

**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«ГИЛЬДИЯ СТРОИТЕЛЕЙ СЕВЕРО - КАВКАЗСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО
ОКРУГА»**

(АССОЦИАЦИЯ СРО МООР «ГС СКФО»)



РЕГЛАМЕНТ

**ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА**

МАХАЧКАЛА – 2026 г.

	РАЗРАБОТАНО	Исполнительным органом Ассоциации СРО «ГС СКФО»
2.	ПРЕДСТАВЛЕНО НА РАССМОТРЕНИЕ	Генеральным директором Ассоциации СРО «ГС СКФО»
3.	УТВЕРЖДЕНО	Решением Совета Ассоциации СРО Ассоциации "Гильдия строителей Северо-Кавказского федерального округа". (протокол № 407 от 06.08.2026 г.)
4.	ВВОДИТСЯ В ДЕЙСТВИЕ ВПЕРВЫЕ	Через 10 дней со дня утверждения Советом Ассоциации.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения	3
2.	Требования к членам Ассоциации – техническим заказчикам	4
3.	Права и обязанности технического заказчика – члена Ассоциации	4
4.	Основные функции технического заказчика	6
5.	Требования к качеству и порядок контроля деятельности	7
6.	Управление рисками	8
7.	Взаимодействие с органами власти и общественными институтами	8
8.	Ответственность технического заказчика	9
9.	Заключительные положения	

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Регламент деятельности членов Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО» (далее – Ассоциация), осуществляющих функции технического заказчика, разработан в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (статьи 1, 47, 48, 52, 55.8);
- Федерального закона от 31 июля 2025 года № 309-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федерального закона от 28 декабря 2025 года № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федерального закона от 3 июля 2016 года № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;
- Стандарта Ассоциации «НОТЕХ» «Деятельность лиц, осуществляющих полномочия технического заказчика» (версия 3.0);
- ГОСТ Р 57363-2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;
- иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Дагестан, Реестра требований в строительстве, а также внутренних документов Ассоциации.

1.2. Настоящий Регламент устанавливает единые требования к организации деятельности членов Ассоциации, осуществляющих функции технического заказчика при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства.

1.3. Технический заказчик – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на

выполнение указанных видов работ и осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством.

1.4. Функции технического заказчика могут выполняться только членами СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

1.5. Член Ассоциации, осуществляющий функции технического заказчика, должен соответствовать требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации и внутренними документами Ассоциации.

II. ТРЕБОВАНИЯ К ЧЛЕНАМ АССОЦИАЦИИ – ТЕХНИЧЕСКИМ ЗАКАЗЧИКАМ

2.1. Член Ассоциации, осуществляющий функции технического заказчика, должен быть юридическим лицом, зарегистрированным в установленном порядке.

2.2. В штате члена Ассоциации, осуществляющего функции технического заказчика и являющегося членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, должны состоять по основному месту работы не менее двух специалистов, сведения о которых включены в национальный реестр специалистов (НРС) в соответствии со статьей 55.5-1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае если член Ассоциации не обязан состоять в СРО, требование о включении его работников в НРС не применяется, при этом назначение персонально ответственных работников по вопросам строительного контроля не отменяет требований к их профессиональной подготовке.

2.3. Специалисты технического заказчика должны иметь:

- высшее профессиональное образование по профилю строительства или управления проектами;
- стаж работы по специальности не менее **трех** лет (в соответствии с актуальными требованиями НРС);
- повышение квалификации не реже одного раза в пять лет;
- при наличии соответствующего требования — пройти независимую оценку квалификации в установленном порядке.

2.4. Член Ассоциации обязан соблюдать стандарты и правила Ассоциации, а также требования законодательства Российской Федерации.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА – ЧЛЕНА АССОЦИАЦИИ

3.1. Технический заказчик имеет право:

3.1.1. Запрашивать и получать от подрядных, проектных и изыскательских организаций информацию и документы, необходимые для контроля хода реализации проекта.

