

УДК 69

Хайруллина Альбина Талгатовна
Студент (магистратуры) промышленное и гражданское строительство:
технологии и организация строительства
Чувашский Государственный университет им. И.Н. Ульянова
(Россия, г. Чебоксары)

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Аннотация: Если вы, как застройщик, обладаете собственной командой специалистов, которые знают все тонкости градостроительного, гражданского, земельного, природоохранного, административного и прочих кодексов, и при этом готовы полностью нести уголовную, административную и финансовую ответственность за их работу, а также за надежность и безопасность своих объектов, то поздравляем! Внешний технический заказчик вам не нужен.

Но если вы хотите спать спокойно, защитить свою репутацию и избежать серьезных финансовых потерь в случае причинения вреда третьим лицам, то лучше обратиться к внешнему техническому заказчику.

В КУ ЧР «Служба единого заказчика» Минстроя Чувашии есть такая служба —специалисты всегда готовы помочь вам в вопросах репутации, качества и безопасности строительства!

Ключевые слова: *технический заказчик, организационная структура, саморегулируемые организации, национальный реестр специалистов, строительный контроль.*

***Abstract:** If you, as a developer, have your own team of specialists who know all the intricacies of the urban planning, civil, land, environmental, administrative, and other codes, and are ready to take full criminal, administrative, and financial responsibility for their work, as well as for the reliability and safety of your facilities, then congratulations! You don't need an external technical customer.*

However, if you want to sleep peacefully, protect your reputation, and avoid significant financial losses in case of harm to third parties, it is better to turn to an external technical customer.

The Ministry of Construction of the Chuvash Republic has a unified customer service, and its specialists are always ready to help you with your reputation, quality, and construction safety!

Keywords: *technical customer, organizational structure, self-regulatory organizations, national register of specialists, and construction supervision.*

Давайте более детально разберем роль технического заказчика и ответим на следующие вопросы:

Кто такой технический заказчик?

В чем разница между техническим заказчиком, заказчиком и заказчиком-застройщиком?

Какова цель привлечения технического заказчика?

Какие права и обязанности имеет технический заказчик на разных этапах реализации проекта?

Кто такой технический заказчик?

Согласно Градостроительному кодексу РФ (пункт 22 статьи 1), технический заказчик – это организация, которая действует по поручению застройщика и от его имени выполняет следующие функции:

Заключает договоры на проведение инженерных изысканий, разработку проектной документации, а также на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт или снос объектов.

Формирует технические задания для выполнения указанных работ.

Предоставляет исполнителям (инженерам-изыскателям, проектировщикам, строителям) необходимую информацию и документы для выполнения работ.

Утверждает проектную документацию.

Подписывает документы, необходимые для ввода объекта в эксплуатацию.

Выполняет другие задачи, предусмотренные законодательством в сфере градостроительства.

Важно отметить, что функции технического заказчика могут выполнять только члены соответствующих саморегулируемых организаций (в области инженерных изысканий, проектирования или строительства), за исключением случаев, оговоренных в Градостроительном кодексе.

В чем разница между техническим заказчиком, заказчиком и заказчиком-застройщиком?

Застройщик – это владелец земельного участка, который организует и финансирует строительство, реконструкцию, капитальный ремонт или снос объектов на своей земле. Он также отвечает за проведение инженерных изысканий и подготовку проектной документации. Застройщик имеет право делегировать свои полномочия техническому заказчику.

Термин "**заказчик-застройщик**" часто встречается в практике, но не определен в Градостроительном кодексе. Согласно Положению по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, "застройщиком" может называться лицо, которое организует строительство, контролирует его ход и ведет учет затрат. В отношениях с подрядчиками такое лицо выступает как заказчик. Таким образом, в этом контексте застройщик и заказчик могут быть синонимами, а иногда используется и термин "застройщик-заказчик".

Ключевое отличие: Застройщик – это, как правило, собственник земли, который инициирует строительство, но не обязательно является профессиональным организатором строительного процесса. **Технический**

заказчик же – это именно профессиональный организатор и координатор строительства, действующий от имени застройщика.

Какова цель привлечения технического заказчика?

Технический заказчик нужен для того, чтобы профессионально управлять всем процессом строительства от имени застройщика. Он берет на себя сложную организационную и координационную работу, обеспечивая соблюдение всех норм, сроков и бюджета проекта. Это позволяет застройщику, который может не обладать необходимыми компетенциями или временем, успешно реализовать свой строительный проект.

