

# Технический заказчик:

профессиональный партнер Инвестора и Заказчика  
на страже их интересов и гарант в обеспечении  
качества изысканий, проектирования и  
строительства объектов

# Понятие Технического заказчика

Термин Технический заказчик введен в Градостроительный кодекс с 01.07.2017г. Федеральным законом № 372-ФЗ от 3.07.2016г.

- ◆
- ◆ **п.22 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ:**
- ◆
- ◆ *Технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 настоящего Кодекса;"*

# Функции Технического Заказчика

- заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
- подготавливает задания на выполнение указанных видов работ;
- предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;
- утверждает проектную документацию;
- подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (п.22 ст.1 ГрК РФ в ред. с 01.07.2017 г.).

# Требования, предъявляемые к Техническому заказчику

- должен быть юридическим лицом;
- должен быть членом СРО. Право на осуществление функций технического заказчика подтверждается Выпиской из реестра членов СРО, форма которой утверждена Приказом Ростехнадзора РФ от 16.02.2017 г. №58 (вступает в силу 25.03.2017 г.).
- наличие руководителя, имеющего высшее образование соответствующего профиля и стаж работы не менее 5 лет
- наличию не менее 2-х специалистов по основному месту работы, сведения о которых включены в национальный реестр специалистов, предусмотренный статьей 555-1 ГрК РФ, трудовая функция которых включает организацию строительства\*
- в случае выполнения инженерные изыскания, осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, соответствие требованиям установленным во внутренних документах СРО дифференцированно с учетом технической сложности и потенциальной опасности таких объектов, но не ниже минимально установленных Правительством Российской Федерации

# Юридическое оформление привлечения Технического заказчика

## ГК РФ Статья 1005. Агентский договор

1. По агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

- По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.
- По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от имени и за счет принципала, права и обязанности возникают непосредственно у принципала.

2. В случаях, когда в агентском договоре, заключенном в письменной форме, предусмотрены общие полномочия агента на совершение сделок от имени принципала, последний в отношениях с третьими лицами не вправе ссылаться на отсутствие у агента надлежащих полномочий, если не докажет, что третье лицо знало или должно было знать об ограничении полномочий агента.

3. Агентский договор может быть заключен на определенный срок или без указания срока его действия.

4. Законом могут быть предусмотрены особенности отдельных видов агентского договора.

# Нормативная база привлечения Инвестором/Заказчиком Технического Заказчика

**Ст.1 п.16 ГрК РФ**  
**«„Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;»**

**Ст.52 п. 3.1. ГрК РФ «Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда»**

**Привлечение в этом случае Технического заказчика позволяют ему сократить затраты на осуществление строительного контроля, технического и геодезического надзора**  
**Повысить доверие Клиентов к качеству СМР**  
**Повысить рыночную стоимость продукта**

# Экономическая целесообразность привлечения Технического заказчика

- Экономия затрат, предназначенных на содержание службы заказчика-застройщика, особенно в тех случаях, когда объем капитальных вложений у данного Заказчика небольшой и не постоянный
- Экономия затрат по имущественной ответственности заказчика по проверкам контролирующих органов и по договору подряда так как риски неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком договорных и иных обязательств в ходе строительства объекта переходят к Техническому заказчику
- Экономия затрат, которые могли бы быть у Заказчика вследствие принятых им ошибочных технических и проектных решений
- Экономия затрат на устранение недостатков объекта, выявленных в течение гарантийного срока эксплуатации в непокрытой Подрядчиком части
- Экономия трудозатрат (и нервов) в процессе проведения проверок со стороны контролирующих органов

# Административная целесообразность привлечения Технического заказчика

**Сводится к минимуму  
объем работы Заказчика  
по администрированию  
хода строительства  
объекта**

**Исключается или сводится к  
минимуму  
административная,  
уголовная и имущественная  
ответственность Заказчика  
по нарушениям,  
допущенным в процессе  
строительства**



# Источник оплаты услуг Технического Заказчика

**Оплата услуг Технического заказчика производится за счет средств, предусмотренных в СФР на содержание службы Заказчика**

*При этом надо иметь ввиду, что:*

- если объем инвестиций этот источник не позволяет Заказчику содержать службу, укомплектованную работниками всех необходимых специальностей и профессий, а имеющиеся специалисты не полностью заняты.*
- если объем инвестиций не постоянный, то работники службы Заказчика простаивают, а Заказчик несет затраты на выплату зарплаты.*

