



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА  
РОССИИ

VIII Международная конференция

# РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

9 сентября 2024



МИНСТРОЙ  
РОССИИ



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА  
РОССИИ

# Идеальный заказчик – ключ к успешным проектам

**Юлия Исаченко**

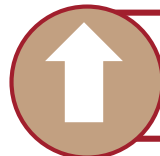
*Руководитель Службы взаимодействия по экспертным услугам*

VIII Международная конференция

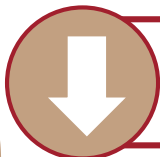
**РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА  
СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

9 сентября 2024

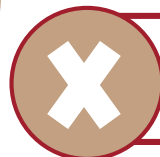
# ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПО УПРАВЛЕНИЮ ПРОЕКТАМИ



наиболее высокий показатель вовлеченности в государственных корпорациях, реализующих крупные инфраструктурные проекты



наиболее низкий показатель вовлеченности для проектов гражданского назначения регионального значения



ограниченные возможности воздействия на качество услуг проектных организаций



вырос спрос заказчиков на услуги инжиниринга крупных инвестиционных проектов



# ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ



# КАК ДОЛЖНО БЫТЬ



ЗАКАЗЧИК УПРАВЛЯЕТ ТРЕБОВАНИЯМИ К ПРОЕКТУ НА ВСЕХ ЭТАПАХ ЕГО ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА



У ЗАКАЗЧИКА ЕСТЬ ОТВЕТСТВЕННОЕ ЛИЦО - «ОФИЦЕР», КОТОРЫЙ КОНТРОЛИРУЕТ ХОД ПРОЕКТА, ПРИМАЕТ РЕШЕНИЯ, НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

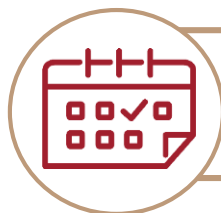


ЕСТЬ ПРОЕКТНАЯ КОМАНДА, КОТОРАЯ, КАК МЕХАНИКИ «ФОРМУЛЫ-1» ЗА 2,5 СЕКУНДЫ, НЕ СТАЛКИВАЯСЬ ДРУГ С ДРУГОМ, С ТОЧНОСТЬЮ ДО МИЛЛИМЕТРА ОБСЛУЖИВАЮТ ГОНОЧНЫЙ БОЛИД ВО ВРЕМЯ ПИТ-СТОПА

# РОЛЬ ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРОТЯЖЕНИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ОКС



**КАЧЕСТВО**



**СРОКИ**



**СТОИМОСТЬ**



**ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА**

ЗАСТРОЙЩИК  
УПРАВЛЯЕТ  
ТРЕБОВАНИЯМИ  
К ПРОЕКТУ



ЗАДАНИЕ НА  
ПРОЕКТИРОВАНИЕ,  
ИЗМЕНЕНИЯ К НЕМУ

# РОЛЬ ЗАКАЗЧИКА НА ПРОТЯЖЕНИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ПРОЕКТА



# МОДЕЛЬ РАБОТЫ ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

## ПРЕДИНВЕСТИЦИОННАЯ СТАДИЯ

### ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА

#### РЕЗУЛЬТАТ

- Техничко-экономическое обоснование (анализ рынка)
- Концепция проекта (коммерческая, техническая, архитектурная, градостроительная)
- Предварительный бюджет проекта
- Предварительный график проекта
- Решение по запуску проекта – паспорт проекта

#### РИСКИ

- некачественный анализ рынка предполагаемых услуг
- неверный выбор земельного участка
- недостаточная проработка ИРД
- ошибки в разработке концепции
- ошибки в выборе параметров объекта
- недостаточно проработанная оценка факторов, влияющих на график и бюджет реализации проекта

### СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА

#### РЕЗУЛЬТАТ

- Исходно-разрешительная документация
- Результаты изысканий
- Акт государственной историко-культурной экспертизы объекта (в случае необходимости)
- Согласованная инвестором/застройщиком проектная документация

#### РИСКИ

- неверно составленное ТЗ
- сомнительные результаты проведенных инженерных изысканий
- ошибки при проведении тендера на выбор проектной организации
- отсутствие управления процессом проектирования, контроля и проверки результатов проектирования



# МОДЕЛЬ РАБОТЫ ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

## ПРЕДИНВЕСТИЦИОННАЯ СТАДИЯ

### ЭКСПЕРТИЗА ДОКУМЕНТАЦИИ

#### РЕЗУЛЬТАТ

- Проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы и утвержденные застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором

#### РИСКИ

- отсутствие взаимодействия застройщика, технического заказчика, проектных, изыскательских, экспертной организаций в процессе проведения экспертизы
- отсутствие управления процессом и сроками внесения изменений в документацию (в случае необходимости)

### ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

#### РЕЗУЛЬТАТ

- Разрешение на строительство
- Рабочая документация (в случае подготовки на данном этапе)
- Утвержденный рабочий бюджет
- Утвержденная структура проекта
- Утвержденный директивный график проекта
- Утвержденный детальный график производства работ

#### РИСКИ

- недостаточная оценка факторов, влияющих на формирование графика и бюджета реализации проекта
- неверная оценка уровня цифровых компетенций компании, трудозатрат на ведение информационного менеджмента
- недостаточный уровень компетенций генеральной проектной/проектной организации

# МОДЕЛЬ РАБОТЫ ЗАКАЗЧИКА НА ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТАДИЯ

### СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ЭТАП

#### РЕЗУЛЬТАТ

- Получен результат работ - объект завершеного строительства, введённый в эксплуатацию
- Объемы и качество подтверждены
- Сформирован архив исполнительной и приемосдаточной документации
- Сформирован цифровой (BIM) паспорт объекта (опционально)

#### РИСКИ

- Риски корректировки проекта на этапе строительства
- Риски проверок контрольно-надзорных органов
- Риски потери управления сроками реализации проекта
- Риски отсутствия процесса ведения и согласования исполнительной документации
- Риски превышения бюджета строительства
- Риски подготовки документов для получения ЗОС и РВ
- Риски затягивания сроков по устранению дефектов по финальной дефектной ведомости
- Ошибки в выборе генподрядчика и привлечения других подрядчиков

# ОФИЦЕР ЗАКАЗЧИКА - ВЫЗОВЫ И РЕШЕНИЯ

НЕДОСТАТОЧНАЯ ВОВЛЕЧЕННОСТЬ  
ЗАКАЗЧИКОВ В УПРАВЛЕНИЕ  
ПРОЕКТАМИ

ПЕРЕДАЧА КОНТРОЛЯ ЗА ПРОЦЕССОМ  
ДРУГИМ УЧАСТНИКАМ ПРОЕКТА

ЗАДЕРЖКИ И ПЕРЕРАСХОД БЮДЖЕТА,  
СНИЖЕНИЕ КАЧЕСТВА ПРОЕКТОВ

## ОФИЦЕР ЗАКАЗЧИК



УКРЕПИТЬ ПОЗИЦИИ ЗАКАЗЧИКА В ПРИНЯТИИ КЛЮЧЕВЫХ  
РЕШЕНИЙ И КОНТРОЛЕ НАД ПРОЕКТОМ

ЗАЩИТИТЬ ИНТЕРЕСЫ ЗАКАЗЧИКА НА ВСЕХ ЭТАПАХ  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

УСКОРИТЬ ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ

ОБЕСПЕЧИТЬ ЭФФЕКТИВНЫЙ ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ  
МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

СНИЗИТЬ КОНФЛИКТЫ ИНТЕРЕСОВ И ПОВЫСИТЬ  
КАЧЕСТВО КОММУНИКАЦИЙ

# СЕРВИС «ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЗАСТРОЙЩИКА»

С апреля 2024 г. в режиме опытно-промышленной эксплуатации Главгосэкспертизой России введен сервис «Личный кабинет заказчика», который проходит испытания и может быть использован застройщиками для мониторинга и оценки основных показателей и изменений, которые вносятся в проектную документацию

## ЦЕЛЬ СЕРВИСА

повышение качества управления проектами строительства и усиление роли заказчика в этом управлении

## КАК ЭТО РАБОТАЕТ?

- подтверждение заказчиком (застройщиком) параметров проекта с использованием сервиса ДО ЗАХОДА НА ЭКСПЕРТИЗУ помогает избежать задержек и обеспечивает быструю подачу заявления на услугу
- после подтверждения параметров проекта заказчику в сервисе выдается ключ, который передается заявителю. Без него подача заявления на услугу невозможна
- в ходе экспертизы в случае изменений в основных показателях (ТЭПы, стоимость) требуется подтверждение этих изменений заказчиком

# КОМПЛЕКСНЫЕ ЭКСПЕРТНЫЕ УСЛУГИ



VIII Международная  
конференция

**РАЗВИТИЕ  
ИНСТИТУТА  
СТРОИТЕЛЬНОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

9 сентября 2024



# Спасибо за внимание!