



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКИХ ЗАКАЗЧИКОВ

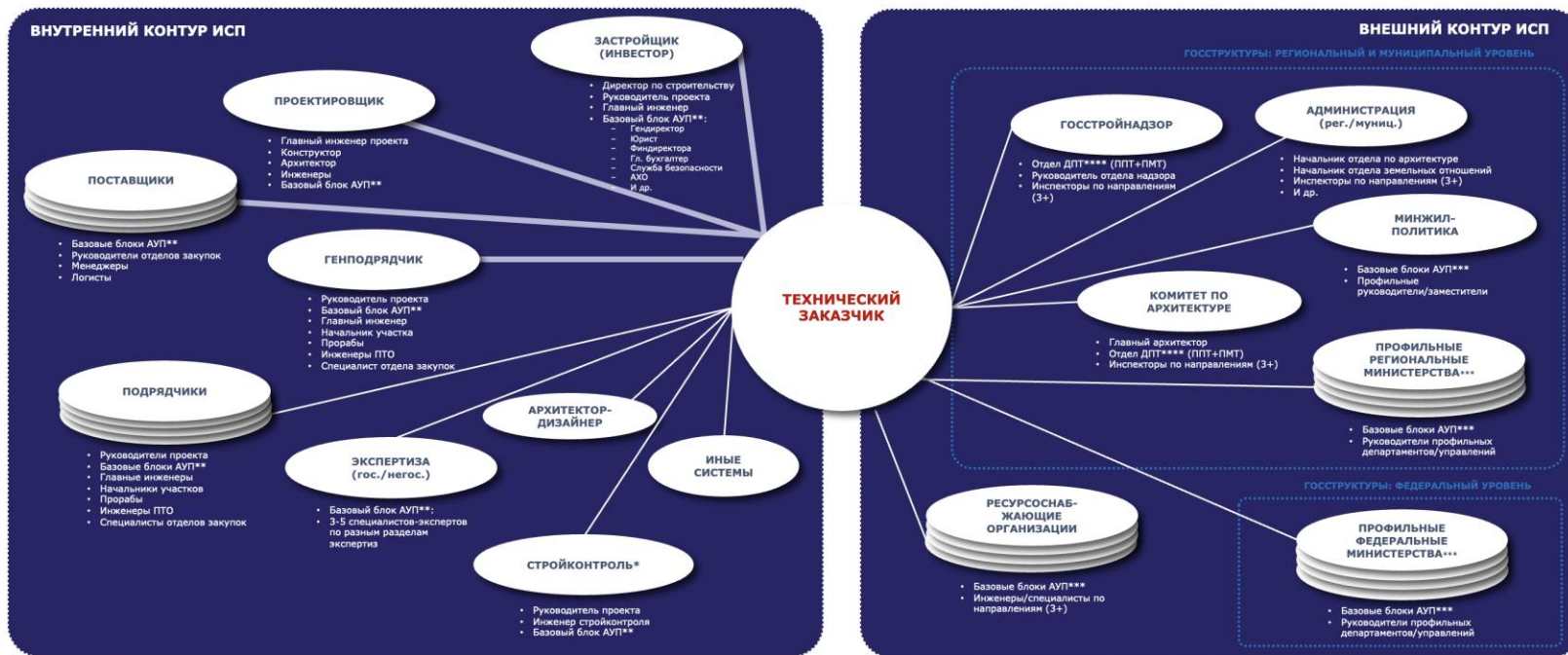
РОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ПРЕДПРОЕКТНОЙ СТАДИИ

Алексей Никитин
Президент Ассоциации «НОТЕХ»



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА
РОССИИ

- ✓ **10+ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ, С КОТОРЫМИ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕТ ТЕХЗАКАЗЧИК**
- ✓ **ВНЕШНЯЯ КООРДИНАЦИЯ 100+ КОНТАКТНЫХ ЛИЦ – ЛПР/ЛВР В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП**



* Если застройщик передает функции стройконтроля отдельному лицу
 ** АУП – административно-управленческий персонал, включающий от 3 до 10+ ЛПР/ЛВР – лиц, принимающих или влияющих на принятие решений
 ****ДПТ – документация по планировке территорий

***Зависит от масштаба, отраслевой и страновой принадлежности проекта и может потребовать взаимодействия представителями региональных и федеральных министерств, например, Минприроды России, Росприроднадзора, Росводресурсов, Рослесхоза, Роснедр, Минтранса России, Росрыболовства и др., а также с представителями таможенной структуры



