

Ключевые юридические риски в деятельности техзаказчика. Анализ практики

**Константин
Егоров**

К.ю.н., Доцент кафедры гражданского права КФУ, Директор юридической компании

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

- ГК РФ **глава 39** «Возмездное оказание услуг» (осуществление строительного контроля).
- ГрК РФ:
 - ч. 2 ст. 53 строительный контроль;
 - ч. 6 ст. 52 проверка документации, выпускаемой лицом, осуществляющим строительство;
 - ч. 7 ст. 52 утверждение измененной проектной документации;
 - ч. 5 ст. 53 проведение контроля повторно после устранения выявленных недостатков;
 - ч. 7 ст. 53 подача письменных замечаний в ходе осуществления строительного контроля;
 - и др.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468** «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».
- СП48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004** (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 861/пр):
 - строительный контроль обеспечивается специалистами по организации строительства, сведения о которых внесены в **национальный реестр специалистов в области строительства** (п. 9.1.3);
 - технический заказчик осуществляет контроль полноты строительного контроля, проводимого лицом, осуществляющим строительство (п. 9.1.8);
 - содержание строительного контроля (п. 9.1.9.).
- Письма Минстроя России:
 - Письмо Минстроя России от 17.12.2018 N 50234-ТБ/02** «О функциях технического заказчика»;
 - Письмо Минстроя России от 12.02.2021 N 5265-ТБ/02** «О рассмотрении обращения»;
 - Письмо Минстроя России от 17.01.2018 N 1104-ХМ/02** «О техническом заказчике».
- ГОСТ Р 70108-2022**, Национальный стандарт Российской Федерации. Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде (утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 19.05.2022 N 337-ст).
- СП 54.1325800.2024** «Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»

ФУНКЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ
ЗАКАЗЧИК

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО ИНТЕРЕСОВ ЗАСТРОЙЩИКА

- ГК РФ **глава 52** «Агентирование» (совершение юридических и фактических действий в интересах застройщика).
- ГрК РФ:
 - п. 22 ст. 1 (технический заказчик заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке ПД, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе ОКС, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку ПД, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос ОКС, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию);
 - ч. 5 ст. 47 подготовка заданий на проведение отдельных видов инженерных изысканий;
 - ч. 11 ст. 48 ч. 6 ст. 52 подготовка заданий на проектирование;
 - ч. 6 ст. 48 предоставление необходимых документов для подготовки ПД: градостроительный план земельного участка, результаты инженерных изысканий, технические условия подключения;
 - ч. 15 ст. 48 утверждение проектной документации и изменений к ней;
 - п. 3 ст. 49 направление проектной документации на экспертизу;
 - ст. 57.5 обеспечение информационной модели строительства в случаях, установленных Правительством РФ;
 - ч. 1.3 ст. 52 утверждение изменений в рабочую документацию;
 - ч. 4 ст. 52 выдача лицу, осуществляющему строительство, материалов инженерных изысканий, проектной документации, разрешения на строительство;
 - и др.
- Своды правил:
 - СП 126.13330.2017**, «СНиП 3.01.03-84 Геодезические работы в строительстве» (утвержден и введен в действие приказом Минстроя России от 24.10.2017 N 1469/пр);
 - СП48.13330.2019** Свод правил Организация строительства СНиП 12-01-2004» (утвержден и введен в действие приказом Минстроя России от 24.12.2019 N 861/пр).

ТРЕБОВАНИЯ

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ

- Договорная:
 - Неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (ст. 330 ГК РФ);
 - Убытки (ст. 15, п. 1 ст. 393 ГК РФ);
 - Односторонний отказ заказчика от договора (п. 1 ст. 782 ГК РФ, п. 2 ст. 715 ГК РФ).
- Внедоговорная:
 - Неосновательное обогащение – неотработанные авансы (ст. 1102 ГК РФ);
 - Обязательства из причинения вреда (деликтные обязательства гл. 59 ГК РФ)

АДМИНИСТРАТИВНАЯ

- ст. 9.4 КоАП РФ Нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий)
- ст. 9.5 КоАП РФ Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию
- ст. 9.5.1 КоАП РФ. Выполнение работ без членства СРО
- ст. 19.5 КоАП РФ. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) и другие

УГОЛОВНАЯ

- ст. 216 УК РФ Нарушение правил безопасности при ведении строительных или иных работ
- ст. 238 УК РФ Выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности
- ст. 246 УК РФ Нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ

- Членство в СРО (п. 22 ст. 1 ГрК РФ, глава 6.1 ГрК РФ, ч. 6 ст. 55.5 ГрК РФ);
- ГОСТ Р 57363-2023** «Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;
- Приказ Минтруда России от 5 октября 2021 года N 673 н** «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист технического заказчика»;
- Приказ Минстроя России от 2 июня 2020 г. № 297/пр**, «Об утверждении методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика».

