

Примерная форма договора оказания услуг технического заказчика (в строительстве, реконструкции, сносе) (июль 2025)

ГАРАНТ: Настоящая форма разработана в соответствии с положениями [ст. 1, 52](#) ГрК РФ

ГАРАНТ: Примечание. Согласно [п. 22 ст. 1](#) ГрК РФ функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [ч. 2.1 ст. 47, ч. 4.1 ст. 48, ч. 2.1 и 2.2 ст. 52, ч. 5 и 6 ст. 55.31](#) ГрК РФ.

Договор оказания услуг технического заказчика (в строительстве, реконструкции, сносе)

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

[Наименование юридического лица] в лице [должность, Ф. И. О. руководителя], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], именуемое в дальнейшем "Заказчик-застройщик", с одной стороны и

[Наименование юридического лица] в лице [должность, Ф. И. О. руководителя], действующего на основании [наименование документа, подтверждающего полномочия], именуемое в дальнейшем "Технический заказчик", с другой стороны, именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Технический заказчик от имени и по поручению Заказчика-застройщика обязуется заключать договоры с исполнителями о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, предоставляет лицам, выполняющим указанные работы, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности. Адрес объекта строительства/реконструкции/сноса (далее - объект), сроки планируемых видов работ на них Заказчик-застройщик доводит заданием до Технического заказчика, а также принимает на себя обязательство оплачивать оказываемые услуги на условиях настоящего договора.

1.2. Итогом работы Технического заказчика по настоящему договору, являются **[завершенный строительством и сданный в эксплуатацию жилой дом, объекты инженерной инфраструктуры/завершенная(ый) реконструкция/капитальный ремонт/снос объекта капитального строительства]** в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, [техническими регламентами](#), иными нормативно-техническими документами, действующими на территории РФ, в сроки, установленные настоящим договором. Результаты должны соответствовать проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы.

1.3. Адрес объекта Заказчика-застройщика: **[указать адрес]**.

1.4. Срок оказания услуг: в течение всего периода выполнения работ с **[указать дату начала и окончания оказания услуг]**.

1.5. Технический заказчик гарантирует, что обладает достаточным уровнем знаний, навыков и практической подготовки, необходимых для оказания предусмотренных настоящим договором услуг.

1.6. Услуги считаются оказанными после подписания Сторонами [акта](#) сдачи-приемки оказанных услуг.

1.7. Для решения вопросов, которые могут возникнуть в ходе выполнения обязательств в рамках настоящего договора, Стороны назначают ответственных лиц.

Ответственное лицо со стороны Заказчика-застройщика: **[Ф. И. О., наименование должности]**.

Ответственное лицо со стороны Технического заказчика: **[Ф. И. О., наименование**

2. Права и обязанности сторон

2.1. Заказчик-застройщик обязуется:

2.1.1. предоставить Техническому заказчику техническое задание, а также всю разрешительную документацию, имеющуюся у Заказчика-застройщика, требуемую в соответствии с действующим законодательством для ведения указанных в техническом задании и проекте работ на объекте, в течение **[указать срок]**;

2.1.2. обеспечить доступ специалистов Технического заказчика на объект для осуществления функции технического заказчика. Если доступ на объект требует наличия специального пропуска либо иного разрешительного документа, Заказчик-застройщик обязуется обеспечить специалистов Технического заказчика специальным пропуском на объект к моменту начала выполнения работ по настоящему договору и на каждый день посещения объекта;

2.1.3. оказывать содействие Техническому заказчику при выполнении им принятых по договору обязательств;

2.1.4. своевременно и в полном объеме оплачивать оказанные Техническим заказчиком услуги согласно выставленным счетам;

2.1.5. назначить ответственное лицо, уполномоченное по доверенности от имени Заказчика-застройщика решать возникшие в процессе оказания услуг вопросы, подписывать **акт** сдачи-приемки услуг;

2.1.6. проинформировать подрядчика(ов) и заинтересованных третьих лиц о привлечении Технического заказчика, а также правах специалистов Технического заказчика.

2.1.7. предоставить Техническому заказчику документы, свидетельствующие о титульном праве Заказчика-застройщика на объект, указанный в **п. 1.3.** настоящего договора.

2.1.8. **[иные обязанности]**.

2.2. Заказчик-застройщик имеет право:

2.2.1. вносить предложения о совершенствовании методов выполнения функций Технического заказчика;

2.2.2. контролировать деятельность Технического заказчика путём направления своих представителей к месту строительства/реконструкции/сноса, либо путём привлечения для контроля третьих лиц;

2.2.3. на получение достоверной информации посредством **отчетов** Технического заказчика;

2.2.4. на получение консультаций по вопросам, касающимся предмета договора;

2.2.5. требовать в установленные сроки **отчета** от Технического заказчика;

2.2.6. **[иные права]**.

