специальные журналы делается ответственным представителем подрядчика в день выполнения работ. Задержка внесения записей в журналы и оформления ИД не допускается;
- Устранение замечаний строительного контроля и авторского надзора с фиксацией в общем журнале работ.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ И СДАЧЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

СХЕМА 3. ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ ВЕДЕНИЯ ИД



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВНЕДРЕНИЮ ЦИФРОВОГО ФУНКЦИОНАЛА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

В данном Приложении к Стандарту в табличной форме представлена карта расширенного функционала технического заказчика при использовании информационного менеджмента в бизнес-процессах при реализации ИСП. Этапы деятельности описаны **в столбце «Этапы»**. Вариативность задействования того или иного бизнес процесса (в макроформе находятся **в столбце «Виды деятельности»**) зависит от нескольких факторов:

- Запрос со стороны инвестора/заказчика.
- Уровень цифровой зрелости технического заказчика, влияющий на способность сформировать предложение по цифровому функционалу.

Подробное разделение бизнес-процессов содержится **в столбце «Подвиды деятельности»**, в котором дано описание функций, выполняемых в рамках процесса.

В столбце «Виды цифровых продуктов» указаны сущности, используемые при реализации процессов или получаемые в результате их реализации.

В столбце «Преимущество ведения этапов в цифровом формате» описаны преимущества, получаемые компанией – техническим заказчиком при реализации цифрового бизнес-процесса (в макроформате).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВНЕДРЕНИЮ ЦИФРОВОГО ФУНКЦИОНАЛА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Данная карта использует ролевую модель управления процессами, поэтому к каждой из функций, входящих в бизнес-процесс, привязаны определенные роли, выполняемые сотрудниками цифрового подразделения технического заказчика. Эти роли указаны **в столбце «Задействованные роли»**.

В столбце «Задействованные смежные специалисты» указаны роли специалистов из других подразделений компании, принимающие участие в цифровых процессах.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика



ЭТАП	ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ВИДЫ ЦИФРОВЫХ ПРОДУКТОВ	ПРЕИМУЩЕСТВО ВЕДЕНИЯ ЭТАПОВ В ЦИФРОВОМ ФОРМАТЕ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ РОЛИ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ
ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ	Методология работы с цифровыми процессами	Подготовка технического задания (комплекта документов, содержащих требования к информации, цели ее использования и организацию взаимодействия) для цифрового управления проектом, в т. ч. с применением технологий информационного моделирования (ТИМ, BIM)	Разработка, формирование или адаптация под конкретный проект информационных требований заказчика (EIR)	Документ в текстовом, BI- или ином формате	ТИМ-менеджер	-
			Разработка справочников, содержащих информацию по классификаторам, данные для сметных систем, справочники кодов работ, ресурсов	Справочники в машиночитаемом формате	ТИМ-менеджер	-
			Разработка классификатора материалов, оборудования, элементов модели	Классификаторы в машиночитаемом формате	ТИМ-координатор	Инженер ПТО
			Разработка методологии использования ЦИМ в 4D- и 5D-процессах	Решения по ПО для работы с объемами и КСГ	ТИМ-координатор	Инженер ПТО
			Разработка структуры хранения информации	Среды общих данных (СОД)	ТИМ-менеджер	Сметчик
			Разработка стратегии интеграции бизнес-процессов в среду общих данных		ТИМ-менеджер	-
			Разработка ролевых моделей проекта, уровней доступа		ТИМ-менеджер	-
			Разработка регламента работы в среде общих данных		ТИМ-менеджер	-
			Подготовка шаблонов КСГ – ПИР	Библиотека шаблонов для приложений КСП	ТИМ-менеджер	-
			Подготовка шаблонов КСГ – СМР		ТИМ-менеджер	-
			Методология интеграции ПО для КСГ в рабочие процессы		ТИМ-менеджер	-
					ТИМ-менеджер	-
	Предпроектные работы	При необходимости – работа с ИРД	Подготовка результатов инженерных изысканий в цифровом формате – XML-шаблоны	ИРД в цифровом виде для ИСУП или ГИС ОГД	Администратор СОД	Координатор проекта
			Подготовка ИРД в цифровом формате		Специалист КСП	-
					Специалист КСП	-
					Специалист КСП	-
					Специалист КСП	-
					Специалист КСП	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика



ЭТАП	ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ВИДЫ ЦИФРОВЫХ ПРОДУКТОВ	ПРЕИМУЩЕСТВО ВЕДЕНИЯ ЭТАПОВ В ЦИФРОВОМ ФОРМАТЕ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ РОЛИ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ СМЕЖНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ	
ПИР	Стадия П	Внедрение среды общих данных (СОД), разработка методологии использования СОД на проекте. Структурирование и систематизация информации электронного документооборота или подготовка рекомендаций для заказчика по внедрению среды общих данных (СОД). В случае наличия СОД на стороне заказчика – администрирование в соответствии с существующими регламентами	Применение или создание карты ролей, назначение прав, подключение пользователей	Цифровой документооборот в единой среде общих данных (СОД) с возможностью учета статистики и интеграции с различными цифровыми приложениями	Администратор СОД	Координатор проекта	
			Управление доступом		Администратор СОД	Координатор проекта	
			Применение или создание путей согласования, применение или создание методологии работы с СОД		Администратор СОД	Координатор проекта	
			Поддержка пользователей		Администратор СОД	Координатор проекта	
			Определение и управление интеграциями данных СОД с данными других применяемых информационных систем				
		Мониторинг и управление планом выполнения проекта (ВЕР) по технологии информационного моделирования (ТИМ), контроль выполнения подрядчиками	Администратор СОД	Координатор проекта			
		Применение ЦИМ (BIM-моделей) – стадия П	Контроль параметрического наполнения моделей и исправления коллизий	ЦИМ – стадия П	Снижение трудозатрат на документооборот, прозрачный контролируемый процесс движения документации и ЦИМ, повышение уровня координации участников проекта, снижение риска ошибок при подсчетах объемов для тендеров, снижение риска выдачи некорректных решений. Полная картина текущего состояния проекта	ТИМ-координатор	-
			Контроль выполнения проекта (проверка моделей на соответствие графику проектирования)			ТИМ-координатор	-
		При необходимости – контроль выполнения проектной организацией требований экспертизы и прохождения моделиая экспертизы	Контроль конвертации моделей в IFC-формат	ЦИМ, прошедшая ГЭ	ТИМ-координатор	-	
			Контроль параметрического наполнения для прохождения экспертизы		ТИМ-координатор	-	
		Сбор, анализ, подготовка и визуализация данных при помощи дашбордов (Dashboards), получаемых в рамках ПИР на стадии П	Разработка отчетов в системе бизнес-аналитики (BI), которые позволяют визуализировать и анализировать данные, полученные в ходе ПИР стадии П	Dashboard (BI-сервис) с ключевыми данными проектирования		ТИМ-координатор	-
						Аналитик данных	-
						ТИМ-координатор	-
						Аналитик данных	-
						Специалист КСП	Координатор проекта
	Календарно-сетевое планирование на стадии П	Настройка инструментов КСГ, синхронизация с СОД	КСГ стадии П в цифровом формате		Специалист КСП	-	
					Аналитик данных	-	
					ТИМ-координатор	-	
					Аналитик данных	-	
					ТИМ-координатор	-	
	Тендеры	Работа с объемами для тендерных ведомостей	Проверка СВОР (сводных ведомостей объемов работ) по информационным моделям	СВОР в электронном формате, цифровые тендеры	ТИМ-координатор	Инженер ПТО	
ТИМ-координатор					Сметчик		
ТИМ-координатор					-		
ТИМ-координатор					-		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика



ЭТАП	ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ВИДЫ ЦИФРОВЫХ ПРОДУКТОВ	ПРЕИМУЩЕСТВО ВЕДЕНИЯ ЭТАПОВ В ЦИФРОВОМ ФОРМАТЕ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ РОЛИ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ СМЕЖНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ
П И Р 						