- 3.1.2. Давать обязательные для исполнения указания в пределах своей компетенции.
- 3.1.3. Привлекать на договорной основе экспертные и консультационные организации.
- 3.1.4. Требовать от подрядчиков устранения выявленных нарушений и недостатков.
- 3.1.5. Приостанавливать работы в случае выявления нарушений, угрожающих безопасности объекта.
- 3.1.6. Принимать решение о консервации объекта капитального строительства в случае необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев, а также организовывать выполнение необходимых мероприятий по консервации.
- 3.1.7. Вносить предложения (резолуции) на рассмотрение Ассоциации и направлять их в органы исполнительной власти.
- 3.2. Технический заказчик обязан:
- 3.2.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с законодательством, условиями договора и требованиями Ассоциации.
- 3.2.2. Обеспечивать качество и безопасность выполняемых работ на всех этапах реализации проекта.
- 3.2.3. Своевременно информировать застройщика о ходе реализации проекта и выявленных проблемах.
- 3.2.4. Соблюдать конфиденциальность информации, полученной в ходе выполнения работ.
- 3.2.5. Вести учет и отчетность по проекту в установленном порядке.
- 3.2.6. Предоставлять по запросу Ассоциации информацию о своей деятельности и реализуемых проектах.
- 3.2.7. В соответствии с изменениями, внесенными в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 31 июля 2025 года № 309-ФЗ), представлять в Ассоциацию уведомления:
- о всех заключенных договорах подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорах строительного подряда, договорах подряда на осуществление сноса, а также о договорах на выполнение функций технического заказчика;
 - о фактическом совокупном размере обязательств по договорам, заключенным с использованием конкурентных способов;

— о предъявлении к члену Ассоциации иска о взыскании причиненного вреда и (или) ущерба, возмещение которых предусмотрено статьями 60 и 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Уведомления представляются в Ассоциацию в течение трех рабочих дней со дня, следующего за днем заключения, расторжения, исполнения таких договоров, а также при изменении существенных условий договора (предмета, срока, цены). По конкурентным договорам уведомлению подлежат все договоры, действующие на 1 марта 2026 года.

3.2.8. Обеспечивать наличие в штате или на договорных основаниях иных специалистов, необходимых для реализации конкретного инвестиционно-строительного проекта, в соответствии с его сложностью, этапом и спецификой.

3.2.9. Обеспечивать обратную связь с Ассоциацией через систему электронного документооборота и через личный кабинет члена Ассоциации на официальном сайте Ассоциации.

3.2.10. Обеспечивать ведение Реестра документов, сведений, материалов, согласований, необходимых при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, в порядке, установленном законодательством.

3.2.11. При подготовке рабочей документации, а также внесении в нее изменений по договорам с застройщиком или техническим заказчиком, привлекать индивидуальных предпринимателей или юридических лиц, являющихся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования (с 1 марта 2026 года).

IV. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

4.1. Технический заказчик осуществляет управление инвестиционно-строительным проектом на всех этапах его жизненного цикла:

4.2. На предпроектном этапе:

4.2.1. Подготовка и выдача задания на выполнение инженерных изысканий.

4.2.2. Организация и проведение конкурсных процедур по выбору проектных и изыскательских организаций.

4.2.3. Заключение договоров на выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации.

4.2.4. Получение исходно-разрешительной документации и технических условий.

4.3. На этапе проектирования:

4.3.1. Контроль соответствия проектной документации заданию на проектирование, техническим регламентам и нормативам.

4.3.2. Организация и проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

4.3.3. Согласование изменений проектной документации.

4.3.4. Обеспечивать выполнение работ по подготовке проектной документации, внесению изменений в проектную документацию только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования (с 1 марта 2026 года).

4.4. На этапе строительства и контроля:

4.4.1. Подготовка и выдача задания на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт).

4.4.2. Заключение договоров строительного подряда.

4.4.3. Строительный контроль за ходом работ, качеством используемых материалов и соблюдением сроков.

4.4.4. Контроль соответствия выполняемых работ проектной документации и требованиям технических регламентов.

4.4.5. Ведение исполнительной документации и приемка выполненных работ.