2.3. Технический заказчик обязан:

2.3.1. надлежащим образом выполнять возложенные на него функции Технического заказчика;

2.3.2. подготавливать и утверждать общий график строительства/реконструкции/сноса объекта;

2.3.3. контролировать процесс производства работ;

2.3.4. осуществлять поиск и подбор организации на конкурсной основе, для изготовления проектной документации в соответствии с техническим заданием на проектирование, проверку и заключение с ними от имени Заказчика-застройщика договоров на изготовления проектно-сметной документации;

2.3.5. осуществлять поиск и подбор на конкурсной основе подрядчиков, проверку и заключение с ними от имени Заказчика-застройщика договоров на выполнение требуемых циклов строительно-монтажных, отделочных работ, пусконаладочных процессов, поставку оборудования и необходимых материалов;

2.3.6. осуществлять поиск и подбор на конкурсной основе поставщиков, проверку и заключение с ними от имени Заказчика-застройщика договоров на поставку оборудования и необходимых материалов;

2.3.7. обеспечить оформление документов по земельному участку, подготовку земельного участка для начала строительных работ, определить объемы и места вывоза и завоза грунта и (или) плодородного слоя почвы, сохранять материалы инженерных изысканий, геодезическую разбивочную основу, проектную документацию, разрешение на строительство (копию); определить установленные места складирования и вывоза грунта, мусора, материалов от разборки, рубки насаждений, непригодных для вторичного использования, карьеров для завоза недостающего грунта, точки подключения и передать разрешения на подключение к действующим сетям энергоснабжения, водоснабжения,

канализации и др.;

2.3.8. назначить ответственного за строительную площадку;

2.3.9. организовать получение разрешения соответствующих органов на использование в период проведения строительства/реконструкции/сноса объекта действующих коммуникаций;

2.3.10. вести учет целевых средств;

2.3.11. осуществлять контроль за исполнением договоров, соблюдением сроков выполняемых по договорам работ, поставки оборудования и необходимых материалов, начисление штрафов и пеней, ведение претензионной работы, возмещение убытков через суд;

2.3.12. осуществлять контроль качества производства работ в соответствии с требованиями технических норм, правил, требований СП, ГОСТ, **технических регламентов** в строительстве при проведении проектных и ремонтно-строительных работ;

2.3.13. организовать постоянную проверку наличия документов, подтверждающих качество материалов и изделий, используемых при производстве работ;

2.3.14. выявить все несоответствия, проблемы, внести предложения по их устранению;

2.3.15. установить контроль за своевременным устранением недостатков в работах;

2.3.16. не допускать необоснованного превышения сметной документации;

2.3.17. взаимодействовать с органами местного самоуправления, контролирующими и надзирающими организациями по вопросам, связанным с выполнением работ по настоящему договору;

2.3.18. гарантировать соблюдение экономических интересов Заказчика;

2.3.19. контролировать соблюдение сроков проведения строительства;

2.3.20. контролировать рациональность использования средств, выделенных на проведение своевременной оплаты поставщикам и подрядчикам за поставленные материалы и выполненные процессы;

2.3.21. осуществить заключительный этап контроля выполненных работ перед сдачей объекта Заказчику-застройщику;

2.3.22. консультировать Заказчика-застройщика по всем вопросам, связанным с настоящим договором;

2.3.23. выполнять все работы на высоком профессиональном уровне;

2.3.24. гарантировать качество выполняемых функций технического заказчика;

2.3.25. **[указать периодичность]** представлять Заказчику **отчет** по результатам оказанных услуг;

2.3.26. при необходимости прекращения строительства/реконструкции/сноса объекта или его приостановления более чем на шесть месяцев обеспечить консервацию, а именно выполнить работы по подготовке объекта к консервации и передать законсервированный объект Заказчику-застройщику по акту приема-передачи. При отсутствии вины Технического заказчика затраты на подготовку объекта к консервации и содержание объекта на весь период консервации несет Заказчик-застройщик;

2.3.27. назначить ответственное лицо, уполномоченное по доверенности от имени Технического заказчика решать возникшие в процессе оказания услуг вопросы, подписывать **акт** сдачи-приемки услуг.

2.3.28. обеспечить круглосуточную охрану объекта и имущества, находящегося на территории строительной площадки;

2.3.29. хранить, а по окончании строительства объекта передать Заказчику-застройщику всю документацию, составленную в процессе строительства/реконструкции/сноса объекта;

2.3.30. **[иные обязанности]**.