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика



ЭТАП		ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ВИДЫ ЦИФРОВЫХ ПРОДУКТОВ	ПРЕИМУЩЕСТВО ВЕДЕНИЯ ЭТАПОВ В ЦИФРОВОМ ФОРМАТЕ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ РОЛИ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ СМЕЖНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ
СМР	Внедрение СОД, разработка методологии использования СОД на проекте. Структурирование и систематизация информации электронного документооборота или подготовка рекомендаций для Заказчика по внедрению СОД. В случае наличия СОД на стороне Заказчика - администрирование в соответствии с существующими регламентами.		Применение карты ролей, назначение прав, подключение пользователей	Цифровой документооборот в единой среде общих данных (СОД) с возможностью учета статистики и интеграции с различными цифровыми приложениями	Прозрачность обмена информацией по проекту, уменьшение объема ошибок и снижение затрат на их устранение, актуальные исходные данные у руководителей для принятия управленческих решений, автоматизация и цифровизация процессов	Администратор СОД	-
			Управление доступом			Администратор СОД	-
			Применение или создание путей согласования, применение или создание методологии работы с СОД			Администратор СОД	-
			Поддержка пользователей			Администратор СОД	-
						Администратор СОД	-
			Определение и управление интеграциями данных СОД с данными других применяемых информационных систем			Администратор СОД	-
	Контроль строительно-монтажных работ (СМР) при помощи операционной модели		Внесение или контроль внесения данных «План-факт» и их визуализация при помощи ЦИМ	Операционная ЦИМ		ТИМ-координатор	-
			Проверка и согласование закрывающих объемов (КС-2, КС-6а)			-	Инженер ПТО
			Контроль и регулирование процесса внесения изменений в проектную документацию и модели (ПД, РД)			ТИМ-координатор	-
			Внесение данных на основе проверок и приемок в операционную модель			ТИМ-координатор	Инженер СК
	Контроль формирования исполнительной модели (исполнительная модель выполняется генеральным подрядчиком или организацией по выбору инвестора)		Контроль выполнения проекта (сравнение факта и ИМ – фото 360°, визуальная проверка)	Исполнительная ЦИМ		Инженер цифрового СК	-
			Контроль выполнения проекта (сравнение факта и ИМ – фото 360°, лазерное сканирование, визуальная проверка)			ТИМ-координатор	-
			Контроль выполнения проекта с помощью БПЛА (аэрофотосъемка, аэрофотограмметрия)			Инженер цифрового СК	-
			Контроль выполнения СМР, проверка на соответствие календарному графику (отслеживание статусов элементов в ИМ)			ТИМ-координатор	-
			Контроль ведения строительных ИМ			Специалист КСП	-
			Приемка результатов работ (информационных моделей)			ТИМ-координатор	-
						ТИМ-координатор	-
			ТИМ-координатор		-		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика



