

**УТВЕРЖДЕНО:**

Приказом № п 022/23-02

от 10.01.2023

**Политика по управлению проектированием**

**П1.13**

(с Изменением 1, утвержденным приказом № п ВНД/25-21 от 16.07.2025)

**Екатеринбург,   
2025 г.**

# **Общие положения**

* 1. Настоящая Политика по управлению проектированием (далее - Политика) является основополагающим верхнеуровневым документом, регулирующим деятельность в сфере проектирования, и обязательна для исполнения организациями, входящими в группу компаний ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее –Компания).
  2. Настоящая Политика:
* устанавливает цели, задачи и принципы Компании в сфере проектирования, позволяющие добиваться максимального эффекта при реализации девелоперских проектов Компании;
* определяет направления деятельности Компании и этапы проектирования.
  1. Координацию работ в сфере проектирования осуществляет дивизион проектирование по всем проектам за исключением внешних строительных проектов, которые координирует дивизион строительство в соответствии с Положением о дивизионе строительство А11.1.
  2. Распределение функциональных обязанностей между дивизионом проектирования и подрядными организациями (в том числе дочерними) и показатели эффективности установлены Положением о дивизионе проектирования А13.1[[1]](#footnote-1)\*.

# **Термины и определения**

**Девелоперский проект** – процесс создания девелоперского продукта, который представляет собой совокупность задач и мероприятий по строительству или реконструкции объекта капитального строительства, осуществляемый в рамках плана, в условиях ограничения ресурсов, сроков и стоимости, с целью получения прибыли или иного положительного эффекта, финансируемый Компанией самостоятельно либо совместно с другими инвесторами.

**Внешние строительные проекты** – процесс создания строительного продукта, который представляет собой совокупность задач и мероприятий по строительству или реконструкции объекта капитального строительства, осуществляемый в рамках договора подряда, финансируемый за счет средств бюджета или сторонними инвесторами.

**Внешний проект –** это процесс архитектурно-строительного проектирования по созданию, реконструкции, ремонту объектов капитального строительства или благоустройству городской среды, выполняемый подрядными организациями (в том числе дочерними) дивизиона проектирования для внешних заказчиков и не связанный с девелоперской или строительной деятельностью Компании. Он включает в себя комплекс работ по разработке проектной документации, проведению инженерных изысканий, консалтинговым услугам, экспертной оценке, осуществляемых на основании договора подряда или оказания услуг.

**Проектирование в строительной отрасли** - вид деятельности по разработке технической документации для обеспечения строительства или реконструкции объекта капитального строительства.

**Техническая документация (документация)** – это предпроектная, проектная и рабочая документация, созданная на основе информационной модели (если в ТЗ не указано иное), содержащая материалы в текстовой и графической формах и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства и реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**Информационная система управления проектами (ИСУП)** - комплекс методических, технических, программных и информационных средств, направленный на поддержку и повышение эффективности процессов планирования и управления проектами в организации.

**Информационная модель** - цифровой аналог объекта недвижимости.

**Информационное моделирование** – это процесс коллективного создания и использования информации об объекте недвижимости (здании, сооружении), формирующий основу для всех решений на протяжении жизненного цикла объекта. Результатом информационного моделирования является информационная модель объекта недвижимости. На каждой стадии жизненного цикла реализации девелоперского проекта и внешних строительных проектов информационная модель дополняется необходимыми для этой стадии данными (архитектурными, конструкторскими, технологическими, экономическими).

**Календарно-сетевое планирование (КСП) -** метод управления с применением календарно-сетевых графиков для определения последовательностей и сроков, которые устанавливают технологическую взаимосвязь в соответствии с характером и объемом работ с учетом плановой и фактической загрузки исполнителей.