Права технического заказчика:

Права технического заказчика тесно связаны с его обязанностями и делегированными ему полномочиями. Они позволяют ему эффективно выполнять свои функции и представлять интересы застройщика. К основным правам технического заказчика относятся:

Право заключать договоры от имени застройщика: Это ключевое право, позволяющее техническому заказчику самостоятельно взаимодействовать с подрядчиками, проектировщиками, изыскателями и другими участниками проекта, подписывая юридически значимые документы.

Право требовать выполнения работ в соответствии с условиями договора: Технический заказчик имеет право контролировать качество, сроки и объемы выполняемых работ, а в случае нарушений требовать их устранения или применения штрафных санкций, предусмотренных договором.

Право запрашивать и получать необходимую информацию и документы: Для эффективного выполнения своих функций технический заказчик вправе запрашивать у застройщика, подрядчиков, проектировщиков и других участников проекта всю необходимую информацию, отчеты, планы, чертежи и прочие документы.

Право утверждать проектную документацию: Это право дает техническому заказчику возможность принимать окончательное решение по

проектным решениям, обеспечивая их соответствие требованиям застройщика и нормативным актам.

Право подписывать документы для ввода объекта в эксплуатацию:

Технический заказчик уполномочен подписывать акты приемки, справки и другие документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что является завершающим этапом строительного проекта.

Право представлять интересы застройщика в государственных и надзорных органах: Технический заказчик может выступать от имени застройщика при взаимодействии с органами государственного строительного надзора, экспертизы, местного самоуправления и другими инстанциями.

Право принимать решения в рамках делегированных полномочий: В пределах, установленных договором с застройщиком, технический заказчик имеет право принимать оперативные решения, касающиеся хода реализации проекта, без необходимости постоянного согласования с застройщиком.

Право на получение вознаграждения: За выполнение своих функций технический заказчик имеет право на вознаграждение, размер и порядок выплаты которого определяются договором с застройщиком.

Право на возмещение расходов: Технический заказчик имеет право на возмещение обоснованных расходов, понесенных им в процессе выполнения своих обязанностей, если это предусмотрено договором.

Важно отметить, что объем прав и обязанностей технического заказчика всегда определяется договором, заключаемым между ним и застройщиком, а также положениями Градостроительного кодекса РФ и других нормативных актов.

Права технического заказчика на различных стадиях реализации проекта:

На **стадии подготовки** проекта, помимо заключения договоров и подготовки заданий, технический заказчик имеет право:

Запрашивать и получать от застройщика исходно-разрешительную документацию: Это включает в себя документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), технические условия на подключение к инженерным сетям и другие документы, необходимые для начала проектирования.

Проводить анализ полученной документации: Технический заказчик оценивает полноту и корректность предоставленных документов, выявляет возможные риски и несоответствия.

Инициировать проведение дополнительных изысканий: Если предоставленные данные недостаточны или вызывают сомнения, технический заказчик вправе настаивать на проведении дополнительных инженерных изысканий для получения полной и достоверной информации.

На **стадии проектирования** технический заказчик обладает следующими правами:

Контролировать ход разработки проектной документации: Он следит за соблюдением сроков, соответствием техническому заданию, нормативным требованиям и стандартам.

Вносить корректировки в проектную документацию: При необходимости, на основании анализа, замечаний или изменений в требованиях застройщика, технический заказчик может инициировать внесение изменений в проект.

Проводить согласование проектной документации с заинтересованными сторонами: Это может включать согласование с органами государственного надзора, эксплуатирующими организациями и другими инстанциями, если это требуется по законодательству или условиям проекта.

Принимать решения по выбору технических решений: В рамках утвержденного технического задания и бюджета, технический заказчик может принимать решения по выбору конкретных материалов, технологий и инженерных систем.

На **стадии строительства** права технического заказчика расширяются и включают:

Контроль за соблюдением графика производства работ: Технический заказчик отслеживает выполнение строительных работ в соответствии с утвержденным графиком, выявляет отставания и принимает меры по их устранению.

Контроль качества выполняемых работ: Он организует проведение авторского надзора и технического надзора, проверяет соответствие выполненных работ проектной документации, строительным нормам и правилам.

Приемку выполненных работ: Технический заказчик имеет право принимать отдельные этапы строительных работ, подписывать акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки ответственных конструкций.

Взаимодействие с подрядчиками: Он имеет право требовать от подрядчиков устранения выявленных недостатков, применения мер по обеспечению безопасности работ, предоставления отчетности о ходе строительства.