# Застройщик, технический заказчик - определение ответственности

Мнение МИНСТРОЯ РОССИИ:

"Уровень ответственности застройщика, планирующего в соответствии с частью 3.1 статьи 52 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 372-ФЗ самостоятельно осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства, должен определяться исходя из стоимости планируемого к реализации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а уровень ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выполняющих функции технического заказчика, должен определяться исходя из размера обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации или договорам строительного подряда, планируемых к заключению такими лицами от имени застройщика"

*Письмо от 02.11.2016 № 36341-ХМ/02*

# Источники контроля договорных обязательств

**Федеральный закон  
№ 44-ФЗ**

**«О контрактной системе  
в сфере закупок товаров,  
работ, услуг для  
обеспечения  
государственных  
и муниципальных нужд»**

**Федеральный закон  
№ 223-ФЗ**

**«О закупках товаров, работ,  
услуг отдельными видами  
юридических лиц»**

**Постановление  
Правительства РФ  
от 01.07.2016 № 615**

**«О порядке привлечения  
подрядных организаций  
для оказания услуг  
и (или) выполнения  
работ по капитальному  
ремонту общего  
имущества ...»**

# Участие в конкурентных закупках

**Требования при проведении  
закупок – подтверждение  
права заниматься определённой  
деятельностью**

## Например:

пункт 1 части 1 статьи 31 44-ФЗ:  
соответствие требованиям, установленным в соответствии  
с законодательством Российской Федерации к лицам,  
осуществляющим поставку товара, выполнение работы,  
оказание услуги, являющихся объектом закупки

# Участие в конкурентных закупках. Требования к участникам закупки



Обзор судебной практики  
применения законодательства РФ  
о контрактной системе  
(утв. Президиумом ВС РФ 28.06.2017)

**Участник закупки вправе не иметь лицензию на  
выполнение работ, не являющихся основным  
объектом закупки**

*Пример: если основной объект закупки – осуществление  
капитального ремонта, включающего монтаж систем  
пожарной безопасности ► лицензия МЧС для участия в закупке  
не нужна*

*Позиция Верховного Суда РФ*

1

Соответствие суммы контракта  
уровню ответственности по КФ  
возмещения вреда

2

Соответствие требованиям  
в отношении КФ ОДО:

1. наличие у СРО компенсационного  
фонда ОДО
2. совокупный размер обязательств  
по Контрактам соответствует  
взносу в КФ ОДО

3

Соответствие требованиям по особо  
опасным, технически сложным  
и атомным объектам (если предмет  
закупки – работы на таких объектах  
капитального строительства)

# Участие в конкурентных закупках. Соответствие требованиям



Решение Пермского УФАС России  
от 08.08.2017 по жалобе № 012159

Заявка участника закупки, который  
не подтвердил членство в СРО,  
не может быть отклонена, если  
предложенная им цена  
менее 3 млн. руб.

*даже если начальная цена выше 3 млн.*

ФАС России

- 1 Член СРО должен соответствовать требованиям заказчика на момент подачи заявки
- 2 Член СРО подтверждает соответствие требованиям предоставлением выписки из реестра СРО (Решения: Магаданское УФАС России по делу № 04-30/68-2017; Новосибирское УФАС России по делу № 08-01-279)
- 3 Выписка из реестра СРО должна быть представлена не позднее одного месяца с даты получения

# Участие в конкурентных закупках. Описание объекта закупки



Обзор судебной практики применения  
законодательства РФ о контрактной системе  
(утв. Президиумом ВС РФ 28.06.2017)

**Заказчик при проведении закупки обязан разместить  
в составе документации о закупке проектную  
документацию объекта**

---

*поскольку описание объекта закупки должно носить объективный  
характер – см. пункт 1 части 1 статьи 33 44-ФЗ*

*Позиция Верховного Суда РФ*

# «Пограничные» закупки

«Пограничные» закупки –  
закупка до 01.07.2017,  
контракт заключён  
до/после 01.07.2017,  
исполняется после  
01.07.2017