Функции технического заказчика. Строительный контроль

01 **ГК РФ глава 39 «Возмездное оказание услуг»**
(осуществление строительного контроля)

02 **ГрК РФ:**
ч. 2 ст. 53: строительный контроль;
ч. 6 ст. 52: проверка документации, выпускаемой
лицом, осуществляющим строительство;
ч. 7 ст. 52: утверждение измененной проектной
документации;
ч. 5 ст. 53: проведение контроля повторно после
устранения выявленных недостатков;
ч. 7 ст. 53: подача письменных замечаний в ходе
осуществления строительного контроля
и др.



Функции технического заказчика. Строительный контроль

01

ГК РФ глава 52 «Агентирование»

(совершение юр. и факт. действий в интересах застройщика)

02

ГрК РФ:

- п. 22 ст. 1: заключает договоры на инженерные изыскания, подготовку ПД, работ по ОКС; формирует ТЗ; предоставляет исполнителям необходимые материалы и документы; утверждает ПД; подписывает документы для получения разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию;
- ч. 5 ст. 47: подготовка заданий на проведение отдельных видов инженерных изысканий;
- ч. 11 ст. 48, ч. 6 ст. 52: подготовка заданий на проектирование;
- ч. 6 ст. 48: предоставление необходимых документов для подготовки ПД: градостроительный план земельного участка, результаты инженерных изысканий, технические условия подключения;
- ч. 15 ст. 48: утверждение проектной документации и изменений к ней;
- п. 3.3 ст. 49: направление проектной документации на экспертизу;
- ст. 57.5: обеспечение информационной модели строительства в случаях, установленных Правительством РФ;
- ч. 1.3 ст. 52: утверждение изменений в рабочую документацию;
- ч. 4 ст. 52: выдача лицу, осуществляющему строительство, материалов инженерных изысканий, проектной документации, разрешения на строительство

Ответственность технического заказчика

01

Гражданско-правовая

1) Договорная:

- Неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (ст. 330 ГК РФ)
- Убытки (ст.15, п. 1 ст. 393 ГК РФ)
- Односторонний отказ заказчика от договора (п. 1 ст. 782 ГК РФ, п. 2 ст. 715 ГК РФ)

02

Административная

- ст. 9.4 КоАП РФ Нарушение обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий)
- ст. 9.5 КоАП РФ Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию

03

Уголовная

- ст. 216 УК РФ Нарушение правил безопасности при ведении строительных или иных работ
- ст. 238 УК РФ Выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности

2) Внедоговорная:

- Неосновательное обогащение – неотработанные авансы (ст. 1102 ГК РФ);
 - Обязательства из причинения вреда (деликтные обязательства гл. 59 ГК РФ)
 - * субсидиарная ответственность СРО
-
- ст. 9.5.1 КоАП РФ. Выполнение работ без членства СРО
 - ст. 19.5 КоАП РФ. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль) и другие
-
- ст. 246 УК РФ Нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ

Требования к Техническому заказчику

- 01** Членство в СРО (п. 22 ст. 1 ГрК РФ, глава 6.1 ГрК РФ, ч. 6 ст. 55.5 ГрК РФ)
- 02** ГОСТ Р 57363-2023 «Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»
- 03** Приказ Минтруда России от 5 октября 2021 года N 673 н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист технического заказчика»
- 04** Приказ Минстроя России от 2 июня 2020 г. № 297/пр. «Об утверждении методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика»

ЗА ЧТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК?

