



# ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

**СТАНДАРТ АССОЦИАЦИИ «NOTEX»  
ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО СЕКТОРА**

**Версия 1.0**

Рекомендации для государственных (муниципальных)  
заказчиков и управлений капитального строительства

Москва, 2026



[notech.pro](https://notech.pro)



[notech\\_news](mailto:notech_news)



[vk.com/notech\\_news](https://vk.com/notech_news)



Ассоциация «NOTEX»



# Предисловие



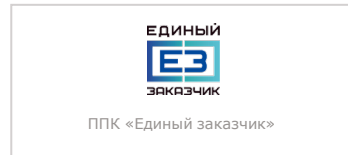
Настоящий стандарт (далее – Стандарт) Ассоциации «Национальное объединение технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительством» (далее также – «NOTEX») разработан в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и техническом регулировании, безопасности 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.

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

# Предисловие

## СВЕДЕНИЯ О СТАНДАРТЕ

Стандарт разработан Рабочей группой по разработке стандарта деятельности технического заказчика для государственного сектора Ассоциации «НОТЕХ» под требования региональных управлений капитального строительства (УКС):



<b>РАЗДЕЛ 01. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	7
<b>РАЗДЕЛ 02. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ</b> .....	9
<b>РАЗДЕЛ 03. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА</b> .....	11
<b>РАЗДЕЛ 04. ОБЩАЯ СХЕМА РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ ИСП</b> .....	20
<b>РАЗДЕЛ 05. ФУНКЦИОНАЛ И МОДЕЛЬ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП</b> .....	21
<b>05.1. ПРЕДПРОЕКТНЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП</b> .....	23
05.1.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на предпроектном этапе.....	29
05.1.2. Типовые строительные риски на предпроектном этапе.....	33
Пояснение 1. Экономность и (или) результативность.....	35
Пояснение 2. Земельный участок: анализ правового статуса, градостроительных условий и природных характеристик.....	37
Пояснение 3. Объекты, ограничения и обременения на земельном участке и в зоне строительства.....	41
Пояснение 4. Оценка взаимодействия объекта с внешней средой: транспорт и инфраструктура.....	44
Пояснение 5. Архитектурная проработка объекта.....	47
Пояснение 6. Инженерно-техническое обеспечение и технологические присоединения.....	49

Пояснение 7. Оценка объема капиталовложений .....	53
Пояснение 8. Особенности организации предпроектной проработки технически сложных объектов .....	55
<b>05.2. ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП .....</b>	<b>57</b>
05.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе ПИР .....	64
05.2.4. Типовые строительные риски на этапе ПИР .....	70
<b>05.3. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП .....</b>	<b>73</b>
05.2.1. Типовые бизнес-процессы технического заказчика на этапе СМР .....	80
05.2.4. Типовые строительные риски на этапе СМР .....	92
<b>05.4. ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ПЕРЕДАЧА В КАЗНУ И ЗАКРЕПЛЕНИЕ ЗА БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕМ (ЭКСПЛУАТАНТОМ) .....</b>	<b>95</b>



# 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:

- Главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС) и заказчиками строительства для определения состава и содержания функций технического заказчика, а также для оценки эффективности его работы;
- Государственными (муниципальными) заказчиками, управлениями капитального строительства (УКС) и иными уполномоченными организациями для организации деятельности в сфере управления инвестиционно-строительными проектами.

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

Настоящий Стандарт носит рекомендательный характер.

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 организации деятельности технического заказчика при реализации инвестиционно-строительных проектов.

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



# 03

## ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

# РАЗДЕЛ 03. 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)<sup>[1]</sup>.

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

### Примечание:

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

# РАЗДЕЛ 03. Правовые основы работы технического заказчика

## ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАКАЗЧИКУ

## ПУНКТЫ 1 – 4

### ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАКАЗЧИКУ НЕ ТРЕБУЕТСЯ ДОПУСК СРО, ЕСЛИ<sup>[2]</sup>:

1. Он учрежден публично-правовым образованием (ППО) в виде унитарного предприятия или учреждения любого вида и выполняет функции технического заказчика от имени органа власти или по договору с ним.

*Примеры: ГУП, МУП, ГКУ, ГБУ, ГАУ, МКУ, МБУ, МАУ.*

2. Доля государственного или муниципального унитарного предприятия или автономного учреждения в его уставном (складочном) капитале превышает 50% и он выполняет функции технического заказчика по договору со своим учредителем либо от его имени, либо от имени органа власти.

*Примеры: ООО или АО с участием ГУП, МУП, ГАУ, МАУ.*

3. Он учрежден публично-правовым образованием как некоммерческая организация для работы в установленной сфере деятельности.

*Примеры: ППК, ГК, АНО, фонд.*

4. Он является дочерней коммерческой организацией с долей некоммерческой организации в своем уставном (складочном) капитале более 50% и выполняет функции технического заказчика по договору со своим учредителем или от его имени.

*Примеры: ООО или АО с участием АНО или фонда.*

# РАЗДЕЛ 03. Правовые основы работы технического заказчика

## ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАКАЗЧИКУ

## ПУНКТЫ 5 – 6

5. Доля публично-правового образования в его уставном (складочном) капитале более 50% и он работает по договору с органом власти на основании устава в установленной сфере деятельности либо от его имени.

*Примеры: ООО или АО с участием ППО.*

6. Он является дочерней коммерческой организацией с долей участия юридического лица из п. 5 более 50% и работает по договору с органом власти либо от имени органа власти, либо от имени юридического лица из п. 5.

*Примеры: ООО или АО с участием ООО или АО из п. 5.*

### Примечание:

<sup>2</sup> См. также ГОСТ Р 57363-2023 Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика), приказ Минтруда России от 05.10.2021 № 673н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист технического заказчика», приказ Минстроя России от 02.06.2020 № 297/пр «Об утверждении Методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика», письмо Минстроя России от 17.12.2018 № 50234-ТБ/02.