

О требованиях к членам саморегулируемой организации, выполняющим функции технического Заказчика (в т. ч. строительный контроль)

В настоящее время в строительной отрасли, в сегменте оказания услуг по строительному контролю, происходят фундаментальные изменения, которые, по нашему мнению, негативно скажутся на строительстве в целом и подавляющем большинстве организаций, занимающихся строительным контролем, в частности. Отправной точкой для данных изменений стало письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой), последствия публикации которого затронули разных участников строительства и очень быстро, менее, чем за год, поставило под угрозу рентабельность и возможность развития всего направления «строительный контроль».

Выводы, сделанные в письме Минстроя № 5265-ТБ/02 от 12.02.2021 года “О требованиях к членам саморегулируемой организации (далее – СРО), выполняющих функции технического заказчика”, послужили причиной ужесточения требований государственных заказчиков к участникам конкурсов на оказание услуг строительного контроля, а также подтверждением правомерности указанных действий заказчиков для Федеральной антимонопольной службы и высших судебных инстанций (в частности Верховного суда Российской Федерации (далее – РФ)):

1. Из письма Минстроя № 5265-ТБ/02 от 12.02.2021 года: «...Исходя из совокупности положений части 2 статьи 53 и пункта 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – Кодекс) строительный контроль является функцией технического заказчика и может выполняться только членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 и 2.2 статьи 52 Кодекса...»

Вывод о том, что поскольку строительный контроль выполняет часть функций технического заказчика, то к нему применяются те же требования по разрешительной и сертифицирующей документации, что и к техническому заказчику (в том числе по членству в СРО) неоднозначен. РОСТЕХНАДЗОР на своем официальном сайте разместил абсолютно противоположную позицию по данному вопросу:

«...Вопрос. Должны ли юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие строительный контроль на основании договора, состоять в членах саморегулируемой организации?»

Ответ. Согласно требованиям части 2 статьи 53 Градостроительного кодекса 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. Учитывая, что строительный контроль не относится к видам работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, следует, что для осуществления указанной деятельности на

основании договора, заключенного с застройщиком или техническим заказчиком, не требуется членство субъекта предпринимательской деятельности в саморегулируемой организации...»

2. Из письма Минстроя № 5265-ТБ/02 от 12.02.2021 года: «...Законодательством о градостроительной деятельности не установлены особые требования к членам саморегулируемой организации, выполняющим функции технического заказчика, в том числе осуществляющим строительный контроль на основании договора. В этой связи к таким лицам предъявляются общие требования, установленные внутренними документами саморегулируемой организации с учетом минимальных квалификационных требований, определенных частью 6 статьи 55.5 Кодекса.

В соответствии с частями 10-13 статьи 55.16 Кодекса уровень ответственности по компенсационному фонду возмещения вреда саморегулируемой организации определяется исходя из максимальной стоимости договора подряда, который планирует выполнять индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, уровень ответственности по компенсационному фонду обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации - исходя из предельного размера обязательств по договорам подряда, которые индивидуальный предприниматель, юридическое лицо намерены заключить с использованием конкурентных способов.

В этой связи обязательность членства в саморегулируемой организации, а также уровень ответственности члена саморегулируемой организации, имеющего намерение выполнять по договору строительный контроль, определяется исходя из размера обязательств по договору о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, по которому планируется осуществление этого строительного контроля...»

В этой части письма Минстроя из правильных и понятных требований Кодекса сделаны абсолютно некорректные и противоречивые выводы. Кодекс устанавливает, что необходимые уровни ответственности по компенсационным фондам определяются исходя из стоимости одного договора подряда, который планирует выполнять индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, а также исходя из предельного размера обязательств по договорам подряда, который он планирует заключить с использованием конкурентных способов торгов. Таким образом, организация, которая планирует исполнять и заключать договора только на строительный контроль, если уж и должна быть членом СРО, то необходимые ей уровни ответственности по компенсационным фондам должны определяться исходя из размера обязательств по договорам на указанный вид работ (в Кодексе отсутствует конкретное указание на привязку к договорам на строительство, реконструкцию и т.д.).

Стоимость строительного контроля рассчитывается в процентном соотношении от стоимости строительства, реконструкции и т.д. и составляет от 0,5% для крупных объектов до 2,14% для малых объектов. Исходя из разъяснений Минстроя, для организации, имеющей намерение заключить контракт с начальной (максимальной) ценой около 10 000 000 руб., требуется уровень ответственности по компенсационным фондам не менее 3-го (стоимость строительства при такой стоимости строительного контроля составит более 500 000 000 руб.), а соответственно, потребует внесения в СРО денежных средств в размере 6 000 000 рублей. Таким образом, объем инвестиций, необходимый для участия в конкурсе на строительный контроль с начальной максимальной ценой указанного порядка, составит около 60 % от средств, которые поступят в организацию (без учета того, что для победы

практически в любом конкурсе требуется немалое снижение в рамках переторжки, да и это не гарантирует победу участнику). Это означает, что такой контракт для организации еще до начала работ по нему становится убыточным. Для участия в конкурсах по крупным объектам, со стоимостью объекта более 10 млрд. руб., потребуется внесение в СРО еще 24 000 000 руб. (повышение до 5-го уровня ответственности), что для строительного контроля является астрономической суммой, сопоставимой с рентабельностью достаточно крупной организации по данному направлению.