ЭТАП		ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ПОДВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ВИДЫ ЦИФРОВЫХ ПРОДУКТОВ	ПРЕИМУЩЕСТВО ВЕДЕНИЯ ЭТАПОВ В ЦИФРОВОМ ФОРМАТЕ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ РОЛИ	ЗАДЕЙСТВОВАННЫЕ СМЕЖНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ
СМР	Строительный контроль с использованием цифровых технологий		Проверка ППР и ПОС в привязке к ЦИМ и 4D-процессам	Данные о СМР в цифровом виде	Прозрачность обмена информацией по проекту, уменьшение объема ошибок и снижение затрат на их устранение, актуальные исходные данные у руководителей для принятия управленческих решений, автоматизация и цифровизация процессов	Инженер цифрового СК	-
			Освидетельствование и проверка объемов выполненных работ при помощи ЦИМ			Специалист КСП	-
			Работа с предписаниями с использованием специализированных приложений для формирования предписаний в электронном виде с привязкой к документации и ЦИМ			Инженер цифрового СК	-
			Формирование и ведение общего и специальных журналов работ в цифровом формате			-	Инженер СК
			Проверка и подписание форм приемки и учета выполненных работ КС-2 и КС-6а в цифровом формате			-	Инженер СК
			Строительный контроль при помощи AR-средств			Инженер цифрового СК	Инженер СК
			Определение и применение дополнительных технических средств контроля работ: лазерное сканирование, фотометрия			Инженер цифрового СК	-
	Обеспечение процесса согласования исполнительной документации		Определение методологии разработки и согласования ИД на проекте, контроль ведения ИД в цифровом формате	ИД, акты выполненных работ в цифровом виде, XML схемы		ТИМ-менеджер	-
			Организация и поддержка процесса разработки, согласования и подписания ИД			Инженер цифрового СК	Инженер СК
			Организация и контроль подготовки пакета документации, в т. ч. ИД, для получения ЗОС (XML-схемы и пр.)			Инженер цифрового СК	Инженер СК
	Сбор, анализ, подготовка и визуализация данных при помощи дашбордов (Dashboards), получаемых в рамках СМР		Разработка отчетов в системе бизнес-аналитики (BI), которые позволяют визуализировать и анализировать данные, полученные в ходе выполнения строительных проектов	Динамика строительства, процент завершенности объекта, стоимость по договору / закрыто , план-фактный анализ, динамика предписаний		Аналитик данных	-
			Визуализация результатов план-фактного анализа на основе операционной / исполнительной модели				
			Визуализация данных КСГ	Дашборд (Dashboard) с данными из КСГ			
			Визуализация и контроль данных финансового планирования в привязке к ЦИМ				
	Ведение КСГ (календарно-сетевого графика) (ресурсы, стоимость, план/факт)		Ведение КСГ, интеграция ГПР в структуру КСГ ИСП, связь ГПР с ЦИМ (4D-процесс)	КСГ – этап СМР в цифровом формате		Аналитик данных	-
						Специалист КСП	-
						Аналитик данных	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ

В процессе реализации строительного проекта компания, выполняющая функцию технического заказчика, осуществляет управление строительными рисками при условии включения данной обязанности в функционал технического заказчика.

Оценка рисков строительства представляет собой комплексный и систематический способ выявления и анализа потенциальных угроз реализации проекта, определение их масштаба, а также влияния на такие ключевые параметры, как сроки и стоимость, на всех этапах ЖЦ ИСП, начиная со стадии предварительной проработки.

Работа по оценке рисков должна быть развернута техническим заказчиком в процессе реализации своих функций на стадиях ЖЦ ИСП. Формат такой работы, полномочия, отчетная документация, периодичность проведения мероприятий должны быть согласованы с заказчиком и доведены до сведения всех участников строительного проекта.

Предварительная оценка рисков реализации ИСП происходит на предпроектной стадии по итогам подготовки ТЭО и концепции проекта для формирования окончательного решения о реализации ИСП.

На последующих этапах ПИР и СМР деятельность технического заказчика по управлению рисками приобретает системный предупредительный характер, а в некоторых случаях заключается в непосредственной работе по их исправлению.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВНЕДРЕНИЮ ЦИФРОВОГО ФУНКЦИОНАЛА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Для управления рисками реализации ИСП компании используют собственные разработки или цифровые инструменты, а также специализированное ПО.

ОБЩИЕ КОНТУРЫ РАБОТЫ С РИСКАМИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА:

- Определение риска.
- Оценка риска – потенциальное воздействие.
- Мероприятия по реагированию.
- Оценка ресурсов, управление, уведомление.

При привлечении технического заказчика на поздних стадиях реализации ИСП компании, осуществляющей данные функции, по итогам ознакомления и анализа представленной инвестором документации рекомендуется идентифицировать риски, возникшие на предыдущих этапах, и письменно уведомить заказчика об их наличии и влиянии на последующие стадии и процессы реализации ИСП.

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РНС



В уполномоченный орган исполнительной власти направляется заявление о выдаче РНС.

**К УКАЗАННОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ ПРИЛАГАЮТСЯ ДОКУМЕНТЫ И СВЕДЕНИЯ^[44],
СОГЛАСНО П. 7 СТ. 51 ГРК РФ:**

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка.
2. Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за 3 (три) года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство (для нелинейного объекта).
3. Реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (для линейного объекта).
4. Результаты инженерных изысканий.