Анализ более 500 судебных актов показывает кардинальное расширение зоны ответственности технического заказчика за последние 2-3 года:

01

Строительный контроль и приемка работ

02

Соблюдение разрешительных процедур

03

Организация процесса и документооборот

04

Полномочия и финансовые обязательства

Подпись техзаказчика = обязанность застройщика платить

Решение Арбитражного суда Республики Крым от 28.11.2024 по делу № А83-1953/2021

Суть спора:

- Госконтракт на строительство дороги
- ТЗ согласовал допробы через протоколы и корректировку РД
- Застройщик отказался платить

Вывод суда:

- 01** “Согласование техзаказчиком = согласие застройщика на оплату”
- 02** Даже без прямых полномочий в договоре
- 03** Подпись ТЗ — ключевое доказательство



Риски ТЗ:

- Репутационные
- Взыскание неустоек и убытков
- Регресс от застройщика



Рекомендации:

- Прописывать границы полномочий ТЗ в договоре
- Устанавливать процедуру согласования выполнения доработ (кроме госконтрактов)

Подписал от себя — плати сам

Решение Арбитражного суда города Москвы от 07.11.2024 по делу № А40-292550/2023

Суть спора:

- ТЗ заключил договор на проектные работы от своего имени
- Застройщик отказался платить

Вывод суда:

- 01** Ссылка "я техзаказчик" не работает
- 02** Взысканы долг + неустойка с ТЗ



Риски ТЗ:

- Личная финансовая ответственность
- Сложности с взысканием с застройщика



Рекомендации:

- Всегда указывайте "действую от имени застройщика"
- Платежи — напрямую от застройщика подрядчику
- Трехсторонние договоры как защита

Техзаказчик или подрядчик? Вот в чем вопрос!

Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2025 по делу № А40-25961/2024

Суть спора:

- ТЗ обязался устранить замечания и довести школу/детсад до ввода
- Привлек субподрядчиков – они не справились

Вывод суда:

- 01** Фиксированная цена + конкретный результат = подряд
- 02** Проблемы субподрядчиков — риск ТЗ
- 03** Взыскан весь неотработанный аванс



Риски ТЗ:

- Ответственность за качество работ
- Гарантийные обязательства
- Риски третьих лиц



Рекомендации:

- Оказывайте услуги, не обещайте результат
- Избегайте формулировок "обеспечить", "выполнить" или расшифровывайте их
- Детально прописывайте границы ответственности

Техзаказчик не проконтролировал - платит солидарно

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 13.10.2021 по делу № А60-16556/2021

Суть спора:

- Повреждена кровля соседнего здания при строительстве
- Застройщик возместил ущерб третьим лицам
- Застройщик обратился с регрессом к ТЗ, подрядчикам и СРО

Вывод суда:

- 01** ТЗ обязан осуществлять строительный контроль
- 02** Солидарная ответственность всех участников
- 03** Подпись ТЗ — ключевое доказательство



Риски ТЗ:

- Солидарная ответственность
- Регрессные требования застройщика
- Ответственность перед СРО



Рекомендации:

- Фиксировать передачу площадки и зоны ответственности
- Документировать все нарушения подрядчиков

Альтернативные способы разрешения споров

ПРЕИМУЩЕСТВА АРБИТРАЖА:

01 **компетентное и независимое разбирательство.**
Стороны могут избрать профессиональных арбитров, доверив рассмотрение споров признанным экспертам;

03 **скорость.**
Отсутствие обязательного претензионного порядка, апелляционной, кассационной и надзорной инстанций;

05 возможность арбитражного **on-line** без необходимости визита в арбитражный центр;

07 **обязательность решения.** В случае необходимости государственный суд выдает исполнительный лист на принудительное исполнение арбитражного решения точно такой же, как и на свои собственные.

02 **конфиденциальность.**
Дела рассматриваются в закрытых заседаниях, информация о сторонах, существо спора и факте его наличия не раскрывается;

04 **экономия.**
Арбитражное разбирательство эффективнее с экономической точки зрения, чем государственное судопроизводство;

06 **заочное рассмотрение** спора по документам с уменьшением размера арбитражного сбора;

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР АССОЦИАЦИИ «НОТЕХ»



**УЗНАТЬ
ПОДРОБНЕЕ**



Константин Егоров

К.ю.н., Доцент кафедры
гражданского права КФУ,
Управляющий партнер
юридической компании ООО
“СтройКапиталКонсалтинг”



skk@law-kazan.ru



www.law-kazan.ru



+7 (843) 225-12-75

+7 (987) 225-12-75