

# Договор на выполнение функций технического заказчика

г. Сыктывкар

«10» марта 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ФРЖС Республики Коми», в лице генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация ФРЖС РК» Макарова Михаил Николаевича, действующей на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа юридического лица управляющей организации от 10.03.2025 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Фонд развития жилищного строительства Республики Коми, в лице исполнительного директора Реслера Александра Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Технический заказчик (Техзаказчик)», являющийся членом Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение строителей Республики Коми» (рег. номер 1101474182-20230929-1620), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик поручает, а Технический заказчик принимает на себя обязательство оказать услуги по осуществлению определенных настоящим Договором и действующим законодательством о градостроительной деятельности функций Технического заказчика при проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Морозова в г. Сыктывкаре» (далее — Объект) и выступать от имени Застройщика во взаимоотношениях с лицами, осуществляющими строительство Объекта, за счёт Застройщика или средств Технического заказчика как займодавец Застройщика.

1.2. Объектом строительства является многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, 122, возводимый на основании проектной документации стадия «П» и стадия «Р», разработанной ООО «Строй-Прогресс» с шифром проекта «04-24».

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0105021:4 по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, 122 принадлежащем Застройщику на праве субаренды по Договору субаренды земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105021:4 от 23.01.2026.

1.4. Все действия совершаются Техническим заказчиком без доверенности и считается, что совершения действий от имени Застройщика Техническому заказчику достаточно иметь настоящий Договор, который размещен для публичного ознакомления на сайте: [www.frgsrk.ru](http://www.frgsrk.ru).  
Ссылка для скачивания: <http://fgrsrk.ru/Dokum/dog-tz-morozova.pdf>

## 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Технического заказчика:

2.1.1. Технический заказчик обязуется оказать Застройщику устные и письменные консультационные услуги по всем вопросам, касающимся предмета Договора.

2.1.2. Технический заказчик обязуется осуществлять функции технического заказчика, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, в отношении Объекта.

2.1.3. Технический заказчик обязуется организовать и осуществлять управление строительством Объекта.

2.1.4. Технический заказчик обязуется в целях осуществления строительства Объекта заключать с третьими лицами договоры от имени и по поручению Застройщика, при этом права и обязанности по сделкам, совершенным Техническим заказчиком, возникают непосредственно у Застройщика.

2.1.5. При выполнении функций по настоящему Договору Технический Заказчик осуществляет, в том числе:

- получение всех необходимых разрешений и согласований, включая получение технических условий на электроснабжение, водоснабжение, канализационные сбросы, отопление, радиофикацию, телефонизацию, и т.д.;

- взаимодействие с органами государственной и муниципальной власти, в том числе органами контроля и надзора по строительству Объекта;

- отбор проектировщиков, подрядчиков, изготовителей и поставщиков оборудования и материалов;

- проверку необходимых лицензий и сертификатов у исполнителей работ и поставщиков материалов и оборудования;

- контроль качества работ, выполненных третьими лицами;

- приемку от подрядчиков законченных работ в соответствии с условиями договоров подряда;

- освидетельствование скрытых работ и промежуточную приёмку ответственных конструкций;

- по согласованию с Застройщиком, принятие решения о временном прекращении строительства и консервации Объекта, утверждение сметы на выполнение работ по консервации и контроль их выполнения;

- В необходимых случаях внесение изменений в проектно-сметную документацию, ее переутверждение и изменение сроков завершения отдельных видов работ или этапов строительства;

- при обнаружении отступлений от проекта, использования материалов и выполненных работ, качество которых не отвечает требованиям ТУ, ГОСТ и СНиП, выдачу предписаний о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов предъявление виновной стороне предусмотренных договором санкций;

- контроль над выполнением графика производства работ;

- в случае необходимости, как займодавец Застройщика, своевременную оплату работ и услуг третьих лиц, на основе распорядительных писем Застройщика;

- организацию приемки от генерального подрядчика и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта совместно с Застройщиком.

2.1.6. Технический заказчик обязуется оформить совместно с Застройщиком документацию вводу Объекта в эксплуатацию.

2.1.7. Свидетельством качества передаваемого Застройщику готового Объекта, его соответствия проекту, строительным нормам и правилам, является подписание приемочной комиссией акта приемки законченного строительством Объекта в эксплуатацию и предоставлении Техническим заказчиком заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства от инспекции Госстройнадзора.

2.1.8. Технический заказчик обязуется передать Застройщику необходимые документы (копии), имеющиеся у него, для государственной регистрации права собственности на построенный объект, Акт приемки законченного строительства Объекта, заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства, акты о выполнении технических условий для подключения к инженерным сетям, технический план и другие документы необходимые для получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта.

2.1.9. Технический заказчик обязуется своевременно извещать Застройщика о наступлении обстоятельств, не зависящих от его воли и делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение им своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.10. Технический заказчик обязуется сообщать Застройщику по его требованию все сведения о ходе исполнения поручений по настоящему Договору.

2.1.11. Технический заказчик вправе вносить предложения по оптимизации проектных решений, конструкций, материалов, а также применение технологий производства работ не влияющие на снижение эксплуатационных и технических характеристик объекта. В случае реализации предложений Технического Заказчика, влекущих за собой снижение стоимости работ по настоящему Договору, экономия средств распределяется в следующих пропорциях:

• Застройщику — 30 %;

• Техническому Заказчику — 70 %.

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязуется своевременно предоставлять Техническому Заказчику по акту приема-передачи правоустанавливающую, а также необходимую для надлежащего исполнения

Техническим Заказчиком принятых на себя по настоящему Договору обязательств иную документацию.