Примечание:

⁴⁴ Могут меняться в зависимости от действующих региональных нормативно-правовых актов.



ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РНС

5. Полный комплект проектной документации, скомпонованный в соответствии с Постановлением Правительства № 87.
6. Положительное заключение экспертизы проектной документации.
7. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в ч. 3.8 и 3.9 ст. 49 ГрК РФ (Приложение № 2) (при наличии).
8. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (при наличии, ст. 40 ГрК РФ).
9. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства (в случае если такое согласование предусмотрено, при необходимости, ст. 40.1 ГрК РФ).
10. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта (для многоквартирного дома).
11. Документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта (для ОКН).

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РНС



12. Копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, в случае строительства объекта капитального строительства (зоны с особыми условиями территории отражены в ГПЗУ; в случае попадания объекта строительства в зону с особыми условиями см. ст. 106 ЗК РФ).
13. Копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории (при наличии).
14. Доверенность на представление интересов заявителя (Приложение № 3) (отсутствует в ГрК РФ).
15. Приказ об утверждении проектной документации (Приложение № 4) (отсутствует в ГрК РФ).
16. Приказ о назначении главного инженера проекта (Приложение № 5) (отсутствует в ГрК РФ).

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗОС

НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ^[45]:

- акт приемки объекта капитального строительства;
- акт приемки мусоропроводов и помещений мусоросборников (справка об отсутствии);
- акт приемки кровли;
- акт приемки фасадов;
- акт тепловизионного контроля качества тепловой защиты здания;
- акт приемки системы и выпусков водостока здания;
- акт приемки внутренних систем отопления;
- акт приемки внутренних систем хозяйственного и горячего водоснабжения;
- акт приемки системы и выпусков внутренней канализации;
- акт приемки естественной вентиляции;

Примечание:

⁴⁵ Может меняться в зависимости от действующих региональных нормативно-правовых актов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗОС

- акт приемки систем приточно-вытяжной вентиляции;
- акт приемки системы кондиционирования воздуха;
- акт приемки законченного строительством инженерного сооружения ИТП;
- акт приемки внутреннего газопровода;
- акт приемки наружного газопровода;
- акт приемки специализированных инженерных систем и сооружений;
- акты приемки слаботочных систем и автоматизации инженерных систем (охранная сигнализация и автоматизация и диспетчеризация инженерных систем).

НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ^[46]:

- акт приемки внутриквартальных водостоков;
- акт приемки пристенных дренажей и водовыпусков в водостоки;

Примечание:

⁴⁶ Отличается в зависимости от субъектов РФ и типов объектов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗОС

- акт об обеспечении объекта теплоснабжением;
- акт технической приемки водопровода;
- акт осмотра дворовой канализационной сети;
- акт технологического присоединения электроснабжения;
- акт приемки внутренних электромонтажных работ;
- акт (справка) приемки работ по устройству наружного освещения;
- справка о выполнении работ по телефонной канализации;
- акт о выполнении работ по радиофикации;
- акт о выполнении работ по системам телевидения;
- акты полного технологического освидетельствования подъемно-транспортного оборудования;
- акт техприемки локальных систем безопасности объекта;

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗОС

- акт техприемки магистральных сетей для подключения к системе обеспечения безопасности;
- акты приемки смонтированного технологического оборудования;
- акт принятых работ по благоустройству и озеленению;
- акт о соответствии объекта капитального строительства требованиям для маломобильных граждан;
- техническая ключевая справка эксплуатирующей организации, подтверждающая приемку объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РВ

НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ^[47], В СООТВЕТСТВИИ С П. 3 СТ. 55 ГРК РФ:

- правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
- ГПЗУ;
- разрешение на строительство;
- форма № 5 (о соответствии требованиям технических регламентов);
- форма № 6 (о соответствии проектной документации);
- акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям в части обеспечения теплоснабжением;
- акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям в части обеспечения водоснабжением, канализацией;
- акт приемки в эксплуатацию внутриквартального коллектора (при его наличии в зоне застройки);

