



АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**

А.Н. Глушков

(подпись)

«1» октября 2019 г.

Утверждено

Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «27» сентября 2019 г. № 70)

Заключение

**по результатам рассмотрения проекта приказа Минстроя России
«Об утверждении Типовых условий контрактов на выполнение работ по
строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и
информационной карты типовых условий контракта и об отмене приказа
Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации от 5 июля 2018 г. № 398/пр «Об утверждении
Типового государственного (муниципального) контракта на строительство
(реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной
карты указанного типового контракта»**

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) рассмотрел проект приказа Минстроя России «Об утверждении Типовых условий контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракта и об отмене приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской

Федерации от 5 июля 2018 г. № 398/пр «Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта», размещённый на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов www.regulation.gov.ru, ID проекта 01/02/09-19/00095026 (далее – проект приказа).

Правовая экспертиза проводилась в период с 12.07.2019 по 27.09.2019 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Артюхина А.Ю. - руководитель рабочей группы;
- 2) Забелин А.В.;
- 3) Кондратьева И.В.;
- 4) Малахов П.В.;
- 5) Мешалов А.В.;
- 6) Разумова Н.М.;
- 7) Шевляков В.В.;
- 8) Шериева А.М.

При проведении правовой экспертизы проанализированы приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июля 2018 г. № 398/пр «Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта», текст проекта приказа, нормы действующего законодательства и мнение профессионального сообщества.

В результате правовой экспертизы установлено следующее.

1. В проекте приказа в Типовых условиях контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства (далее – Типовые условия) отсутствуют положения, устанавливающие порядок определения существенных условий договора строительного подряда (предмет, начальный срок выполнения работ, цена) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, что может привести к последующим рискам заказчиков о признании контрактов незаключёнными.

2. Структура проекта приказа представляет собой положения об условиях и обязанностях сторон по договору строительного подряда, при этом права и обязанности заказчика, по мнению членов Экспертного совета, должны корреспондироваться с правами и обязанностями подрядчика и создавать условия для качественного выполнения работ в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Так, пункт 1.2 Типовых условий обязывает подрядчика обеспечить выполнение работ по контракту в соответствии с проектной и рабочей документацией. В соответствии с частью 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором указанные лица должны подготовить земельный участок для строительства и (или) объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

В связи с чем полагаем необходимым в Типовых условиях в разделе «Условия об обязанностях Заказчика» дополнительно предусмотреть следующие обязанности заказчика:

1) Заказчик обязан обеспечить освобождение земельного участка (объекта капитального строительства, подлежащего реконструкции), на котором планируется строительство (реконструкция) объекта, от самовольных построек, подлежащих переносу сетей инженерно-технического обеспечения, иных существующих зданий, строений, сооружений, от завалов и мусора, не позволяющих подрядчику приступить к выполнению работ, обеспечению их ведения и завершения в установленный графиком выполнения работ срок (за исключением случаев, когда выполнение таких работ предусмотрено проектной документацией), и направить подрядчику для рассмотрения и подписания проект акта о соответствии состояния земельного участка (объекта

капитального строительства, подлежащего реконструкции) условиям контракта с приложением документов, подтверждающих вынесение в натуру межевых знаков границ земельного участка согласно кадастровому плану земельного участка, в порядке, предусмотренном для подписания актов контрактом.

2) Заказчик обязан передать подрядчику в установленный контрактом срок (в соответствии с Графиком выполнения работ) следующую документацию: копию разрешения на строительство (реконструкцию) объекта; копию решения собственника имущества о его сносе (при необходимости); копию разрешения на вырубку зеленых и лесных насаждений (при необходимости); копии технических условий и разрешений на временное присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с проектом организации строительства.

3) Заказчик обязан передать подрядчику в установленный контрактом срок копии документов, подтверждающих согласование производства таких работ, если необходимость такого согласования установлена законодательством Российской Федерации.

4) Заказчик обязан в установленный контрактом срок передать подрядчику необходимую для строительства (реконструкции) рабочую документацию в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе, подготовленную на основе проектной документации. При наличии у подрядчика замечаний к такой документации принять решение о необходимости её доработки в течение срока, установленного контрактом.

5) Заказчик обязан обеспечить подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями, предусмотренными проектной документацией, в сроки, предусмотренные графиком выполнения работ.

3. Экспертный совет отмечает, что в настоящее время основным фактором возникновения споров и невозможности выполнения работ в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, а также условиями заключенного контракта является некачественная проектная документация. Федеральным законом от 01.05.2019 № 71-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О контрактной

системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» установлена возможность внесения изменений в действующий контракт по объёмам и срокам, стоимости выполнения работ.