2.4. Технический заказчик имеет право:

2.4.1. на надлежащую оплату своих услуг Заказчиком-застройщиком;

2.4.2. вносить предложения о совершенствовании методов осуществления функций Технического заказчика;

2.4.3. на свободный доступ к объекту для выполнения настоящего договора;

2.4.4. на получение от Заказчика-застройщика всех необходимых документов и информации для надлежащего выполнения условий настоящего договора;

2.4.5. самостоятельно определять специалистов для выполнения настоящего договора;

2.4.6. отказаться от выполнения условий настоящего Договора в случаях несоблюдения Заказчиком-застройщиком условий Договора;

2.4.7. использовать данные, полученные в ходе оказания услуг по настоящему договору, в рекламных, научных и иных целях в своей деятельности. Использование данных, полученных в ходе оказания услуг, возможно только при условии неупоминания Техническим заказчиком персональных данных Заказчика-застройщика, а также данных, идентифицирующих объект строительства/реконструкции/сноса (точное место расположения объекта, его принадлежность Заказчику-застройщику).

2.4.8. привлекать к оказанию услуг по настоящему договору третьих лиц (соисполнителей). При этом Технический заказчик несет ответственность за действия привлекаемых им третьих лиц (соисполнителей) как за свои собственные.

2.4.9. увеличить свое вознаграждение за счет разницы между согласованной Сторонами стоимостью договора и фактическими затратами на проектирование и строительство/реконструкцию/снос, при условии выполнения работ в объемах, согласованных Сторонами при подписании настоящего договора.

2.4.10. предлагать Заказчику-застройщику варианты осуществления строительства/реконструкции/сноса, отличные от описанных в настоящем договоре. При этом Технический заказчик не вправе отступить от условий договора до момента получения письменного согласия Заказчика-застройщика. В противном случае Технический заказчик обязан по требованию Заказчика-застройщика устранить все отступления от договора за свой счет. Срок выполнения как отдельных этапов, так и всей работы на время такого устранения не продлевается.

2.4.11. в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае просрочки оплаты Заказчиком-застройщиком стоимости оказанных услуг на срок более [значение] дней с момента наступления срока оплаты;

2.4.12. [иные права].

3. Стоимость услуг и порядок расчетов

3.1. Стоимость услуг, обусловленных настоящим договором, определяется дополнительным соглашением - протоколом согласования цены, составляемым [указать периодичность составления], в котором определяется перечень оказанных за отчетный период услуг с указанием их стоимости.

3.2. Оплата услуг производится согласно выставленным счетам в следующем порядке: [вписать нужное].

3.3. Обязанность Заказчика-застройщика по оплате услуг считается исполненной с даты [списания денежных средств с расчетного счета Заказчика-застройщика/поступления денежных средств на банковский счет Технического заказчика].

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Заказчик и Исполнитель несут ответственность в пределах прямого действительного ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору.

4.2. За невыполнение работ в срок, предусмотренный договором, Технический заказчик выплачивает Заказчику-застройщику пени в размере [значение].

4.3. При нарушении Заказчиком-застройщиком сроков оплаты оказанных по договору услуг он выплачивает Техническому заказчику пени в размере [значение] % от подлежащей к оплате суммы за каждый день просрочки платежа.

4.4. Технический заказчик:

- распоряжается выделенными денежными и материальными средствами для строительства объекта и несет материальную и иную, предусмотренную действующим законодательством ответственность;

- несет ответственность за целевое и своевременное использование ресурсов, соблюдение строительных норм и правил при проектировании и строительстве/реконструкции/сносе объекта, за качество принимаемых проектных решений, материалов, конструкций, оборудования и строительно-монтажных работ, сроки ввода объекта в эксплуатацию.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т. п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключаяющих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и

управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее **[значение]** календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

Неуведомление или несвоевременное уведомление о наступлении форс-мажорных обстоятельств не дает права ссылаться при невозможности выполнить свои обязанности по договору на наступление форс-мажорных обстоятельств.

Сторона, лишенная права ссылаться на наступление форс-мажорных обстоятельств, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5. Гарантии добросовестной деловой практики сторон по соблюдению принципа "должной осмотрительности"

5.1. Соблюдение Сторонами принципа "должной осмотрительности" является существенным условием настоящего договора.

5.2. В целях соблюдения принципа "должной осмотрительности" Стороны вправе:

5.2.1. Направлять письмо-запрос о предоставлении документов для заключения договора(ов) в целях проявления должной осмотрительности при выборе контрагента.