**Генеральный целевой план –** совокупность целевых планов портфеля девелоперских и внешних строительных проектов на долгосрочный период, содержащих в т.ч. технико-экономические показатели, сроки получения разрешения на строительство, сроки начала работ подготовительного периода и строительно-монтажных работ, сроки получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

# **Цели и задачи**

* 1. Основными целями Компании в сфере проектирования являются:
* обеспечение Компании документацией в объеме, достаточном для бесперебойного проведения строительных работ (формирование запаса документации согласно утвержденному генерально-целевому плану Компании).
* оптимизация стоимости проектных решений, без ухудшения качества документации;
* уменьшение временных затрат путем применения стандартных решений в сфере проектирования;
* обеспечение плановой прибыли Компании от результатов деятельности по проектированию;
* улучшение качества документации;
* соответствие современным тенденциям и инициация новых направлений в области архитектурных и инженерных решений.
  1. Основными задачами Компании в сфере проектирования являются:
* поиск новых проектных решений, приводящих к уменьшению стоимости и сроков строительства без ухудшения качества документации;
* типизация документации путём разработки стандартов узлов и продукта;
* строгое соблюдение графиков разработки документации;
* снижение количества ошибок за счет комплексного анализа документации;
* применение информационного моделирования для оптимизации процессов проектирования;
* повышение эффективности коммуникаций между участниками проектов;

# **Принципы организации деятельности Компании в сфере проектирования**

* 1. Все работы по проектированию в Компании осуществляются под контролем дивизиона проектирования, в т.ч.:
* проведение тендера по выбору проектной организации с оптимальными параметрами (стоимость, сроки реализации, репутация на рынке). Окончательное решение по выбору проектной организации (за исключением внешних проектов) принимается совместно с директором по управлению проектами (далее – ДУП);
* осуществление контроля за качеством и своевременностью разработки документации на всех этапах проектирования;
* приёмка результата выполненных работ по проектированию и информационному моделированию (соответствие заявленных требований и разработанной документации).
  1. Проектирование и информационное моделирование выполняется на основании договора, исходно-разрешительной документации и технического задания, утвержденного ДУП и коммерческим директором (за исключением внешних проектов).
  2. Проектирование выполняется в соответствии со стандартами проектирования и технологиями строительства, производства и монтажа оборудования. Ответственность за выполнение указанных стандартов и технологий несет директор дивизиона проектирования.
  3. Информационное моделирование объекта капитального строительства выполняется в соответствии с Корпоративным стандартом «Требования к цифровой информационной модели объектов капитального строительства (EIR)» В14.2 и иными внутренними нормативными документами, разработанными в рамках направления деятельности по управлению ТИМ-процессами (за исключением внешних проектов). Ответственность за выполнение указанных требований несет директор дивизиона проектирования.
  4. Процесс проектирования осуществляется с применением программного обеспечения, позволяющего делегировать повторяющиеся задачи на автоматизированную систему с целью оптимизации труда проектировщика.
  5. Планирование проектной деятельности Компании осуществляется через информационную систему управления проектами и календарно-сетевое планирование.

# **Направления деятельности Компании в сфере проектирования**

* 1. Компания, в лице дивизиона проектирования организует работы по проектированию на договорной основе для следующих видов объектов:
* жилые кварталы и комплексы.
* объекты социального назначения (школы, детские сады);
* объекты культуры и спорта;
* медицинские объекты;
* общественные, административные и многофункциональные объекты;
* объекты благоустройства городской среды;
* уникальные объекты;
* объекты культурного наследия;
* другие объекты, представляющие интерес для Компании.
  1. Компания, в лице дивизиона проектирования, координирует деятельность в сфере проектирования на следующих этапах проектирования в соответствии с Положением о последовательности и составе технической документации на этапах девелоперского проекта В13.3:
* градостроительный анализ;
* градостроительная концепция;
* форэскизный проект;
* эскизный проект;
* проектная документация;
* рабочая документация;
* дизайн-проект интерьеров (МОП);
* дизайн-проект благоустройства;
* альбом продаж;
* паспорт фасадов, дизайн-код;
* авторский надзор.
  1. Распределение ответственности на этапах проектирования между участниками девелоперского проекта устанавливается в Матрице ответственности при выполнении девелоперского проекта С10.2.
  2. Порядок разработки и согласования, требования к содержанию и построению документации на всех этапах проектирования будут регламентироваться внутренними нормативными документами уровня В и уровня С в рамках направления «Управление проектированием».

1. \* Настоящий документ на момент утверждения П1.13 «Политика по управлению проектированием» находится на этапе разработки. [↑](#footnote-ref-1)