**ТЕХЗАКАЗЧИК — ЭТО «СКВОЗНАЯ
ЛОГИСТИКА РЕШЕНИЙ» ОТ ИНВЕСТОРА
ДО ПРОРАБА, ОБЕСПЕЧИВАЮЩАЯ **ГАРМОНИЮ
И УСКОРЕНИЕ** ТАМ, ГДЕ ПО УМОЛЧАНИЮ
ЗАЛОЖЕН КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ**

→ «ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ВОЙНЫ»:

- **Финансист vs Руководитель проекта:** Экономия бюджета vs Сроки и качество
- **Юрист vs Инженер:** Снижение рисков (формализм) vs Техническая целесообразность
- **Проектировщик vs Подрядчик:** «По проекту так» vs «Так на практике не построить»
- **Заказчик vs Проектировщик:** Бюджет проекта vs Качество и безопасность объекта

→ ЛИЧНОСТНЫЕ И КАРЬЕРНЫЕ МОТИВЫ:

- **Личные амбиции руководителей** (приоритет своих KPI над целями проекта)
- **Боязнь персональной ответственности** («перестраховка»)
- **Конфликт поколений** («старая школа» vs «новые технологии»)
- **Нежелание выходить за рамки должностной инструкции**



КЛЮЧЕВОЙ ИНСТРУМЕНТ ТЕХЗАКАЗЧИКА — НАЗНАЧЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЛПР/ЛВР



УПРАВЛЕНИЕ СЛОЖНОСТЬЮ: технический заказчик работает одновременно с 10+ независимыми системами, внутри которых — сотни ЛПР/ЛВР с разнонаправленными интересами.



ИНТЕГРАЦИЯ ВМЕСТО ИЕРАРХИИ: техзаказчик не подчиняет, а сшивает интересы. Он — «дирижер» без прямого подчинения «музыкантов», но с полной ответственностью за «симфонию» проекта.



ПЕРСОНАЛИЗАЦИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: техзаказчик выявляет в каждой системе «болевые точки» и ЛПР, выстраивает коммуникации, устанавливает персональную ответственность и трансформирует разнонаправленные вектора в единый вектор движения к цели проекта.



РЕЗУЛЬТАТ: технический заказчик создает и запускает механизм принятия решений, который превращает хаос противоречий в управляемый процесс, обеспечивая реализацию проекта в срок, бюджет и с заданным качеством.





















СТАНДАРТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Предисловие

СВЕДЕНИЯ О СТАНДАРТЕ

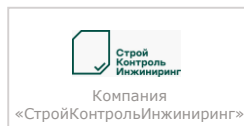
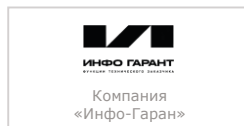
Стандарт разработан компаниями – членами Ассоциации «НОТЕХ»:

 <p>ГЕНЕРАЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ ЦЕНТР</p> <p>Группа компаний «ГДЦ»</p>	 <p>SMART ENGINEERS® Уникальные решения. Стратегические.</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</p> <p>Компания GREEN</p>	 <p>СПЕКТРУМ™ Инженерно-проектно-строительная компания</p> <p>Группа компаний «СПЕКТРУМ»</p>	 <p>ЭЛЕМЕНТ</p> <p>Инжиниринговая компания «ЭЛЕМЕНТ»</p>	 <p>DBC CONSTRUCTION</p> <p>Компания DBC Construction</p>	 <p>ВЭБ 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 & engineers inc</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:





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 техзаказчика на разных этапах реализации проектов, при этом схема не является исчерпывающей и не охватывает все возможные сценарии и варианты реализации проектов.



11.1

ПРЕДПРОЕКТНЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ ИСП

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП



БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ И ТИПОВЫЕ БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



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.
4. Осуществляет сопровождение разработки концепции проекта и исходной документации.

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.
6. Формирование ТЗ и выбор исполнителя для разработки концепции проекта.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП



БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ И ТИПОВЫЕ БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



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

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.

