

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей"

Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций Ростехнадзора
СРО-С-019-06072009

ОГРН: 1086500001312
ИНН: 6501201580



Адрес: 693000, Сахалинская область,
Город Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса,
д. 20, оф. 201

Телефон (факс): +7 (4242) 311045, 468596
Эл. почта: pr@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исх.№ 369 от «16» мая 2024г.

Министру строительства и ЖКХ
Российской Федерации
И.Э. Файзуллину

Ответственному за разработку:
Сорокину Виталию Вячеславовичу
адрес эл. почты:

(Vitaliy.Sorokin@minstroyrf.gov.ru)

*Заключение независимой экспертизы
к проекту постановления Правительства
Российской Федерации о типовых условиях
контрактов на оказание
услуг по проведению
строительного контроля*

Уважаемый Ирек Энварович!

Уважаемый Виталий Вячеславович!

Ассоциация «Сахалинстрой» рассмотрела проект постановления Правительства Российской Федерации о типовых условиях контрактов на оказание услуг по проведению строительного контроля» ID проекта:147489 (далее – проект, типовые условия).

По результатам рассмотрения проекта имеется ряд замечаний и предложений, направленных от имени членов Ассоциации осуществляющих

строительный контроль по договорам с заказчиками для обеспечения государственных или муниципальных нужд.

1. Вводная часть проекта не предусматривает, что на отдельные объекты капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета, Правительство Российской Федерации в установленных им случаях принимает решение о проведении строительного контроля федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением в соответствии с [частью 2.1 статьи 53](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Так, имеется ряд принятых НПА и государственных программ:

- Постановление Правительства РФ от 20.04.2022 № 712 «Об установлении случаев принятия Правительством Российской Федерации решений о проведении строительного контроля федеральными органами исполнительной власти или подведомственными им государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, указанными в части 2.1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 13.10.2022 № 1816 «Об установлении случаев принятия Правительством Российской Федерации решений о проведении строительного контроля федеральными органами исполнительной власти или подведомственными им государственными (бюджетными или автономными) учреждениями, указанными в части 2.1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

[Раздел 3](#) Особенности реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050

Применяются ли типовые условия к таким случаям из проекта не представляется выяснить.

Учитывая изложенное, по нашему мнению, могут возникнуть вопросы по перезаключению контрактов на выполнение строительного контроля с специализированными государственными организациями, если будут заключены контракты с иными организациями, наделенными полномочиями по проведению строительного контроля.

Предлагается учесть данное замечание и при необходимости включить в проект вводные положения о случаях неприменения типовых условий.

2. Раздел 1 условия об обязанностях лица, осуществляющего строительный контроль.

2.1. Отмечено, что п. 3 раздела проекта не предусматривает направления уведомлений **в письменной форме**, что противоречит **ч. 4 - 7 ст. 53** ГрК РФ, **п. 12** Положения о проведении строительного контроля.

Замечания застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Также сведения о проведенных контрольных мероприятиях отражаются в общем журнале работ.

2.2. Пункт 4 раздела проекта не содержит случая для составления акта при проведении повторного контрольного мероприятия по устранению ранее выявленных нарушений.

Если по требованию застройщика или технического заказчика, обнаружившего недостатки, проводится повторный контроль определенных работ, конструкций, участков сетей, акты освидетельствования работ должны составляться только после устранения недостатков (**ч. 5 ст. 53** ГрК РФ).

2.3. Подготовленный проект в своём содержании содержит ряд особенностей и дополнений, которые идут в разрез с контрольными функциями органов государственного надзора.

В соответствии со ст. 54 ГрК РФ предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства

является проверка соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной проектной документации. Тогда как типовые условия при их реализации устанавливают более высокие права для лиц, осуществляющих строительный контроль со стороны заказчика – соответствие требованиям нормативно-правовым актам, строительным нормам и правилам, что на практике может создать неопределённость. Во-первых, при отсутствии замечаний и вводу в эксплуатацию органом государственного надзора и одновременном наличии недостатков к техническим регламентам, не действующим в отношении утверждённой проектной документации.

