

## ТРЕБОВАНИЯ К ЛИЦУ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМУ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

**Савченко Юлиана Юрьевна**

Аспирант, Московский гуманитарный университет  
jul828@yandex.ru

### REQUIREMENTS FOR THE PERSON PERFORMING THE FUNCTIONS OF THE TECHNICAL CUSTOMER

*J. Savchenko*

*Summary.* This article discusses the legislative regulation of the need for professional skills to perform the functions of a technical customer in terms of developing a “customer task” and exercising construction control, as provided by law during the construction (reconstruction) of an object.

Having considered the legislative regulation of the requirements for the person performing the functions of the technical customer, some functions of the technical customer, determine their sufficiency for the safe operation of the completed construction facility. To achieve this goal, the author has set tasks to study the concepts of “Customer”, “Builder”, “technical customer”, “construction control”.

As a result of consideration of legislative acts in terms of requirements for a person performing the functions of a technical customer and for objects completed by construction, it was determined that it was necessary to introduce into the legislation a list of requirements for a person performing the functions of a technical customer.

The conclusion obtained as a result of the study is to establish the need for the safe operation of objects completed by construction, to develop a list of requirements for a person who can be entrusted with the implementation of the functions of a technical customer.

*Keywords:* construction, technical customer, technical customer functions, customer task, construction control, developer, customer.

*Аннотация.* В настоящей статье рассматривается законодательное регулирование необходимости наличия профессиональных навыков для выполнения функций технического заказчика в части разработки «задания заказчика» и осуществления строительного контроля, как предусмотрено законодательством при строительстве (реконструкции) объекта.

Рассмотрев законодательное регулирование требований к лицу, осуществляющему функции технического заказчика, некоторых функций технического заказчика, определить их достаточность для безопасной эксплуатации законченного строительством объекта. Для достижения указанной цели автором поставлены задачи по исследованию понятий «Заказчик», «Застройщик», «технический заказчик», «строительный контроль».

В результате рассмотрения законодательных правовых актов в части требований к лицу, осуществляющему функции технического заказчика, и к объектам, завершённым строительством, была определена необходимость внесения в законодательство перечня требований к лицу, осуществляющему функции технического заказчика.

Вывод, полученный в результате исследования, заключается в установлении необходимости для безопасной эксплуатации объектов завершённых строительством, разработки перечня требований к лицу, которому можно поручить осуществление функций технического заказчика.

*Ключевые слова:* строительство, технический заказчик, функции технического заказчика, задание заказчика, строительный контроль, застройщик, заказчик.

### Введение

**В** гражданском обороте договор строительного подряда имеет широкое применение. Граждане и организации не могут самостоятельно произвести объем работ необходимый для обеспечения процесса деятельности. Для выполнения общестроительных и специальных строительных работ, граждане и организации привлекают лиц, обладающих профессиональными навыками, имеющих необходимую техническую базу.

Заказчик строительных работ, являясь участником гражданского оборота, имея желание и средства для строительства объекта (в том числе капитального ремонта, реконструкции и т.п.) не всегда: обладает специальными знаниями, необходимыми для составления задания на выполнение строительных работ; располагает временем для осуществления строительного контроля.

Гражданским кодексом РФ определен предмет договора строительного подряда, где прямо указано, что подрядчик осуществляет строительство именно по «за-

данию заказчика». Понятие «Задание заказчика» прямо не определено законодательством, однако, «задание заказчика» является определяющим условием для получения результата строительных работ.

Каждая из сторон, заключая договор строительного подряда, преследует свои интересы: заказчик — своевременное получение качественного результата работ, подрядчик — получение вознаграждения за выполненные работы, но по общему правилу, указанные потребности сторон невозможно удовлетворить без «задания заказчика» и строительного контроля, которые необходимо компетентному лицу.

Градостроительным кодексом РФ дано определение Застройщика, а определение Заказчику строительных работ, как предусматривается параграфом 3 Гражданского кодекса РФ, в законодательстве отсутствует.

Согласно Градостроительного кодекса РФ, Застройщик, являясь физическим или юридическим лицом обеспечивает, в том числе, но не ограничиваясь этим, выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, а также осуществляет строительный контроль.

Федеральным законом от 22.12.2020 N435-ФЗ «О публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» дано определение «Единому заказчику в сфере строительства» как публично-правовой компании, осуществляющей функции государственного заказчика и застройщика при обеспечении строительства объектов, которые находятся или будут находиться в государственной собственности Российской Федерации.

Позволив применить законодательство по аналогии, можно сделать вывод, о том, что Заказчик, как предусмотрено Гражданским кодексом РФ, и Застройщик, как определено Градостроительным кодексом РФ — это одно лицо.

Обязательное наличие у Застройщика/заказчика специальных навыков для составления «задания заказчика» и осуществления строительного контроля, законодательством не предусмотрено. Градостроительным кодексом РФ для Застройщика предусмотрена возможность реализации права передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику. Следовательно, Заказчик, как таковой предусмотрен третьим параграфом Гражданского кодекса РФ, также может передать свои функции техническому заказчику. Статьей 749

Гражданского кодекса РФ предусмотрено право Заказчика передать свои функции в части контроля и надзора за строительством, инженеру (строительной организации).

