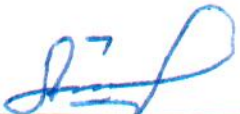




АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

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

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ **А.Н. Глушков**
(подпись)

« 09 » 08 _____ 2019 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «12» июля 2019 г. № 68)

Заключение

**по результатам рассмотрения предложения об изменении требований
к членству технического заказчика в саморегулируемых организациях в
области инженерных изысканий, архитектурно-строительного
проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта,
сноса объектов капитального строительства**

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) рассмотрел обращение Саморегулируемой организации Союза «Уральское объединение строителей» по вопросу внесения изменений в федеральное законодательство в части регулирования деятельности технических заказчиков. В обращении отмечены проблемы, возникающие в деятельности технических заказчиков в связи с необходимостью членства технического заказчика в

саморегулируемых организациях соответствующих видов для приёмки работ по строительству, подготовке проектной документации, проведению инженерных изысканий.

Исследование проводилось в период с 20.04.2019 по 12.07.2019 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Ренжин С.В. – руководитель рабочей группы;
- 2) Глушков А.Н.;
- 3) Андреев Н.В.;
- 4) Бандорин Л.Е.;
- 5) Забелин А.В.;
- 6) Князев А.Л.;
- 7) Кондратьева И.В.;
- 8) Курикалов Ю.Л.;
- 9) Мешалов А.В.;
- 10) Панарина В.В.;
- 11) Разумова Т.М.;
- 12) Федорченко М.В.;
- 13) Худзинская И.А.

Рассмотрев действующую редакцию Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), а также смежные нормативные акты, Экспертный совет пришёл к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 22 статьи 1 ГрК РФ технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство,

реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2¹ статьи 47, частью 4¹ статьи 48, частями 2¹ и 2² статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55³¹ ГрК РФ.

Исходя из изложенного, лицо, выполняющее функции технического заказчика, должно быть членом саморегулируемых организаций соответствующих видов либо саморегулируемой организации, к сфере деятельности которой относится часть таких функций. Аналогичную позицию по данному вопросу высказал Минстрой России (см., например, письмо Минстроя России от 07.09.2017 № 39355-ОГ/02).

Экспертный совет отмечает, что технический заказчик выполняет функции и несёт ответственность согласно договору, заключённому с застройщиком. Если в предмет договора не входит организация выполнения инженерных изысканий, то и требование о членстве в саморегулируемой организации в области инженерных изысканий к такому техническому заказчику не применяется.

Более того, согласно части 5² статьи 48 ГрК РФ договором подряда на подготовку проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несёт ответственность за достоверность,

качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

Таким образом, в случае выполнения техническим заказчиком функций по заключению договора на подготовку проектной документации, по подготовке задания на выполнение указанного вида работ у такого технического заказчика отсутствует необходимость вступать в саморегулируемую организацию в области инженерных изысканий – вопросы выполнения инженерных изысканий могут быть урегулированы в рамках договора подряда на подготовку проектной документации.

Указанная логика, по мнению Экспертного совета, нашла продолжение с принятием Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесшего изменения в статьи 48 и 49 ГрК РФ. Согласно части 15² статьи 48 ГрК РФ застройщик или технический заказчик вправе утвердить изменения, внесённые в проектную документацию, при наличии подтверждения соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3⁸ статьи 49 ГрК РФ (в том числе заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий), предоставленного лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, утверждённого привлечённым этим лицом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта.

Кроме того, приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 16.12.2016 № 2043-ст утверждён и введён в действие национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 57363-2016

«Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)» (далее - ГОСТ Р 57363-2016). Согласно пункту 4.1 ГОСТ Р 57363-2016 управление проектом в строительстве – это деятельность, направленная на достижение целей и задач инвестиционно-строительного проекта, начиная с формирования инвестиционных намерений, выбора земельных участков или объектов, инженерных изысканий, предпроектной и проектной подготовки строительства и заканчивая строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов, последующей сдачей-приёмкой их в эксплуатацию.

Организационная структура управления проектом в строительстве зависит от сложности проекта, его специфики, объёма инвестирования, сроков реализации, региональных и климатических особенностей. Организационная структура управления проектом в строительстве – это временная структура, включающая в себя участников команды проекта, определение зон их ответственности, а также уровней и границ полномочий, которые следует чётко определять и доводить до сведения всех заинтересованных лиц проекта.

Согласно пункту 6.3.2 ГОСТ Р 57363-2016 на стадии сбора и подготовки исходных данных для предпроектной и проектной подготовки строительства управляющий проектом (технический заказчик) организует и обеспечивает необходимую поддержку при проведении инженерных изысканий, оформлении разрешений на присоединение к мощностям и действующим инженерным коммуникациям, выборе проектных, изыскательских и прочих организаций, подготовке технических заданий и задания на проектирование, оформлении градостроительной документации.

На стадии проектирования управляющий проектом принимает участие в выборе генпроектировщика, а также других проектно-изыскательских организаций, оформлении договорных отношений, согласовывает с проектными организациями сроки выполнения, бюджет работ и сроки выдачи проектной документации, осуществляет контроль за их исполнением.

Управляющий проектом координирует в случае необходимости взаимодействие проектных, изыскательских и прочих организаций – участников проектной подготовки строительства, контролирует обеспечение требуемого уровня качества проектных решений в процессе разработки и реализации проектной и рабочей документации, определяет целесообразность вариантного проектирования и оптимизации предлагаемых проектных решений (пункт 6.3.3 ГОСТ Р 57363-2016).

Исходя из системного толкования законодательства, можно сделать вывод о том, что технический заказчик – это лицо, уполномоченное заказчиком (инвестором) на организацию процесса строительства объекта «под ключ». Это профессиональный участник рынка, обладающий определёнными компетенциями. Функции технического заказчика, выполняемые в течение всего процесса управления проектом в строительстве, однозначно подразумевают, что данный участник процесса должен состоять в саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования и строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства.

Необходимость членства технического заказчика в саморегулируемых организациях иных видов, как уже было отмечено, определяется теми функциями, которые указаны в договоре с застройщиком. При этом, по мнению Экспертного совета, требование к членству в саморегулируемой организации в области инженерных изысканий для технического заказчика является излишним (кроме случаев прямого указания на это в договоре с застройщиком), поскольку, во-первых, организация выполнения инженерных изысканий может быть в полной мере обеспечена в рамках договора на подготовку проектной документации и, во-вторых, жизненный цикл объекта капитального строительства формируется таким образом, что роль технического заказчика в организации выполнения инженерных изысканий незначительна.

С учётом изложенного Экспертный совет полагает целесообразным исключить требование о необходимости технического заказчика состоять в

саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, изложить второе предложение пункта 22 статьи 1 ГрК РФ в следующей редакции:

«Функции технического заказчика могут выполняться только членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2¹ статьи 47, частью 4¹ статьи 48, частями 2¹ и 2² статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55³¹ настоящего Кодекса».

Председатель Экспертного совета

А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы

С.В. Ренжин