В отличие от этого инженер, который хотя и привлекается к работе в проекте заказчиком, является независимой, третьей стороной договора подряда. Это специалист, задачей которого является не обеспечение прав и интересов одной из сторон договора, а обеспечение достижения цели договора: успешного завершения инвестиционно-строительного проекта. Для этой цели инженер наделен широкими организационными и юридическими полномочиями, которые он реализует в отношениях с подрядчиком и заказчиком.

В связи с указанным полагаем, что требуется исключение слов:

- иных нормативно-правовых актов (п. 4 типовых условий),
- их несоответствия действующим строительным нормам и правилам, национальным стандартам и иным нормативным правовым актам в области строительства (п. 8 типовых условий).

Возможно, требуется включить дополнительные положения в целях исключения неправильного применения на практике заказчиками.

2.4. В пункте 5 раздела проекта предлагается также повысить компетентность и ответственность лица, осуществляющего строительный контроль и обязать его проверять объёмы работ. Указанное положение не предусмотрено положениями Постановления Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении

строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Из содержания функций технического заказчика следует, что он осуществляет исключительно инженерно-техническую поддержку по договорам подряда в интересах заказчика, при этом не имеет полномочий по оказанию влияния на процесс исполнения заказчиком и подрядчиком их обязанностей по договору, не имеет полномочий по изменению условий договора между заказчиком и подрядчиком.

Проект приказа и принятие типовых условий на осуществление строительного контроля направлено на урегулирование вопросов взаимодействия государственных (муниципальных) заказчиков и исполнителя, оказывающего услуги по осуществлению строительного контроля и улучшению качества строительных работ.

Так, [частью 6.1 статьи 110.2](#) Закона N 44-ФЗ предусмотрено, что оплата выполненных работ по контрактам, предметом которых являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется в пределах цены контрактов в соответствии с их сметой в сроки и в размерах, которые установлены таким контрактом или графиком оплаты выполненных по контракту работ (при наличии) с учетом графика выполнения строительно-монтажных работ и фактически выполненных подрядчиком работ. При этом составление сметы контракта осуществляется в пределах цены контракта без использования предусмотренных проектной документацией в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.

Важно отметить, что проект типовых условий не содержит упоминания о смете контракта. В связи с чем подтверждение каких объёмов работ подлежит проверки выражается в неопределенности условий принятия решений.

Заказчики, являющиеся участниками бюджетного процесса, обязаны осуществлять внутренний финансовый контроль и внутренний финансовый аудит

в силу ст. 160.2-1 Бюджетного кодекса Российской Федерации как обязательную часть бюджетного полномочия для участников бюджетного процесса.

Следовательно, внутренний финансовый контроль ориентирован на самостоятельную проверку заказчиками соблюдения соответствия финансовых процедур в рамках оплаты контрактного обязательства требованиям бюджетного законодательства.

Таким образом законодательство Российской Федерации, включая законодательство о градостроительной деятельности, не содержит положений, в соответствии с которыми могут быть делегированы полномочия заказчика в части проверки объёмов работ лицу, осуществляющему контроль качества и безопасности работ.

3. Раздел 2 проекта «условия о правах исполнителя», предусматривает достаточно узкий перечень прав необходимый для реализации функций по контролю, не предусматривает механизм взаимодействия с подрядной организацией.

3.1. Пункт 7 раздела проекта не устанавливает в соответствии с каким требованиями определяется количество ответственных исполнителей для проведения строительного контроля.

3.2. Пункт 8 раздела проекта не позволяет определить каким образом лицо осуществляющее контроль должно требовать временной приостановки работ. Требуется расширить указанные положения типовых условий.

4. Раздел 3 проекта «условия об обязанностях заказчика» по мнению специалистов Ассоциации требует уточнения в части следующего:

4.1. Подпункт в) пункта 10 раздела предусматривает предоставление: результатов инженерных изысканий.

В соответствии с ч. 4 ст. 47 ГрК РФ результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполненных инженерных изысканиях, содержащий материалы в текстовой и графической формах и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения

работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

Зачастую данный полный пакет документов не формируется, что на этапе начала работ может приводить к выявлению ошибок предпроектной работы. Предлагается дополнить пункт ссылкой на положения указанной статьи.

4.2. Обращаем внимание, что подпункт е) пункта 10 раздела 3 проекта, не отвечает положениям Приказа Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства» (Далее Порядок).