Примечание:

⁴⁷ Может меняться в зависимости от действующих региональных нормативно-правовых актов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РВ

- акт (справка, разрешение) о соответствии техническим условиям в части обеспечения водостоком;
- акт приемки внутреннего газопровода;
- акт приемки наружного газопровода;
- акт (разрешение) на присоединение электрической мощности;
- акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования (с случае необходимости);
- акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией);

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РВ

- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 настоящего Кодекса требованиям проектной документации, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти, выдаваемое в случаях, предусмотренных ч. 5 ст. 54 настоящего Кодекса.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РВ

НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ^[48]:

- технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, в отношении которого в соответствии с Федеральным законом «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав не осуществляются;
- акт (разрешение) на присоединение электрической мощности;
- акт (справка, разрешение) о приемке работ по радиофикации;
- акт (справка, разрешение) о приемке систем телевидения;
- акт (справка, разрешение) по устройству городского кабельного телефонного ввода;

Примечание:

⁴⁸ Может меняться в зависимости от действующих региональных нормативно-правовых актов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ТИПОВОЙ КОМПЛЕКТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РВ

- акт (справка, разрешение) о соответствии объекта техническим условиям слаботочных систем (по перечню в соответствии с утвержденным проектом);
- акт (справка, разрешение) о приемке в эксплуатацию наружного освещения;
- акт приемки в эксплуатацию локальных и магистральных систем безопасности объекта;
- схема, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства и сетей инженерно-технического обеспечения;
- ЗОС / акт приемки выполненных работ по форме КС-14;
- соответствие АПР;
- страховой полис лифтового оборудования;
- техплан на здание;
- техпланы на сети;
- разрешение на ввод.

ВЫСТРАИВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТЬЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В соответствии с законодательством РФ непосредственная ответственность за соблюдение требований безопасности возложена на лицо, осуществляющее строительство. Однако это не уменьшает значимость рисков в данной сфере для реализации проекта и не отменяет необходимости управления этими рисками, в первую очередь, со стороны технического заказчика.

Наиболее эффективным подходом в отношении безопасности со стороны технического заказчика является не контроль (то есть наблюдение за действиями участников строительства и пресечение небезопасных действий), а управление (то есть организация процессов, начиная с этапа планирования, таким образом, чтобы максимально предотвратить саму возможность небезопасного выполнения работ).

ДЛЯ ВЫСТРАИВАНИЯ МАКСИМАЛЬНО ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТЬЮ НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ:

1. На этапе тендера необходимо:
 - 1.1. включить в тендерную документацию раздел «Требования безопасности при выполнении строительно-монтажных работ», состоящий из применимых к данному ИСП требований, основанных на:

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

ВЫСТРАИВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТЬЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПУНКТЫ 1 – 2



NOTEX 2025

- актуальных нормах законодательства РФ;
- стандартах технического заказчика и инвестора;
- извлеченного опыта на ранее реализованных проектах.

1.2. проконтролировать внимательное отношение участников тендера к этому разделу и учитывать его положения при расчете затрат на обучение персонала, средства индивидуальной и коллективной защиты, иные технические средства и мероприятия.

2. На этапе подготовки строительно-монтажных работ, мобилизации подрядчика (подрядчиков) необходимо :

2.1. разработать и согласовать со сторонами детальный План по охране труда и безопасности технологических процессов при реализации строительного проекта, включающий в себя:

- схему и порядок коммуникации между сторонами в разрезе безопасности;
- матрицу ответственности;

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

ВЫСТРАИВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТЬЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПУНКТ 2



- порядок допуска участников проекта к выполнению работ;
- порядок предоставления на Проверку разрешительной документации на персонал, технику, оборудование;
- порядок организации работ повышенной опасности и параллельных работ;
- порядок планирования работ (в разрезе их безопасной организации);
- порядок проведения инспекций, аудитов;
- алгоритм действий сторон при выявлении нарушений требований безопасности (менее тяжких, тяжких);
- порядок действий при аварии, инциденте, несчастном случае;
- порядок действий при ЧС;
- требования к организации строительного городка (опционально);