4.4.6. Организация и проведение приемочных комиссий и ввод объекта в эксплуатацию.

V. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ И ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Член Ассоциации – технический заказчик обязан осуществлять деятельность в соответствии со стандартами и правилами Ассоциации, требованиями Реестра требований в строительстве, устанавливающими требования к:

- организации управления проектом;
- порядку осуществления строительного контроля;
- ведению документации и отчетности;
- взаимодействию с участниками строительного процесса.

5.2. Контроль за деятельностью членов Ассоциации – технических заказчиков осуществляется в следующих формах:

5.2.1. Плановые проверки – проводятся в соответствии с планом проверок, утвержденным Ассоциацией, не чаще одного раза в год.

5.2.2. Внеплановые проверки – проводятся по обращению застройщика, органов государственной власти, а также на основании жалоб и обращений граждан и организаций.

5.2.3. Экспертный контроль – проводится с привлечением независимых экспертов для оценки качества выполнения функций технического заказчика.

5.3. По результатам проверок составляются акты, которые направляются члену Ассоциации для устранения выявленных нарушений.

5.4. Член Ассоциации обязан устранить выявленные нарушения в установленный срок и представить отчет об устранении.

5.5. В случае систематического неисполнения требований Ассоциации к члену Ассоциации могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с внутренними документами Ассоциации.

VI. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

6.1. Технический заказчик обязан осуществлять управление рисками на всех этапах реализации инвестиционно-строительного проекта.

6.2. Технический заказчик ведет реестр рисков проекта, включающий:

- риски нарушения сроков выполнения работ;
- риски снижения качества строительства;
- риски превышения стоимости проекта;
- риски, связанные с действиями подрядных организаций;
- риски, связанные с изменением законодательства.

6.3. Технический заказчик разрабатывает мероприятия по минимизации выявленных рисков и представляет их застройщику.

VII. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ИНСТИТУТАМИ

7.1. Технический заказчик при реализации проектов, финансируемых с привлечением бюджетных средств, взаимодействует с:

- государственным заказчиком;
- органами государственного строительного надзора;
- органами местного самоуправления.

7.2. Технический заказчик по запросу Ассоциации предоставляет информацию о ходе реализации проектов в установленном порядке.

7.3. Технический заказчик обеспечивает доступ представителей общественного контроля на объекты строительства для осуществления общественного контроля в порядке, установленном законодательством.

VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

8.1. Технический заказчик несет ответственность за:

- ненадлежащее исполнение функций, возложенных на него договором и законодательством;
- некачественный строительный контроль;
- нарушение сроков выполнения работ (в пределах своей компетенции);
- недостоверность представляемой отчетности и документации;
- непривлечение к выполнению работ по подготовке проектной и рабочей документации лиц, являющихся членами СРО в области архитектурно-строительного проектирования, в случаях, когда такое членство является обязательным.

8.2. Ответственность технического заказчика наступает в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

8.3. Вред, причиненный вследствие недостатков работ, выполняемых техническим заказчиком, подлежит возмещению за счет средств компенсационного фонда Ассоциации в случаях и порядке, установленных законодательством.

8.4. Член Ассоциации несет дисциплинарную ответственность перед Ассоциацией за нарушение требований настоящего Регламента и иных внутренних документов Ассоциации.

8.5. Технический заказчик несет ответственность за непринятие мер по проверке наличия у привлекаемых подрядных организаций системы контроля качества и системы охраны труда и техники безопасности, если их наличие предусмотрено договором или требованиями законодательства.

IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Регламент вступает в силу в течение 10 дней со дня его утверждения Советом Ассоциации.

9.2. Изменения и дополнения в настоящий Регламент вносятся решением Совета Ассоциации.

9.3. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов Российской Федерации отдельные статьи настоящего Регламента вступают в противоречие с ними,

эти статьи считаются утратившими силу и до момента внесения изменений в настоящий Регламент необходимо руководствоваться законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Регламент является обязательным для исполнения всеми членами Ассоциации, осуществляющими функции технического заказчика.