Управление изменениями в проекте: В случае необходимости внесения изменений в проектную документацию в ходе строительства, технический заказчик организует этот процесс, согласовывает изменения и контролирует их реализацию.

Представление интересов застройщика в государственных органах: Технический заказчик может взаимодействовать с органами государственного строительного надзора, получать предписания, участвовать в проверках и предоставлять необходимую информацию.

На **стадии ввода объекта в эксплуатацию** права технического заказчика заключаются в следующем:

Формирование пакета документов для ввода объекта в эксплуатацию:

Технический заказчик собирает все необходимые акты, справки, заключения и другие документы, подтверждающие соответствие построенного объекта проектной документации и требованиям законодательства.

Подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Это ключевое право, которое позволяет завершить процесс строительства и легализовать построенный объект.

Взаимодействие с органами, выдающими разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: Технический заказчик представляет интересы застройщика при подаче документов и получении разрешения.

Организация приемки объекта государственной приемочной комиссией (при необходимости): В зависимости от типа объекта и требований законодательства, технический заказчик может участвовать в процессе государственной приемочной комиссии.

Важно подчеркнуть, что все права технического заказчика реализуются в рамках его полномочий, делегированных застройщиком, и в соответствии с действующим законодательством. Эффективное взаимодействие между застройщиком и техническим заказчиком, основанное на четком разграничении обязанностей и прав, является залогом успешной реализации любого строительного проекта.

Для чего нужен технический заказчик?

Технический заказчик нужен для того, чтобы **профессионально и комплексно управлять всем процессом строительства от имени застройщика**. Он выступает как связующее звено между застройщиком и всеми участниками строительного процесса (проектировщиками, подрядчиками, поставщиками, надзорными органами).

Основная цель привлечения технического заказчика – **обеспечить застройщику возможность реализовать свой строительный проект с минимальными рисками, в установленные сроки, в рамках бюджета и с**

соблюдением всех нормативных требований. Застройщик, который может не обладать необходимыми знаниями, опытом или временем для управления сложным строительным процессом, делегирует эти задачи профессионалу.

Технический заказчик берет на себя:

Организационную и координационную работу: планирование, распределение задач, контроль исполнения.

Техническую экспертизу: обеспечение соответствия проекта и строительства нормам и стандартам.

Финансовый контроль: управление бюджетом проекта, контроль расходов.

Юридическое сопровождение: заключение договоров, взаимодействие с государственными органами.

Снижение рисков: минимизация вероятности ошибок, задержек, перерасхода средств и других проблем.

Таким образом, технический заказчик позволяет застройщику сосредоточиться на своих основных задачах, будучи уверенным в профессиональном ведении строительного проекта.

Различия в формировании службы технического заказчика (ТЗ) и строительного контроля в зависимости от источника финансирования проекта:

При частном финансировании:

Гибкость формирования: Служба ТЗ создается индивидуально для каждого проекта, финансируемого частными инвесторами.

Определение функций и стоимости: Застройщик сам определяет, какие функции (включая строительный контроль) будут переданы службе ТЗ, а также стоимость этих услуг, исходя из специфики конкретного проекта.

Основное требование: Единственное обязательное условие, установленное законодательством, – наличие у ТЗ членства в саморегулируемой организации (СРО).

Независимость от стоимости контракта: Цена договора не диктует структуру службы ТЗ, количество или квалификацию специалистов. Эти аспекты определяются самим ТЗ по согласованию с заказчиком.

При бюджетном финансировании:

Дополнительные требования: Помимо обязательного членства в СРО, при государственной экспертизе проекта необходимо обосновать затраты на содержание как службы ТЗ, так и службы строительного контроля.

Независимый расчет затрат: Расчет стоимости содержания службы ТЗ и службы строительного контроля производится отдельно друг от друга.

Расчет стоимости ТЗ: Стоимость содержания службы ТЗ определяется количеством необходимых специалистов и зависит от общей стоимости объекта строительства. Методика расчета утверждена Минстроем России.

Расчет стоимости строительного контроля: Стоимость содержания службы строительного контроля рассчитывается согласно Постановлению Правительства №468, и количество специалистов также зависит от стоимости строительства.

Важные уточнения по обеим схемам финансирования:

Максимальные пределы: Рассчитанные по установленным методикам стоимости содержания служб являются максимальными. Застройщик не может превышать эти лимиты при заключении договоров. Аналогично, рассчитанное количество персонала – это максимальная численность специалистов, которую подрядчик может обосновать в своих затратах.