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

ВЫСТРАИВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТЬЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПУНКТЫ 2 – 3

- 2.2. организовать проверку документации подрядчика (подрядчиков) в соответствии с Планом во избежание допуска к работам неквалифицированного персонала либо некорректной техники и средств механизации; проконтролировать корректную организацию строительного городка (в первую очередь, в разрезе пожарной безопасности, электробезопасности, возможности эвакуации, соблюдения санитарных требований).
- 3. На этапе реализации строительно-монтажных работ необходимо:
 - 3.1. участие специалиста (специалистов) по ОТ технического заказчика в планировании работ как на ежедневной, так и еженедельной основе, с функцией согласования и управления;
 - 3.2. организация ежедневных инспекций безопасности объекта под руководством специалиста (специалистов) по ОТ технического заказчика;
 - 3.3. назначение корректирующих мероприятий по выявленным нарушениям и отслеживание статуса этих мероприятий;
 - 3.4. ведение статистики безопасности объекта (с разграничением по участникам и видам работ), планирование и управление превентивными мероприятиями на основании этой статистики;
 - 3.5. включение соответствующего раздела в ежемесячный отчет, направляемый инвестору.



ПРИЛОЖЕНИЕ 8.1.

СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ПО ОХРАНЕ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

ПУНКТЫ 1 – 2

1. Введение:
 - 1.1. План по ОТ и безопасности при реализации проекта (описание документа – цели, структура, содержание, основные процедуры).
 - 1.2. Соответствие требованиям заказчика (перечень корпоративных стандартов и правил заказчика, в соответствии с которыми должны быть организованы работы и утверждены программы безопасности подрядчиков).
 - 1.3. Соответствие законодательству РФ (перечень нормативно-правовых актов российского законодательства, в соответствии с которыми должны быть организованы работы и утверждены программы безопасности подрядчиков).
 - 1.4. Стороны, участвующие в строительном проекте (перечень участников проекта – название, роль, место в организационной структуре проекта).
2. Обязанности и ответственность сторон (обязанности, ответственность и полномочия участников проекта в разрезе охраны труда, окружающей среды и безопасного управления строительством).

ПРИЛОЖЕНИЕ 8.1.

СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ПО ОХРАНЕ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

ПУНКТЫ 3 – 4

3. Обязанности, ответственность и полномочия сотрудников технического заказчика (разграничение обязанностей, ответственности и полномочий проектной команды технического заказчика в зависимости от позиции в разрезе охраны труда, окружающей среды и безопасного управления строительством).
4. Управление охраной труда и безопасностью на стадии строительства:
 - 4.1. Схема взаимодействия сторон: совещания, инспекции и аудиты объекта, инструктажи (периодичность проведения мероприятий, участники, последствия и результаты каждого мероприятия в рамках взаимодействия между сторонами).
 - 4.2. Инструменты коммуникации (список и описание инструментов коммуникации между участниками проекта в области управления охраной труда).
 - 4.3. Правила проведения инспекций и аудитов (правила, участники, содержание и управление корректирующими мероприятиями для каждого типа инспекций и аудитов).
 - 4.4. Алгоритм действий при выявлении нарушения требований безопасности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8.1.

СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ПО ОХРАНЕ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

ПУНКТЫ 4 – 6

- 4.5. Алгоритм действий при выявлении грубого нарушения требований безопасности.
- 4.6. Алгоритм действий при инциденте (порядок действий при выявлении каждого типа случая).
- 5. Оценка рисков:
 - 5.1. Описание процедуры (описание целей и процедур для проведения, оформления и утверждения оценки рисков для каждой рабочей операции).
 - 5.2. План действий подрядчиков по оценке рисков (описание плана действий подрядчиков в разделе оценки рисков при планировании рабочих операций).
- 6. Документация и квалификация работников подрядчиков (требования к подрядчикам, касающиеся назначения ответственных лиц, разрешительной документации на технику и оборудование, квалификации и аттестации персонала в зависимости от планируемых работ, требования к проектам производства работ и технологическим картам, а также порядок проверки этих документов и алгоритмы допуска персонала и оборудования к работе на основе результатов проверки).