5.2.2. Получать через общедоступные интернет-ресурсы выписки из ЕГРЮЛ или ЕГРИП о контрагенте, а также проверить на соответствие код по **ОКВЭД**, указанный в выписке, тому виду деятельности, который контрагент обязуется осуществлять по условиям договора.

5.2.3. Установить, какой вид системы налогообложения применяется контрагентом.

5.2.4. Проверить:

- соответствие представленных контрагентом сведений сведениям, содержащимся на **сайте** ФНС России;

- не числится ли контрагент в следующих базах данных: сообщения юридических лиц о ликвидации и реорганизации; сведения о предстоящем исключении недействующих юридических лиц из ЕГРЮЛ по решению налоговых органов; адреса, по которым зарегистрировано несколько юридических лиц; перечень юридических лиц, в состав исполнительных органов которых входят дисквалифицированные лица;

- не находится ли контрагент в стадии **[вписать нужное: ликвидации, реорганизации, банкротства]**;

- имеются ли у контрагента признаки фирмы-однодневки: массовый руководитель (участник); адрес массовой регистрации; невозможность связаться с контрагентом по указанному адресу;

- отсутствует или имеется у контрагента задолженность перед бюджетом;

- размещена или отсутствует бухгалтерская отчетность контрагента на **сайте** Росстата;

- участвует или нет контрагент в спорах;

- наличие или отсутствие сведений о возбужденных исполнительных производствах в отношении контрагента;

- не принималось ли регистрирующим органом в отношении контрагента решение о его исключении из ЕГРЮЛ;

- требуются ли контрагенту для осуществления своей деятельности лицензии или свидетельства;

- платежеспособность контрагента и провести оценку рисков неисполнения обязательств;

- наличие у контрагента финансовых средств и иных условий для заключения договора(ов).

5.3. Проверка контрагента осуществляется в течение **[значение]** дней.

5.4. Стороны обязуются предоставлять полную и достоверную информацию в части оценки рисков по критериям, приведенным в письме-запросе о предоставлении документов для заключения договора(ов) в целях проявления должной осмотрительности при выборе контрагента.

5.5. Стороны подтверждают, что обладают необходимой правоспособностью, чтобы быть участником сделок.

6. Конфиденциальность

6.1. Стороны договорились сохранять в режиме конфиденциальности любые сведения, полученные одной Стороной в отношении другой в ходе исполнения обязательств по настоящему договору. Режим конфиденциальности распространяется на текст договора и его основные условия, а

также на любую иную информацию, которую любая из Сторон идентифицирует как конфиденциальную до или при ее предоставлении другой Стороне.

6.2. К информации, признаваемой в соответствии с настоящим договором конфиденциальной, не могут относиться сведения, являющиеся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации общедоступными.

6.3. За нарушение режима конфиденциальности по настоящему договору Сторона, совершившая подобное нарушение, обязана возместить другой Стороне понесенные ею прямые убытки в связи с этим нарушением.

6.4. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда любая из Сторон по договору обязана разгласить конфиденциальную информацию компетентным органам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или дополнен только по соглашению Сторон в письменной форме и подписан уполномоченными лицами обеих Сторон.

7.3. Настоящий договор может быть прекращен по обоюдному согласию Сторон, а также в случае, если обстоятельства непреодолимой силы и их последствия действуют более [значение] календарных дней.

7.4. По окончании срока действия настоящего договора Стороны обязуются в [значение]-дневный срок произвести полный взаимный расчет.

8. Порядок приемки услуг

8.1. Услуги Технического заказчика по настоящему договору считаются оказанными надлежащим образом после подписания обеими Сторонами акта сдачи-приёмки оказанных услуг.

В случае если Заказчик-застройщик не подписывает акт сдачи-приемки услуг в течение [значение] дней и не предоставляет мотивированного отказа от подписания, Технический заказчик имеет право подписать акт самостоятельно, в данном случае услуги считаются должным образом оказанными и подлежат оплате в соответствии с условиями договора.

8.2. В случае если акт сдачи-приёмки оказанных услуг не подписан, а оплата поступила, работы считаются выполненными.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему договору или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. Если в процессе переговоров Стороны не достигнут решения своих споров и/или разногласий, то споры и/или разногласия, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения ответчика.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, будет действовать законодательство Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми настоящий договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или

Примерная форма договора оказания услуг технического заказчика (в строительстве, реконструкции, ее представителю.

10.4. Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем **[вписать нужное - почтовой, факсимильной, электронной связи]**.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик-застройщик

Технический заказчик

[вписать нужное]

[вписать нужное]

[должность, подпись, инициалы, фамилия]

[должность, подпись, инициалы, фамилия]

М. П.

М. П.