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

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.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП



БАЗОВЫЕ ФУНКЦИИ И ТИПОВЫЕ БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



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

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

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

11. Организация рассмотрения, корректировки, утверждения предварительной концепции проекта и ТЭО.
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.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП

ТИПОВЫЕ БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

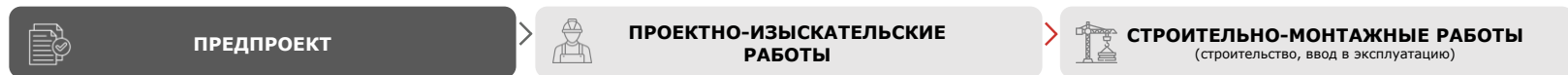


НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ТИПОВЫМИ БИЗНЕС-ПРОЦЕССАМИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА ЯВЛЯЮТСЯ:

16. Формирование предложений для внесения изменений в градостроительный регламент с учетом выбранной концепции проекта (при необходимости).
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.
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.

РАЗДЕЛ 11.1. Предпроектный этап реализации ИСП

РЕЗУЛЬТАТ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА



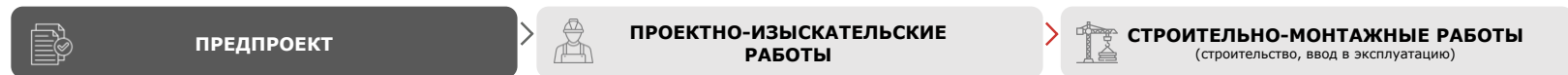
РЕЗУЛЬТАТОМ РАБОТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП ЯВЛЯЮТСЯ:

- 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 11.1.2. Типовые строительные риски на предпроектном этапе

ПЕРЕЧЕНЬ

ПУНКТЫ 1 – 5



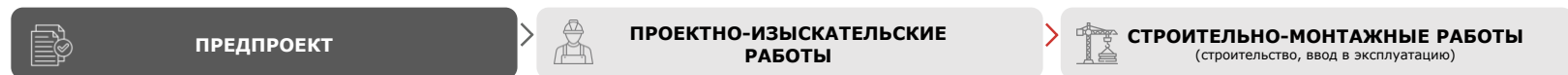
НА ПРЕДПРОЕКТНОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ИСП МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ТИПОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ:

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

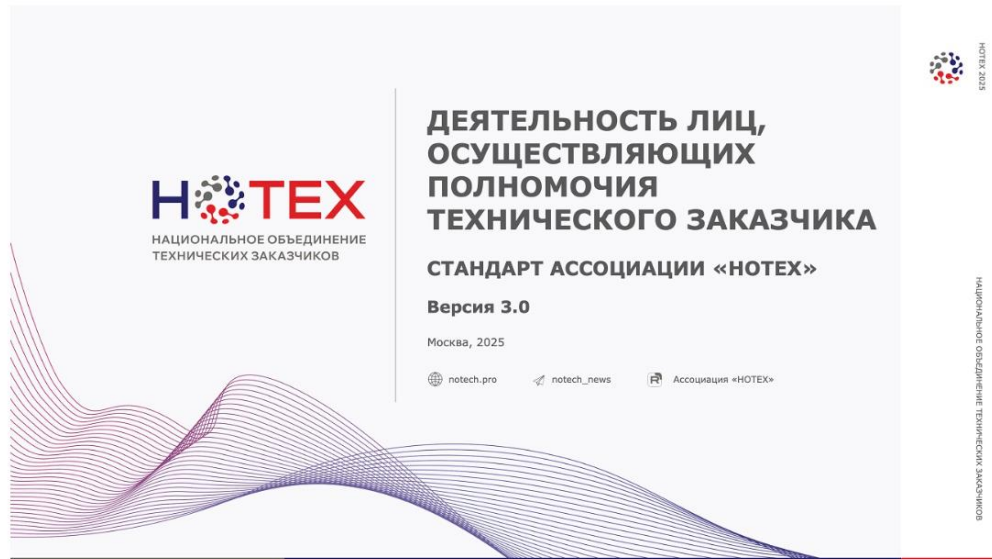
ПЕРЕЧЕНЬ

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.

Добровольный стандарт деятельности технических заказчиков Ассоциации «НОТЕХ»



**ЗАПРОСИТЬ
СТАНДАРТ**



Спасибо за внимание!



**НИКИТИН
АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**

Президент Ассоциации «НОТЕХ»

a.nikitun@notech.pro

+7 (926) 229-05-52



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

notech.pro

Официальный телеграм-канал
Ассоциации «НОТЕХ»