В соответствии с п. 2 указанного Порядка, застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор определяют и утверждают перечень исполнительной документации объекта капитального строительства в соответствии с составом исполнительной документации, установленным настоящим приказом.

Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, формирует и ведет исполнительную документацию в соответствии с перечнем, утвержденным застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором.

На основании изложенного просим внести корректировки.

4.3. Пункт ж) пункта 10 раздела 3 проекта содержит: «разрешение на строительство объекта (при наличии)». По нашему мнению, в такой форме, типовые условия, не устанавливают обязанность передать разрешение на

строительство в случае, если это, предусмотрено законодательством ст. 49, 51 ГрК РФ, полагаем, что имеется необходимость заменить слова: «при наличии» на слова: «если требование о наличии разрешения на строительство предусмотрено законодательством РФ».

4.4. Подпункты з), и), к) пункта 10 раздела 3 проекта указывают на предоставление градостроительной документации, которая в свою очередь имеет сроки действия и своё предназначения непосредственно для выполнения работ, о чем тоже на наш взгляд требуется уточнение.

4.5. Пункт 11 раздела 3 проекта требует уточнений начала течения срока для предоставления изменений, внесённых в контракт на строительство, к примеру, в течении 3 рабочих дней с момента размещения изменений в ЕИС.

4.6. В пункте 18 раздела 3 проекта предлагается слово: «на объект» заменить на слово: «строительная площадка», так как типовые условия распространяется и на строительство.

4.7. Пункт 19 раздела 3 проекта предусматривает обязанность передать лицу, осуществляющему контроль подписанный акт приемки, что идёт в разрез с другими положениями проекта.

5. Раздел типовых условий 4 «Условия о правах заказчика».

5.1. Пункт 21 раздела 4 проекта не устанавливает какие подтверждающие документы о выявленных недостатках должен представить строительный контроль, кто их готовит, за чей счет и в какие сроки. Считаем, что данное положение является очень важным и затрагивает законные интересы лиц из числа предпринимателей, заключающих договор на осуществление строительного контроля.

Также следует учесть, что [частью 5 статьи 53](#) ГрК РФ установлено, что при выявлении недостатков по результатам проведения строительного контроля при освидетельствовании скрытых работ, ответственных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

Результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля, являются документами, подтверждающими соответствие выполненных работ требованиям проектной и (или) рабочей документации, и согласно Требованиям к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требованиям, предъявляемым к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утвержденным Приказа Минстроя России от 16.05.2023 № 344/пр, реквизиты таких документов должны указываться в соответствующих актах освидетельствования.

Данный пункт необходимо уточнить или исключить, это создает противоречия.

6. Пункт 25 раздела 5 проекта: «В случае, если оказание услуг, предусмотренных контрактом, по решению заказчика приостановлено, оплата за период приостановки не производится». Также данный пункт является противоречивым в рамках твердой цены и приводит к риску неполучения оплаты.

7. Раздел 6 проекта «условия о приемке..» не отвечает требованиям следующих нормативных требований:

В силу части 7.1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации после завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства подписывается акт, подтверждающий соответствие параметров соответственно построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за

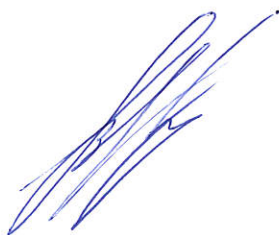
исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов.

В соответствии с частями 4, 5, 7 статьи 39 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» обязательная оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов строительства, монтажа, наладки в форме, предусмотренной пунктом 5 части 1 указанной статьи, осуществляется лицом, осуществившим строительство (лицом, осуществившим строительство, и застройщиком (заказчиком) в случае осуществления строительства на основании договора), путем подписания документа, подтверждающего соответствие построенного, реконструированного или отремонтированного здания или сооружения проектной документации.

С учетом указанного раздел требует доработки с учетом требований градостроительного законодательства РФ.

Ассоциация предлагает Вам рассмотреть наше заключение и направить мотивированный ответ о результатах рассмотрения в наш адрес эл. почты (np@ssros.ru).

Генеральный директор



В.П. Мозолевский