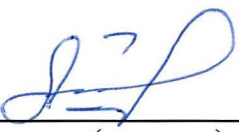




ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ **А.Н. Глушков**
(подпись)

«21» 04 2021 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «20 апреля» 2021 г. № 88)

Заключение по результатам рассмотрения проекта приказа Министерства строительства и жилищно–коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении типовых условий контракта на проведение строительного контроля»

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) провёл анализ проекта приказа Министерства строительства и жилищно–коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении типовых условий контракта на проведение строительного контроля», размещённого на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов www.regulation.gov.ru для публичного обсуждения, ID проекта 01/02/12-20/00112083 (далее - проект приказа).

Правовая экспертиза проводилась в период с 21.01.2021 по 20.04.2021 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Максимов А.В. – руководитель рабочей группы;
- 2) Денискин Н.Н.;
- 3) Кузенский А.В.;
- 4) Кузьма И.Е.;
- 5) Мешалов А.В.;
- 6) Ребрищев И.Н.

При проведении правовой экспертизы проанализированы текст проекта приказа с приложениями, нормы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ), Правила разработки типовых контрактов, типовых условий контрактов, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 02.07.2014 № 606 «О порядке разработки типовых контрактов, типовых условий контрактов, а также о случаях и условиях их применения» (далее – Правила), Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468) (далее – Положение о проведении строительного контроля).

Проектом приказа предлагается утвердить Типовые условия контракта на проведение строительного контроля и информационную карту типовых условий контракта на проведение строительного контроля.

При подготовке настоящего заключения Экспертный совет принял во внимание нижеследующее.

Под строительным контролем понимается осуществляемая в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительство) деятельность по проверке соответствия

выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешённому использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Осуществление строительного контроля регулируется нормами статьи 53 ГрК РФ, Положением о проведении строительного контроля.

В процессе проведения правовой экспертизы установлено:

Приложениями к проекту приказа определяются типовые условия контрактов на проведение строительного контроля с типовыми формами документов (далее – типовые условия) (приложение № 1 к проекту приказа) и информационная карта типовых условий контракта на проведение строительного контроля (далее – информационная карта) (приложение № 2 к проекту приказа).

В преамбуле типовых условий проекта приказа определяется перечень контрактов, на которые распространяется их действие. Устанавливается, что типовые условия распространяются на контракты, предметом которых является проведение строительного контроля по объектам капитального строительства, финансирование (софинансирование) которых осуществляется в соответствии с государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 (Собрание законодательства Российской Федерации 2018, № 3, ст. 546; 2020, № 46, ст. 7287) и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.03.2020 № 121/пр «Об определении случаев осуществления федеральным бюджетным учреждением «Федеральный центр по сопровождению инвестиционных программ» Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации строительного контроля по объектам капитального строительства, финансируемым (софинансируемым) за счет средств федерального бюджета в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – контракт) (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 24.03.2020, регистрационный № 57832).

Вместе с тем информационная карта проекта приказа содержит список исключений в отношении объектов, при выполнении работ по строительству или реконструкции на которых указанные типовые условия не применяются. Так, согласно информационной карте рассматриваемые типовые условия не применяются в отношении:

- 1) объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, находящемся за пределами территории Российской Федерации, а также на территории посольств, консульств;
- 2) линейных объектов капитального строительства;

3) объектов капитального строительства, в отношении которых осуществляются работы по сохранению объекта культурного наследия.

В перечне таких исключений отсутствуют иные объекты, не указанные в преамбуле типовых условий. Кроме того, частями 1 и 2 статьи 53 ГрК РФ устанавливается обязательность осуществления строительного контроля в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, а в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда - застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Поскольку в действующей нормативной документации отсутствуют типовые условия контрактов на выполнение строительного контроля по объектам капитального строительства, не включённым в государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», представляется целесообразным распространить действие типовых условий проекта приказа на государственные и муниципальные контракты, предметом которых является проведение строительного контроля по объектам капитального строительства, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществляется на основании договора строительного подряда.

Пунктом 1.1 типовых условий предлагается определять услуги, предоставляемые исполнителем. Состав, объём, пределы и иные условия таких услуг предлагается определить в техническом задании к контракту (приложение № 1 к типовым условиям), при этом они должны включать контрольные мероприятия, перечень которых заимствован из подпунктов «а»-«д» пункта 6 Положения о проведении строительного контроля. Учитывая, что типовая форма технического задания, прилагаемая к типовым условиям, указывает описательную часть требований к выполняемым работам как отсылочную норму на Положение о проведении строительного контроля, а в

пункте 6 данного Положения содержится подпункт «е», указывающий на необходимость проведения «иных мероприятий в целях осуществления строительного контроля, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором», не использованный при проектировании пункта 1.1 типовых условий, представляется необходимым устранить указанные противоречия. Возможным способом синхронизации документов может быть дополнение пункта 1.1 типовых условий абзацем седьмым, содержащим нормы подпункта «е» пункта 6 Положения о проведении строительного контроля, либо исключение из текста пункта 1.1 типовых условий абзацев второго-шестого и слов «в том числе проводить:» из абзаца первого. При этом следует отметить, что сохранение в пункте 1.1 типовых условий абзацев второго-шестого приведёт к необходимости уточнения используемого понятия «подрядчик» путём указания на конкретное лицо и его реквизиты (поскольку в силу положений статьи 707 ГК РФ при исполнении обязательства допускается участие нескольких лиц, а в силу части 3² статьи 52 ГрК РФ подрядчик может привлекаться застройщиком или техническим заказчиком на основании договора строительного подряда на осуществление отдельных этапов строительства, реконструкции объекта капитального строительства), либо к необходимости произвести замену использованного понятия «подрядчик» на понятие «лицо, осуществляющее строительство».