В связи с этим, по мнению Экспертного совета, целесообразно предусмотреть в Типовых условиях проекта приказа возможность и условия внесения изменений в график исполнения контракта в следующих случаях:

1) Наступление обстоятельств непреодолимой силы, а также иных обстоятельств, о которых сторонам не было известно на дату заключения контракта (в том числе обстоятельств, связанных со сносом самовольных построек, расположенных на земельном участке, на котором планируется строительство (реконструкция) объекта и выявленных в процессе исполнения контракта, переносом и (или) переустройством инженерных сетей, электрических сетей, сведения о которых отсутствовали на дату заключения контракта), вследствие которых надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, предусмотренных контрактом, стало невозможным в сроки, установленные графиком выполнения работ. В этом случае изменение графика исполнения контракта осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

2) Внесение заказчиком изменений в проектную документацию, которые влекут изменение сроков начала и окончания строительства (реконструкции) объекта, промежуточных сроков выполнения отдельных видов и этапов работ, определенных графиком выполнения работ. В этом случае изменение графика выполнения работ осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом. При этом в указанный срок не включается срок получения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности положительного заключения экспертизы проектной документации в случае необходимости внесения в неё изменений и повторного её утверждения.

3) Уменьшение ранее доведённых заказчику лимитов бюджетных обязательств на период строительства (реконструкции) объекта, которые влекут изменение сроков начала и окончания строительства (реконструкции) объекта,

промежуточных сроков выполнения отдельных видов и этапов работ, определенных графиком выполнения работ, более чем на один месяц, и (или) уменьшения цены контракта. В этом случае изменение графика исполнения контракта осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

4) Необходимость детализации отдельных комплексов работ, видов работ и (или) части работ отдельного вида работ в составе этапа выполнения контракта или комплекса работ без изменения сроков их выполнения и в пределах доли этапа выполнения контракта, комплекса работ и (или) вида работ и (или) части работ отдельного вида работ в смете контракта. В этом случае изменение графика исполнения контракта осуществляется по соглашению сторон в порядке, предусмотренном контрактом.

При этом продление срока исполнения подрядчиком обязательств в случаях нарушения заказчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных контрактом должно осуществляться на срок, равный или превышающий срок неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств заказчиком.

Также, по мнению Экспертного совета, в Типовых условиях целесообразно предусмотреть право подрядчика на досрочное выполнение работ и возможность их оплаты заказчиком при наличии бюджетных средств.

4. При оценке пункта 1.6 Типовых условий об обеспечении поставки необходимых для строительства или реконструкции материалов, Экспертным советом принято во внимание отсутствие полных требований Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» о том, что все применяемые для строительства (реконструкции) объекта материалы или оборудование должны сопровождаться документами, подтверждающими их происхождение, качество и безопасность, иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта, инструкции по эксплуатации и другие документы, удостоверяющие их качество, на русском языке, а также быть свободными от прав третьих лиц и соответствовать спецификации проектной документации. По мнению Экспертного совета, в Типовые условия необходимо включить соответствующие положения.

5. Давая положительную оценку проекту приказа в целом, Экспертный совет отмечает, что при доработке Типовых условий необходимо обозначить роль саморегулируемых организаций в строительном процессе для возможности проведения саморегулируемой организацией процедур контроля за деятельностью своих членов, осуществления иных функций (в том числе обеспечить возможность доступа на строительную площадку представителям саморегулируемой организации).

6. На основании части 2 статьи 52, части 4 статьи 55³¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Поэтому в Типовых условиях предлагается установить условие об обязательном предоставлении подрядчиком заказчику сведений о специалистах по организации строительства, обеспечивающих исполнение контракта, определить порядок взаимодействия заказчика и подрядчика с участием указанных выше специалистов.

7. Экспертный совет также считает, что стороны контракта должны иметь право обмениваться всей документацией, предусмотренной контрактом в письменной форме и в форме электронного документа, подписанного уполномоченным лицом с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, предусмотренной Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», соответствующие положения целесообразно включить в Типовые условия.

Кроме того, в соответствии с приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 09.11.2017 № 470 «О внесении изменений в Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утвержденные приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г.

№ 1128» (вступил в силу 27.02.2018) исполнительная документация ведётся на бумажном носителе и (или) по соглашению между участниками электронного взаимодействия в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

В этой связи предлагается в Типовых условиях предусмотреть право подрядчика на ведение исполнительной документации в электронном виде с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, предусмотренной Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет поддерживает проект приказа Минстроя России «Об утверждении Типовых условий контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракта и об отмене приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июля 2018 г. № 398/пр «Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта» с учётом предлагаемых дополнений.

Председатель Экспертного совета

А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы

А.Ю. Артюхина