- 1 Разграниченные требования к участникам – для заключения и исполнения контракта
- 2 Ответственность СРО только по Контрактам, заключённым после 01.07.2017 – ч.3 ст. 8 372-ФЗ
- 3 При исполнении заключённого контракта необходимо иметь взнос в ОДО, соответствующий совокупному объёму договорных обязательств члена СРО



# Контроль СРО



за соблюдением требований законодательства (ГрК РФ и техническое регулирование), стандартов на процессы выполнения работ, утверждённых НОСТРОЙ



за исполнением членами СРО обязательств по Контрактам



# Проведение контроля за исполнением контрактов

1

*Перспектива: создание единой системы контроля заключения контрактов для НОСТРОЙ*

Получение информации о заключённом членом СРО контракте:

1. Наличие требования об информировании членами СРО о заключении контрактов
2. Получение информации из открытых источников (ЕИС закупки, площадки, агрегатор)

2

Проверка предмета контракта – выбор контрактов на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт ОКС

Предварительный анализ госконтрактов за 2016 год: из 350 000 по строительным ОКПД

**40** тыс. предмет контроля СРО (1,4 из 2,1 трлн. руб)

3

Определение перечня обязательств по контракту, подлежащих исполнению – формирование предмета контроля, проведение проверки

# Контроль за исполнением членами обязательств по Контрактам



1. Не тождественные процедуры
2. Различные цели проведения



ч.5 ст. 55.13 ГрК РФ

## Контроль за исполнением членами обязательств по Контрактам

---

контроль в форме проверки, проводимой не реже чем один раз в год



ч.4 ст. 55.8 ГрК РФ

## Контроль совокупного размера обязательств

---

ежегодные уведомления членом СРО

# Особенности возмещения ущерба СРО



**Субсидиарная  
ответственность**



**Возмещение только реального  
ущерба и штрафов  
по Контракту**

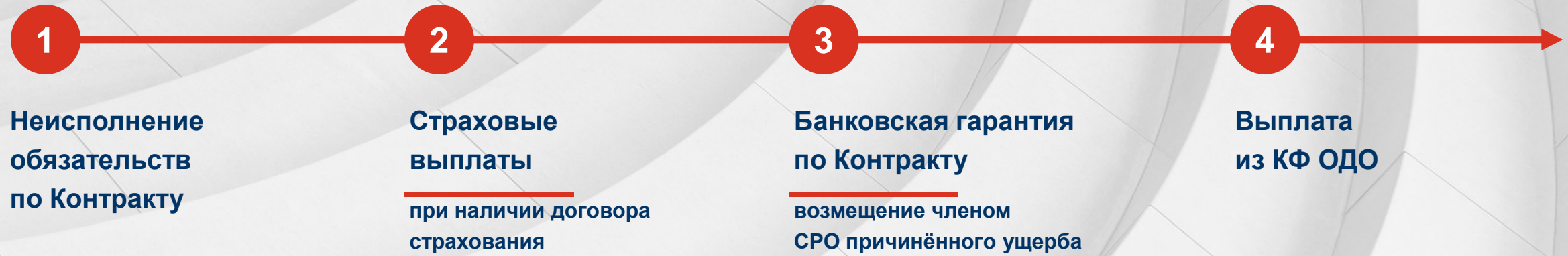


**Судебный  
порядок взыскания**



**Предел выплат  
25 % от минимального размера  
КФ ОДО**

# Механизм реализации. Порядок возмещения ущерба



# Банковская гарантия и возмещение убытков



Обзор судебной практики применения законодательства РФ о контрактной системе (утв. Президиумом ВС РФ 28.06.2017)

Заказчик обязан возместить подрядчику убытки, если заказчик получил по банковской гарантии больше, чем ему был должен подрядчик

*Позиция Верховного Суда РФ*



# Совершенствование законодательства

**Ограничение допуска  
к закупкам лиц, не  
являющихся членами  
СРО**

---

фильтрация на этапе подачи  
заявок на участие в аукционе

**Совершенствование  
механизма  
классификации  
госконтрактов**

---

точное определение границ  
ответственности СРО –  
доработка ОКПД 2

**Совершенствование  
антидемпингового  
механизма**

**Совершенствование  
механизма проверки  
квалификации  
участников закупки**

# Контакты



➤ <http://www.nostroy.ru>

➤ Тел. раб. (495) 987 31 50