ПРИЛОЖЕНИЕ 8.1.

СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ПО ОХРАНЕ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА



7. Охрана объекта, пропускной и скоростной режимы (требования к организации охраны объекта, включая периметр и материальные ценности, организацию контроля доступа, процедуру допуска работников и посетителей, ограничения по скоростному режиму для транспорта и техники при движении по объекту).
8. Организация зоны работ и бытового городка (требования к организации социальной зоны, включая пожарную безопасность, медицину и гигиену; требования к организации рабочих мест в зависимости от специфики каждого вида работ).
9. Средства индивидуальной защиты (СИЗ) (требования к СИЗ, обязательным для всех находящихся на строительном объекте («минимальный комплект») и для конкретных типов работ, процедура предоставления СИЗ работникам и посетителям).
10. Требования к технике, оборудованию, инструменту (требования к машинам и оборудованию, включая строительную технику (экскаваторы, краны, подъемники, другие типы машин), электрооборудование, ручные инструменты, процедуры приема оборудования и инструментов, проверки исправности, порядок блокировки и замены неисправных инструментов).
11. Организация рабочих мест (требования к безопасной организации рабочих мест в зависимости от видов работ).

ПРИЛОЖЕНИЕ 8.1.

СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ПО ОХРАНЕ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

ПУНКТЫ 12 – 16

12. Производство работ (порядок организации каждого вида работ, их мониторинга, алгоритмы отчетности об инцидентах в зависимости от серьезности/размера ущерба, ответственности и управления последствиями).
13. Охрана окружающей среды (требования к подрядчикам в части охраны окружающей среды, утилизации строительного мусора и других видов отходов, включая опасные отходы).
14. Действия при инцидентах, авариях, опасных ситуациях (алгоритмы действий и информирования в перечисленных случаях).
15. Чрезвычайные ситуации (общие правила, идентификация и учет персонала объекта, сигнал тревоги, пункты сбора, поведение в случае чрезвычайной ситуации).
16. Рекомендованные визуальные стандарты для строительной площадки (примеры рекомендуемых лучших практик с успешно завершенных проектов с фотографиями и описаниями).

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

СТРУКТУРА РЕКОМЕНДУЕМЫХ ОТЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

1. ПЛАНОВАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (ОБОСНОВАНИЕ И ПЛАНИРОВАНИЕ ПРОЕКТА):

- Техничко-экономические показатели строительного проекта;
- Планируемые предельные параметры (заполняется только при отсутствии документа с ТЭП);
- Расчет стоимости строительного проекта;
- График реализации строительного проекта;
- Информация об основных участниках строительного проекта (с учетом опыта групп компаний) и реестр реализованных контрактов и договоров;
- План-график реализации инвестиционного проекта.

ПУНКТ 1



НОТЕХ 2025

СТРУКТУРА РЕКОМЕНДУЕМЫХ ОТЧЕТНЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

2. ДОГОВОРНО-ФИНАНСОВАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (УЧЕТ И ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ):

- Реестр договоров по строительному проекту;
- Реестр платежей по контракту (договору) / строительному проекту (Реестр планируемых платежей);
- Акт сверки по контракту (договору);
- Сводная накопительная ведомость по контракту (договору).

3. ОПЕРАЦИОННО-ОТЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ):

- Реестр актов выполненных работ / оказанных услуг / переданных в производство товарно-материальных ценностей (ТМЦ);
- Отчет заемщика о ходе реализации строительного проекта / контракта (договора);
- Справка о производственной программе.



**АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКАЗЧИКОВ И ИНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
В СФЕРЕ ИНЖИНИРИНГА И УПРАВЛЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВОМ» («НОТЕХ»)**

info@notech.pro

+7 (499) 130-11-90

notech.pro

125047, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской,
ул. 2-я Тверская-Ямская, д. 18, помещ. 7/2