Для контроля за строительством физические и юридические лица, как правило, привлекают технического заказчика. Согласно п. 2, ст. 53 Градостроительного кодекса РФ, строительный контроль, проводится лицом, осуществляющим строительство. Во избежание противоречий целям и задачам строительного контроля, Письмом Минстроя России от 20.12.2018 N55067-ОГ/08 даны разъяснения о лицах, которые могут удостоверить факт надлежащего выполнения работ: независимое лицо, не заинтересованное в их сдаче. Указанное письмо Минстроя не содержит рекомендаций для заказчика строительства по выбору кандидатуры технического заказчика. Статьями 748 и 749 Гражданского кодекса РФ также прямо не указаны требования к кандидатуре технического заказчика для выполнения строительного контроля. Пунктом 1 статьи 55.8 Градостроительного кодекса РФ, строительный контроль не указан как вид работ, для выполнения которых, требуется членство в СРО. Следовательно, можно сделать вывод, что осуществление строительного контроля может выполнять лицо, не имея профессиональных навыков и не являясь членом СРО.

Понятие «задание заказчика» Гражданский кодексом РФ не определено, но исходя из законодательства можно предложить следующее краткое определение: документ, определяющий: результат работ, требования к работам, к порядку их выполнения, качество материалов. Раскрывая предложенное краткое определение следует перечислить много нюансов, необходимых для получения безопасного в эксплуатации построенного объекта.

В случае, когда для строительства объекта требуется получение от компетентных органов разрешения на строительство, есть гарантия для Застройщика/Заказчика, что «задание заказчика» будет рассмотрено профессионалами строительного дела и планируемый объект будет соответствовать требованиям, установленным статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, иным строительным нормам и правилам. Указанный выше вариант, т.е. ситуацию, в которой возникает необходимость получения разрешения на строительство, обозначим «Ситуация 1»

Если строительство объекта планируется на земельном участке, на который действие градостроительных регламентов не распространяется или для которого градостроительные регламенты не устанавливаются, у Застройщика/Заказчика есть риск получить результат

работ не соответствующий его потребностям, и самое недопустимое — не соответствующий строительным нормам и правилам для безопасной эксплуатации. Указанную модель ситуации, т.е. ситуацию в которой не возникает необходимость получения разрешения на строительство обозначим «Ситуация 2»

Для делегирования Застройщиком/Заказчиком функций технического заказчика другому лицу можно заключить договор агентирования (выполнение лицом по поручению Застройщика/Заказчика действий, направленных на составление «задания заказчика», осуществление строительного контроля).

Застройщик/Заказчик, заключая договор с агентом на составление «задания заказчика» и осуществление строительного контроля по правилам договора поручения, поручает действовать от своего имени и за счет Заказчика в период строительства объекта Застройщика/Заказчика.

При моделировании «Ситуации 2», агент, не являясь членом СРО, не имея профессиональных навыков, исполняя условия договора агентирования, будет составлять «задание заказчика» для строительства объекта и осуществлять строительный контроль, возможно, не имея представления о строительных правилах и нормах. В результате такой работы агента, объект, который изначально планировал получить Застройщик/Заказчик, не будет удовлетворять потребностям Застройщика/Заказчика.

Законодателем не определены требования к лицу, которое может осуществлять строительный контроль. Уточним, что согласно п. 2 ст. 53 Градостроительного кодекса РФ, строительный контроль может осуществлять технический заказчик. При моделировании «Ситуации 1» и «Ситуации 2» осуществление строительного контроля может быть поручено техническому

заказчику. В «Ситуации 1» недостатки работы агента в части осуществления строительного контроля могут быть выявлены на первых этапах строительства органами государственного строительного надзора. Но при моделировании «Ситуации 2» может наступить обрушение недостроенного объекта из-за недостаточной компетенции агента. Надлежащий Строительный контроль имеет существенное значение для безопасной эксплуатации зданий и сооружений, а поручая важную функцию агенту, возможно, не осознающему всей важности последствий недостатков своих действий, может привести к гибели людей.

## Результаты

Представляется необходимым законодательно установить требования к техническому заказчику, позволяющие разрабатывать «задание заказчика», осуществлять строительный контроль и выполнять иные функции, по перечню Приложения № 1 к Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 июня 2020 г. N297/пр.

## Заключение

Исследовав понятия «Заказчик», «Застройщик», «технический заказчик», «строительный контроль», рассмотрев некоторые функции технического заказчика, существующее требования, предъявляемые законодательно к лицу, которому можно поручить выполнение функций технического заказчика, смоделировав ситуации в одной из которых законодательно требуется получение разрешения на строительство, а в другой не требуется, становится очевидной необходимость для эффективного и безопасного строительства, установления законодательно требований к компетенции и, возможно, к специальному статусу, технического заказчика.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 22.12.2020 N435-ФЗ «О публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021)
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N190-ФЗ (ред. от 30.12.2021)
4. Приказ Министерства Строительства И Жилищно-Коммунального Хозяйства Российской Федерации от 2 июня 2020 г. N297/пр

© Савченко Юлиана Юрьевна ( jul828@yandex.ru ).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»