2.2.2. Застройщик вправе согласовывать принятые решения по проектным и прочим работам, связанным с исполнением Техническим Заказчиком обязанностей по настоящему Договору.

2.2.3. Застройщик вправе контролировать определенную Техническим Заказчиком стоимость работ, выполняемых привлекаемыми им организациями.

2.2.4. Застройщик вправе при необходимости принять участие совместно с Техническим Заказчиком в работе оперативных совещаний, рабочих и приемочной комиссий.

2.2.5. Застройщик вправе при необходимости принять участие в согласовании уполномоченными государственными органами, утверждении и получении разрешительной и иной документации, необходимой для осуществления работ в соответствии с Договором.

2.2.6. Застройщик обязуется согласовывать и подписывать акты оказанных Техническим Заказчиком услуг и отчёты об оказанных услугах, при отсутствии возражений, либо предоставлять мотивированный отказ от их подписания.

2.2.7. Застройщик обязуется назначать представителей для участия в работе комиссии по приемке завершённого строительством Объекта.

2.2.8. Застройщик обязуется осуществить приемку Объекта от Технического заказчика по акту приема-передачи.

2.3:8. Застройщик обязуется с момента принятия Объекта нести бремя его содержания, в том числе риск случайной гибели.

2.2.10. Если настоящий Договор прекратится до того, как поручение исполнено Техническим заказчиком полностью, Застройщик обязуется выплатить Техническому заказчику вознаграждение соразмерно выполненной им работе, а также возместить Техническому заказчику понесенные при исполнении поручения издержки.

2.2.11. Застройщик вправе в любое время требовать у Технического заказчика сведения и отчёты о ходе исполнения Договора, копии документов, подтверждающих проведенную Техническим заказчиком работу.

2.2.12. Застройщик обязуется выплатить Техническому заказчику вознаграждение в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2.13. Застройщик вправе давать Техническому заказчику указания о порядке и иных условиях исполнения поручения по настоящему Договору, при этом указания Застройщика должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

### **3. Вознаграждение Технического заказчика**

3.1. Общая сумма ежемесячного вознаграждения Технического Заказчика устанавливается в размере 3% (трех процентов) от фактических затрат, связанных с выполнением работ по настоящему Договору.

3.2. Оплата вознаграждения Техническому Заказчику производится Застройщиком ежемесячно, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания двухсторонних актов выполненных Техническим заказчиком работ (оказанных услуг), оформляемых на основе соответствующих отчетов об освоенных объемах, с приложением к ним оригиналов документов, подтверждающих строительство объекта (договоров, актов выполненных работ, накладных, счетов-фактур и т.п.), а также документов, подтверждающих произведенную оплату.

3.3. Технический Заказчик представляет Застройщику акты выполненных работ не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в которых указывается сумма выполненного этапа работ.

3.4. Застройщик может авансировать оплату вознаграждения Техническому заказчику по его письменной заявке в объёме, согласованном с Застройщиком.

3.5. По соглашению Сторон оплата вознаграждения может осуществляться путем зачета встречных однородных требований, векселями и в иной форме, не противоречащей действующему законодательству РФ.

#### **4. Форс-мажор**

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

4.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 4.2 настоящего Договора, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

4.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 3-х месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

#### **5. Порядок разрешения споров. Ответственность сторон**

5.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между Сторонами спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Республики Коми в установленном законом порядке.

5.3. В случае нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Претензионный порядок рассмотрения споров для сторон является обязательным. Срок ответа на претензию устанавливается 10 календарных дней с даты получения претензии стороной.

#### **6. Срок действия договора, изменение и прекращение договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору и завершения взаиморасчетов Сторон.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае консервации не завершеного строительством объекта Стороны продлевают действие настоящего Договора или определяют условия его расторжения.

#### **7. Заключительные положения**

7.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.3. Стороны обязуются принимать во внимание рекомендации, предлагаемые друг другу при исполнении настоящего соглашения и немедленно информировать друг друга об обстоятельствах, препятствующих такому исполнению, для своевременного принятия необходимых мер по устранению препятствующих обстоятельств.

7.4. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в разделе 8 настоящего соглашения, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такой смены.

7.5. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью при условии, что они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.6. Стороны признают юридическую силу документов, подписанных и полученных по электронной почте. Каждая Сторона может ссылаться на документы, с учётом вышеизложенного, в качестве подтверждения данного факта. По требованию любой из Сторон составляется дубликат в бумажном виде, имеющий силу оригинала.

## 8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик ФРЖС  
Республики Коми»**

Юридический и фактический адрес: 167023, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 100

e-mail: [sz-fgsrk@mail.ru](mailto:sz-fgsrk@mail.ru)

ИНН 1101177623

КПП 110101001

ОГРН 1231100004090

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810900300000078

в АО «БАНК СГБ» ИНН банка 3525023780

БИК 041909786

к/сч 30101810800000000786

### Технический заказчик:

**Фонд развития жилищного строительства  
Республики Коми**

Юридический и фактический адрес: 167023, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 100

e-mail: [fgsrk@mail.ru](mailto:fgsrk@mail.ru)

ИНН 1101474182

КПП 110101001

ОГРН 1021100511794

Банковские реквизиты:

р/сч 40703810200300000010

в АО «БАНК СГБ» ИНН банка 3525023780

БИК 041909786

к/сч 30101810800000000786

Генеральный директор ООО «Управляющая организация ФРЖС РК» - единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик ФРЖС Республики Коми»

Исполнительный директор



/ М.Н. Макаров /



/ А.Г. Реслер /