



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКАЗЧИКОВ

# ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

## СТАНДАРТ АССОЦИАЦИИ «НОТЕХ»

### Версия 3.0

Москва, 2025



notech.pro



notech\_news



Ассоциация «НОТЕХ»



# 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

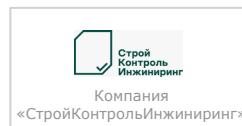
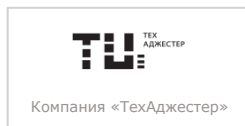
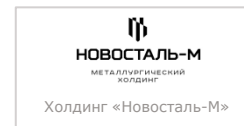
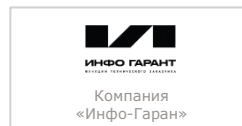
Стандарт разработан компаниями – членами Ассоциации «НОТЕХ»:

 <p>ГЕНЕРАЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ ЦЕНТР</p> <p>Группа компаний «ГДЦ»</p>	 <p>SMART ENGINEERS® УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ СТРОИТЕЛЬСТВА</p> <p>Группа компаний SMART ENGINEERS</p>	 <p>ИРБИС</p> <p>Инжиниринговая корпорация «ИРБИС»</p>	 <p>Nikoliers</p> <p>Компания NIKOLIERS</p>	 <p>PRIMEKEY</p> <p>Группа компаний «ПРАЙМКЕЙ»</p>	 <p>ПРОМСЕРВИС</p> <p>Компания «ПРОМСЕРВИС»</p>
 <p>Русская Экспертная Группа</p> <p>Компания «Русская Экспертная Группа»</p>	 <p>GREEN КОМПАНИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ</p> <p>Компания GREEN</p>	 <p>СПЕКТРУМ™ КОМПАНИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ</p> <p>Группа компаний «СПЕКТРУМ»</p>	 <p>ЭЛЕМЕНТ КОМПАНИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ</p> <p>Инжиниринговая компания «ЭЛЕМЕНТ»</p>	 <p>DBC CONSTRUCTION</p> <p>Компания DBC Construction</p>	 <p>ВЕБ   ПРОШКОЛА</p> <p>Группа компаний «ПроШкола»</p>
 <p>SEVERIN DEVELOPMENT</p> <p>Компания SEVERIN DEVELOPMENT</p>	 <p>Strategy Partners</p> <p>Компания Strategy Partners</p>	 <p>ОЦКС РОСАТОМ</p> <p>ОЦКС «Росатома»</p>	 <p>КОМПАНИЯ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ</p> <p>«Компания Стратегического Развития»</p>	 <p>INSPIREM CONSULTANTS &amp; ENGINEERS</p> <p>Компания INSPIREM</p>	 <p>IBCON ЦИФРОВОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК</p> <p>Компания IBCON</p>
 <p>NF PM</p> <p>Компания NF Property Management</p>	 <p>GIP GROUP</p> <p>Компания GIP GROUP</p>	 <p>SRG Улучшаем жизнь людей</p> <p>Компания SRG</p>	 <p>«Азимут» Управляющая компания</p> <p>Управляющая компания «Азимут»</p>	 <p>УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ</p> <p>Компания «Управление проектами»</p>	 <p>CWP COMMONWEALTH PARTNERSHIP</p> <p>Группа компаний Commonwealth Partnership</p>

# Предисловие

## СВЕДЕНИЯ О СТАНДАРТЕ

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



Методологическое сопровождение:



<b>РАЗДЕЛ 01. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	7
<b>РАЗДЕЛ 02. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ</b> .....	9
<b>РАЗДЕЛ 03. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ</b> .....	11
<b>РАЗДЕЛ 04. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	20
<b>РАЗДЕЛ 05. ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ</b> .....	35
<b>РАЗДЕЛ 06. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА</b> .....	39
<b>РАЗДЕЛ 07. ОБЩАЯ СХЕМА РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ ИСП</b> .....	42
<b>РАЗДЕЛ 08. РОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА И ОСНОВНЫЕ МОДЕЛИ РАБОТЫ</b> .....	45
<b>РАЗДЕЛ 09. КЛАССИФИКАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА</b> .....	49
<b>РАЗДЕЛ 10. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА</b> .....	52
<b>РАЗДЕЛ 11. ФУНКЦИОНАЛ И МОДЕЛЬ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП</b> .....	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
<b>РАЗДЕЛ 12. РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА СТАДИЯХ ЖЦ ИСП .....</b>	<b>108</b>
<b>РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>112</b>
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 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 «НОТЕХ», аттестации и применения компаниями, осуществляющими деятельность в сфере технического заказчика, являющимися членами Ассоциации «НОТЕХ».

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);