

## Кого и для выполнения каких функций можно привлечь в качестве технического заказчика?

Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика (ст. 749 ГК РФ).

Технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика выполняет следующие функции (п. 22 ст. 1, ч. 2 ст. 53 ГрК РФ, Приложение N 1 к Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утв. Приказом Минстроя России от 02.06.2020 N 297/пр):

- заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе 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, снос 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, например производит строительный контроль.

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством (п. 22 ст. 1 ГрК РФ, вопрос 1 Письма Минстроя России от 05.04.2018 N 13789-ТБ/02).

Поскольку законодательством о градостроительной деятельности не установлены особые требования к членам саморегулируемой организации, выполняющим функции технического заказчика, к ним предъявляются общие требования, установленные внутренними документами саморегулируемой организации с учетом минимальных квалификационных требований, определенных ч. 6 ст. 55.5 ГрК РФ (Письмо Минстроя России от 12.02.2021 N 5265-ТБ/02).

По мнению Минстроя России, ГрК РФ не предусматривает возможности делегации техническим заказчиком своих функций иному лицу (Письмо Минстроя России от 15.01.2021 N 919-ОГ/08).

При этом стоит отметить, что застройщик может выполнять функции технического заказчика самостоятельно. Для этого он должен являться членом вышеуказанной саморегулируемой организации.

Если технический заказчик и подрядчик являются одним и тем же лицом, договор строительного подряда от имени застройщика таким заказчиком не может быть заключен. Если договор на выполнение функций технического заказчика и договор строительного подряда будут заключены застройщиком с одним и тем же лицом, то в дальнейшем не могут быть исполнены существенные условия и обязанности сторон, предусмотренные гл. 37 ГК РФ.

Кроме того, лицо, осуществляющее строительный контроль от имени заказчика, и подрядчик также

не могут быть одним и тем же лицом (Письмо Минстроя России от 29.01.2020 N 2390-ТБ/02).

Отношения заказчика (застройщика) с техническим заказчиком, как правило, оформляются заключением договора оказания услуг по осуществлению контроля и надзора за строительством (ст. 779 ГК РФ).

---