



ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК: ЦЕНА ПРАВОВОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

Егоров Константин Валентинович

к.ю.н. доц. кафедры гражданского права К(П)ФУ

Арбитр Коллегии по строительным спорам АЦ РСПП и МКАС при ТПП РФ

Директор компании «СтройКапитал»

Представитель Юридического центра и член Комитета по законодательному и нормативному регулированию деятельности технического заказчика Ассоциации «НОТЕХ»



История



Технический заказчик берет начало в СССР (сформирована модель, обеспечивающая организацию и контроль строительства):

- “Положение о дирекции строящегося предприятия”, утв. Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства от 12.03.1971
- “Положение о службе единого заказчика по строительству в городах жилых домов, объектов культурно-бытового значения и коммунального хозяйства”, утв. Постановлением Госстроя СССР от 12.02.1980 № 11



“Положение о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре”, утв. Постановлением Госстроя СССР от 02.02.1988 № 16, **системно закрепило единый юридический и организационный институт**, признав утратившими силу прошлые Положения. Положение утратило силу лишь в 2020 году.



ФЗ № 337-ФЗ от 28.11.2011: **впервые введено в ГК РФ понятие «технический заказчик»**, и подробно определены его функции по организации изысканий, проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию. С 1 июля 2017 г. функции технического заказчика могут выполняться только членом СРО, что превратило Технического заказчика в профессионального участника рынка с повышенными требованиями к ответственности и квалификации.

Технический заказчик сегодня

Разрыв между функциями технического заказчика, определенными законом, договором, его рисками и ответственностью

- широкий перечень “организационных функций” технического заказчика не урегулирован в Градостроительном кодексе РФ
- в условиях “лоскутного” регулирования условиями договора компенсируются недостающие элементы статуса технического заказчика

“Боли” Заказчиков

- ↓ определенность **функций** закрепленных законом и договором технического заказчика в рамках его специальной правоспособности, **гарантий** покрытых компенсационными фондами СРО
- ↓ неопределенность в пределах ответственности технического заказчика на всех стадиях реализации инвестиционно-строительного проекта
- ↓ Управление неопределенностью и «экономика» рисков

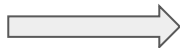
Солидарная ответственность технического заказчика за действия иных участников строительства (ст. 60 ГрК РФ)

Направления изменений



**Структурированное
регулирование
технического заказчика**

функций

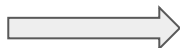


**Защита от неопределенности для
всех участников инвестиционно-
строительного проекта**



**Справедливая
ответственности за свои действия
и решения**

модель



**Соразмерная рискам стоимость
услуг Технического заказчика**



**Альтернативные
разрешения споров (третейское
разбирательство,
адьюдикация и пр.)**

**способы
(третейское
медиация,**



**Компетентное и независимое
разбирательство, скорость,
экономия, исполнимость
решения**



ЕГОРОВ КОНСТАНТИН ВАЛЕНТИНОВИЧ

к.ю.н. доц. кафедры гражданского права К(П)ФУ
Арбитр Коллегии по строительным спорам АЦ РСПП и МКАС при ТПП РФ
Директор компании «СтройКапитал»
Представитель Юридического центра и член Комитета по
законодательному и нормативному регулированию деятельности
технического заказчика Ассоциации «НОТЕХ»

ke@law-kazan.ru
+7 (903) 343-21-58

