

Тема 3.4. Договор (контракт) на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика

3.4.1. Договор на выполнение функций технического заказчика

Договор на выполнение функций технического заказчика может быть заключен инвестором или государственным (муниципальным) заказчиком. Если в основной схеме организации строительства присутствует технический заказчик, то договор заключается с ним, а остальные договоры от имени застройщика заключает технический заказчик.

На основании этого договора Исполнитель оказывает услуги по организации ведения строительства (реконструкции, капитального ремонта) в целом.

К **основным функциям** Исполнителя по такому договору относятся: разработка общего плана управления строительством; взаимодействие с органами власти и муниципальными органами при получении разрешений и согласований; подготовка заданий и необходимых исходных данных; организация конкурсных процедур по выбору остальных исполнителей, поставщиков и подрядчиков; координация и контроль выполнения проектно-изыскательских, строительного-монтажных, пусконаладочных работ; приемка результатов работ и сдача объекта в эксплуатацию.

Конкретный объем функций технического заказчика существенно зависит от основной схемы организации строительства, от структуры подрядных отношений и вариантов организации строительства.

Как правило, заказчик берет обязательства по проведению изыскательных работ и разработке проектно-сметной документации, организации площадки под строительство с получением разрешений на подключение, получению необходимых ТУ, согласований и разрешений, выбору на конкурсной основе подрядной организации, приемке выполненных подрядчиком работ, приобретению необходимого оборудования. Инвестор часто оставляет за собой определение основных параметров объекта, утверждение результата конкурса на проектные и строительные работы,

принятие окончательного решения по утверждению проекта, непосредственное финансирование работ, участие в приемке объекта в эксплуатацию. Конкретный набор обязательств сторон оговаривается в договорных условиях.

Перед выполнением проекта заказчик должен подготовить схему расположения земельного участка, топографическую съемку участка и другие документы. При этом составление документов, проведение согласований, подготовка заключений уполномоченных органов могут быть выполнены по *договору на подготовку комплекта материалов* с архитектурным управлением местного органа власти.

3.4.2. Договор на выполнение функций архитектора-инженера

Одновременно с рассматриваемым договором может быть заключен *договор на выполнение функций архитектора-инженера* (инженера застройщика, инженера банка, технического агента). Такая организация должна быть независимым лицом, выполняющим функции контроля над действиями участников строительства со стороны инвестора или кредитующего банка. Архитектор-инженер не может быть лицом, аффилированным с техническим заказчиком, подрядчиком или иными участниками строительства. Часто он выполняет и функции финансового контроля строительства.

Персонал фирмы должен состоять из высококвалифицированных и опытных инженеров и экономистов.

В договоре указывают основные функции архитектора-инженера.

Обычно к этим **функциям** относятся: организация конкурсных процедур и сопровождение заключения генподрядного договора или договора на выполнение функций технического заказчика; проверка материалов инженерных изысканий и проектно-сметной документации на соответствие действующим нормам, а также интересам инвестора и договорным условиям; контроль сроков и качества изготовления оборудования, включая выездной контроль на заводах, а также проверка технической документации,

разработанной поставщиками оборудования; контроль сроков поставки оборудования, комплектующих, полуфабрикатов и материалов; технический надзор и мониторинг выполнения строительно-монтажных и пусконаладочных работ, контроль соблюдения графика реализации проекта; проверка отчетных документов генподрядчика, журналов и актов приемки выполненных работ, проверка и согласование исполнительной документации.

В перечень функций могут быть также включены консультации по вопросам строительства, не входящие в сферу деятельности авторского надзора. Такой договор, как правило, становится конфиденциальным и не подлежит передаче третьим лицам. Информация, полученная архитектором-инженером в ходе оказания услуг, также не подлежит разглашению. Полномочия архитектора-инженера по проверке состояния дел на стройке должны быть указаны в договорах с техническим заказчиком и генеральным подрядчиком.

Архитектор-инженер составляет ежемесячные, а в периоды интенсивных работ — еженедельные отчеты, в которых описывает состояние стройки, возникавшие чрезвычайные и аварийные ситуации и анализ их причин, выявленные нарушения подрядчиками своих договорных обязательств, соблюдение техническим заказчиком графика финансирования стройки и иных функций, состояние техники безопасности и охраны природы. При необходимости направляются разовые уведомления о необходимости принятия срочных мер по исправлению положения.

Поскольку в сметных нормативах расходы на выполнение функций архитектора-инженера не предусматриваются, то в смете бюджетного финансирования стройки таких расходов не будет. Соответственно архитектор-инженер при бюджетном финансировании, как правило, не предусматривается, и государственный (муниципальный) заказчик должен выполнять соответствующие функции самостоятельно.

3.4.3. Договор на выполнение функций инженера заказчика

Инженер заказчика привлекается к работе в том случае, если

технический заказчик не может полностью обеспечить функционал, порученный ему инвестором. В некоторых случаях инвестор (банк) рекомендует техническому заказчику привлечь независимую фирму в качестве *инженера*. При этом последний выполняет функции, *характерные для архитектора-инженера, но оплата услуг инженера включается в смету на строительство*. Одновременное привлечение архитектора-инженера и инженера заказчика на практике встречается редко.

Привлекаемая по договору фирма должна обладать допуском саморегулируемой организации на выполнение функций строительного контроля по соответствующим видам работ.

Целями договора на выполнение функций инженера заказчика являются сооружение объекта в установленный договорами срок с высоким качеством строительства, обеспечение надежности и безопасности объекта, сокращение расходов инвестора на строительство объекта путем минимизации издержек, надлежащее исполнение подрядчиков своих обязательств перед заказчиком, помощь техническому заказчику в выполнении своих функций.

Когда *договор на выполнение функций инженера* заключается техническим заказчиком, в нем формулируются задачи, необходимые для дополнения услуг, оказываемых самим заказчиком. Важнейшим в таком договоре является техническое задание, в котором перечисляются *оказываемые услуги*. К основным видам таких услуг могут относиться: проверка и согласование рабочей документации; технический контроль изготовления, поставки, хранения, консервации, расконсервации, ревизии, монтажа технологического оборудования, включая участие представителей инженера в заводских испытаниях; контроль качества строительных материалов, изделий и конструкций, поставляемых подрядчиком, включая анализ систем контроля качества и участие в приемке и проверке материальных ресурсов; технический контроль над проведением подготовительных, строительного-монтажных, пусконаладочных работ, включая участие в приемке выполненных работ; контроль координации работ

генеральным подрядчиком; контроль квалификации персонала подрядчиков; контроль соблюдения графика реализации проекта и исполнения взаимных обязательств сторон; проверка и согласование исполнительной документации; помощь техническому заказчику в получении заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации и других документов о завершении строительства.

Инженер заказчика составляет, как правило, ежемесячный отчет о своей деятельности. В случае обнаружения нарушений по результатам проверок инженер передает заказчику уведомление, а также информирует его о состоянии дел на стройке. Инженер заказчика имеет право принимать участие в совещаниях, заседаниях штабов, комиссиях, проводимых заказчиком на стройке.

Особо важно присутствие независимого инженера заказчика на стройке в случае заключения подрядного договора типа ЕРС-контракта. Это способствует установлению контроля заказчика над техническим состоянием и стоимостью проекта.

Как и в случае с архитектором-инженером, при бюджетном финансировании не выделяется средств на дополнительное финансирование услуг инженера. При необходимости инженерная фирма может быть нанята для выполнения отдельных функций технического заказчика, но оплата будет производиться за счет средств, выделенных в смете на содержание службы.