В пункте 1.4 типовых условий, в целях повышения понятности закладываемого смысла, требуется провести корректировки текста следующего содержания:

- в абзаце первом слова «а также» заменить на слова «в том числе»;
- абзац пятый изложить в следующей редакции: «выявления нарушений установленного порядка проведения входного контроля материалов и документирования его результатов, допущенных лицом, осуществляющим строительство»;
- в абзацах третьем, четвёртом, шестом - десятом слова «при выявлении» заменить на «выявления».

В тех же целях в типовых условиях требуется заменить в пунктах 4, 4.2, 4.7 слова «и является» на «являющимся».

Пунктом 5.1 проектируемых типовых условий устанавливается условие о сроках оказания услуг. При этом в качестве момента завершения оказания услуг указывается: после получения генподрядчиком/подрядчиком заключения органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 ГрК РФ о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 ГрК РФ требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесённые в соответствии с частями 3⁸ и 3⁹ статьи 49 ГрК РФ, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов. Необходимо отметить, что в соответствии с нормами Порядка проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации РД-11-04-2006 (далее – РД-11-04-2006), указанными в пунктах 25, 28, 31, предусмотрено получение указанного заключения только застройщиком или техническим заказчиком. Подрядчик и генеральный подрядчик такими правами не наделены. Аналогичные нормы содержатся в пункте 19 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54). Также следует учесть, что рассматриваемый пункт проектируемых типовых условий делает акцент на окончание срока оказания услуг после получения вышеуказанного заключения с оговоркой, что он применяется в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 ГрК РФ. При этом проектом типовых условий не установлены параметры для

определения момента завершения оказания услуг в случаях, когда осуществление государственного строительного надзора не требуется.

Принимая во внимание указанные нормы, Экспертный совет предлагает изменить редакцию проектируемого пункта 5.1 следующим образом:

«5.1. Исполнитель обязан начать оказание услуг с момента заключения контракта. Услуги считаются оказанными надлежащим образом с момента получения заказчиком или техническим заказчиком заключения органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст. 16; 2020, № 31, ст. 5023) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3⁸ и 3⁹ статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случаях, когда получение заключения органа государственного строительного надзора не предусмотрено, услуги считаются оказанными надлежащим образом с момента подписания заказчиком или техническим заказчиком акта приемки законченного строительством объекта строительства от лица, осуществляющего строительство.».

При этом требуется дополнить раздел 2 «условия об обязанностях заказчика» пунктами следующего содержания:

«2.5. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приемки законченного строительством объекта строительства от лица, осуществляющего строительство, обязан направить в орган государственного строительного надзора извещение об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

2.6. Заказчик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить исполнителя о получении заключения органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации).».

В разделе 8 проектируемых типовых условий изложены положения об ответственности сторон. Указанные положения синхронизированы с общепринятыми нормами гражданского законодательства и постановления Правительства Российской Федерации от 30.08.2017 № 1042 «Об утверждении Правил определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения заказчиком, неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем)) (далее – Постановление № 1042). Вместе с тем Экспертный совет отмечает необходимость дополнения рассматриваемого раздела нормами, вытекающими из положений части пункта 4 Постановления № 1042, следующего содержания:

«За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом, заключенным по результатам определения поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 30 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Федеральный закон), за исключением просрочки исполнения обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, размер штрафа устанавливается в размере 1 процента цены контракта (этапа), но не более 5 тыс. рублей и не менее 1 тыс. рублей.».

В целях сохранения юридической техники документа, требуется внести изменения в типовое техническое задание в столбце «перечень основных данных и требований» для пунктов 2 и 3, указав вместо «требования к выполняемым работам» - «требования к выполняемым услугам», и вместо

«виды работ» указать «виды услуг», поскольку по тексту проектируемых типовых условий предметом контракта, заключаемого сторонами, является услуга. Аналогичные изменения необходимо внести в подпункт «а» пункта 2 информационной карты, заменив слова «наименование работы» на слова «наименование услуги».

Экспертный совет отмечает, что проектируемые типовые условия в полной мере отражают структуру взаимоотношений заказчика и исполнителя, имеют проработанный хронологический механизм обмена документами и информацией между сторонами с указанием сроков уведомлений, принятия решений, совершения действий, что способствует дисциплинированию сторон.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет концептуально поддерживает проекта приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении типовых условий контракта на проведение строительного контроля» при условии учёта указанных в настоящем заключении замечаний.

Председатель Экспертного совета

А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы

А.В. Максимов