Отсутствие регламентации квалификации: При расчете численности специалистов по Постановлению Правительства №297 и Приказу Минстроя №297, квалификационный состав не регламентируется.

Фактическое положение дел при бюджетном финансировании: В итоге, при бюджетном финансировании, в смете на строительство закладывается бюджет на найм службы ТЗ с определенным штатом специалистов. Однако, на практике, фактический квалификационный состав ТЗ и уровень оплаты труда по

договору часто оказываются ниже расчетных и не подлежат контролю со стороны надзорных органов.

Множество научных работ посвящено совершенствованию деятельности службы технического заказчика (ТЗ). Эти исследования охватывают широкий спектр тем: от внедрения новых методов контроля качества и применения системного подхода к принятию решений до оптимизации планирования с учетом ресурсов подрядчиков, эффективного распределения задач и использования современных технологий автоматизации.

Отдельный блок исследований сосредоточен на процессе выбора подрядных организаций. Здесь рассматриваются вопросы рейтингования компаний, проведения прозрачных тендеров, минимизации рисков на этапе заключения контрактов и оптимизации финансовых затрат.

Однако, несмотря на обилие исследований и постоянную работу над оптимизацией, практическое применение этих наработок затруднено из-за отсутствия единой, всеобъемлющей методики, которая бы систематизировала разрозненные выводы. Как следствие, даже при наличии существующих подходов к формированию службы ТЗ, строительные проекты часто сталкиваются с отклонениями от запланированных показателей. Это подчеркивает острую потребность в разработке унифицированной методики, которая бы определяла оптимальную организационную структуру, а также требования к количеству и квалификации специалистов службы ТЗ, исходя из их договорных обязательств и объемов выполняемых работ.

Список литературы

1. Броило Е.В. Особенности применения экспертного метода в оценке рисков организации // Новая наука: опыт, традиции, инновации, 2015. № 7-1, С. 120-127. URL: elibrary.ru/item.asp?id=25126184.
2. Vasilev, A. V., Yamov, V. I. Quality Control of Highly Specialized Works During Construction // Russian Journal of Construction Science and Technology. 2019. Vol. 5. № 1. URL: hdl.handle.net/10995/95338.
3. Шагалева Э.Р. Применение системного подхода в строительстве // Роль и место информационных технологий в современной науке: сборник статей Международной научно-практической конференции. Самара. 2019. С.210-211.
4. Олейник П.П., Юргайтис А.Ю., Воронина Г.О., Макаренко А.В. Методы формирования и оптимизации календарных планов строительных предприятий // Технология и организация строительного производства, 2017, №1(2), С. 3-7. URL: build-pro.press/upload/iblock/d13/d13335c751d0601414717cdb56876f37.pdf.
5. Жуйков Е.С. Организация, планирование и управление строительным производством: фронт работ // 2020. URL: ingeneral.ru/blog/front-rabot/.
6. Голотина Ю.И., Рыжкова А.А., Арутюнян М.С. Факторы, влияющие на сроки строительства // Электронный сетевой политематический журнал "НАУЧНЫЕ ТРУДЫ КУБГТУ". 2018. № 9. С. 65-73.
7. Bazanov V. Modeling of Management Processes of Construction Company Business for Increase in its Competitive Stability // Civil Engineering Journal, 2019, Vol. 5, №1 URL: [dx.doi.org/10.28991/cej-2019-03091241](https://doi.org/10.28991/cej-2019-03091241).
8. Дьякова О.В. Методологические основы экономического механизма функционирования предприятий строительного комплекса в вопросах управление затратами: основная терминология и понятийный инструментарий //

Инженерный вестник Дона, 2018, №3. URL: [ivdon .ru /ru/ magazine/ archive/ n3y2018/ 5087](http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2018/5087).

Анкета авторов	Автор
Фамилия, имя, отчество автора (полностью)	Хайруллина Альбина Талгатовна
Город	Чебоксары
Место работы или учебы (полностью)	ФГБОУ ВО «Чувашский Государственный университет им. И.Н. Ульянова», строительный факультет
Должность или курс с указанием кафедры или подразделения	ЗСМ-01-24 Кафедра промышленное и гражданское строительство: технологии и организация строительства
Ученая степень, ученое звание (при наличии)	Магистрант
Нужен ли сертификат о публикации	да
E-mail	Sf14011996@mail.ru
Контактный телефон	нет