

## **Новые требования к застройщикам и другим организациям, которые будут осуществлять функции технического заказчика с 1 июля 2017 года.**

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ проводится реформа саморегулирования в строительстве. Основные положения закона вступают в силу 1 июля 2017 года. К сожалению, в рассуждениях о различных конъюнктурных моментах функционирования СРО, которые в большей степени волнуют руководителей и аппарат этих объединений, не уделяется должного внимания последствиям этой реформы для рядовых членов СРО: строителей, проектировщиков, изыскателей, а с 1 июля этого года еще и застройщиков (технических заказчиков).

Согласно п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (в редакции на 1 июля 2017 года) застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику. В п. 22 ст. 1 Кодекса перечислены функции технического заказчика, которые вправе возложить на него застройщик.

К числу таких функций относятся:

заключение договоров о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;

подготовка заданий на выполнение указанных видов работ;

предоставление материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ;

утверждение проектной документации;

подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

осуществление иных функций застройщика, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности (включая строительный контроль, предусмотренный статьей 53 Кодекса).

Если в части функций технического заказчика существенных изменений законодательство не претерпело, то с обязательным членством в СРО застройщиков (технических заказчиков) ситуация серьезно поменялась<sup>1</sup>.

Согласно п. 22 ст. 1 Кодекса **функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2.1 ст. 47, ч. 4.1 ст. 48, ч. 2.2 ст. 52 Кодекса.**

---

<sup>1</sup> В первый год функционирования системы СРО согласно приказу Минрегиона России от 9 декабря 2008 г. № 274 застройщики (заказчики) не обязаны были являться членами таких организаций. Затем на протяжении первых 6 месяцев 2010 года согласно приказу Минрегиона России от 21 октября 2009 г. № 480 для осуществления одной из функций застройщика (строительный контроль) требовалось членство в СРО.

В дальнейшем приказ Минрегиона России от 30 декабря 2009 г. № 624 установил, что застройщик, осуществляющий строительный контроль своими силами (кроме объектов атомной энергетики), может не являться членом СРО (в отличие от привлеченных специализированных организаций по строительному контролю).

Таким образом, с 1 июля 2017 года застройщики или привлеченные ими организации, осуществляющие функции технического заказчика, должны являться членами одновременно трех СРО: изыскательской, проектной и строительной. Исключение сделано только для организаций бюджетной сферы, а также государственных компаний и корпораций, которые могут не вступать в СРО при выполнении как подрядных работ, так и при осуществлении функций технического заказчика в интересах государства.

Поскольку остальным организациям придется платить немалые взносы одновременно в три СРО, то логично предположить, что застройщику с 1 июля 2017 года будет не так просто найти технического заказчика, соответствующего новым требованиям законодательства. Стоимость услуг технического заказчика также может возрасти с учетом заложенных в нее расходов на дополнительные взносы в СРО.

Застройщик, который решит осуществлять функции технического заказчика самостоятельно, также будет вынужден вступать в три СРО<sup>2</sup>. При этом размер взносов в СРО для застройщика (технического заказчика) согласно общим требованиям закона<sup>3</sup> будет определяться исходя из стоимости заключенных им договоров подряда, в том числе строительного, а не согласно стоимости выполнения функций технического заказчика.

Частями 10 – 13 статьи 55.16 Кодекса установлены минимальные размеры взносов в компенсационные фонды соответствующих СРО.

▪ **Минимальный размер взносов в компенсационный фонд возмещения вреда строительной СРО составляет:**

- 1) 100 тыс. руб., если стоимость по одному договору не более 60 млн. руб. (0,16%);
- 2) 500 тыс. руб., если стоимость по одному договору не более 500 млн. руб. (0,1%);
- 3) 1,5 млн. руб., если стоимость по одному договору не более 3 млрд. руб. (0,05%);
- 4) 2 млн. руб., если стоимость по одному договору не более 10 млрд. руб. (0,02%);
- 5) 5 млн. рублей, если стоимость по одному договору от 10 млрд. рублей.

▪ **Минимальный размер взносов в компенсационный фонд договорных обязательств строительной СРО составляет:**

- 1) 200 тыс. руб., если стоимость по договорам не более 60 млн. руб. (0,33%);
- 2) 2,5 млн. руб., если стоимость по договорам не более 500 млн. руб. (0,5%);
- 3) 4,5 млн. руб., если стоимость по договорам не более 3 млрд. руб. (0,15%);
- 4) 7 млн. руб., если стоимость по договорам не более 10 млрд. руб. (0,07%);

---

<sup>2</sup> Существует точка зрения, что застройщик может выполнять функции технического заказчика самостоятельно без членства в любых СРО. Юридическая аргументация такой позиции не кажется убедительной, но, как известно, строгость закона может компенсироваться необязательностью его исполнения.

<sup>3</sup> Для застройщиков (технических заказчиков) каких-либо исключений из общего правила не предусмотрено, и уровень их ответственности, определяющий размер взносов в СРО, будет устанавливаться, как для подрядчиков, которые заключают с ними договоры на выполнение изысканий, проектирование, строительство.

5) 25 млн. рублей, если стоимость по договорам от 10 млрд. рублей.

▪ **Минимальный размер взносов в компенсационный фонд возмещения вреда проектной или изыскательской СРО составляет:**

- 1) 50 тыс. руб., если стоимость по одному договору не более 25 млн. руб. (0,2%);
- 2) 150 тыс. руб., если стоимость по одному договору не более 50 млн. руб. (0,3%);
- 3) 500 тыс. руб., если стоимость по одному договору не более 300 млн. руб. (0,16%);
- 4) 1 млн. руб., если стоимость по одному договору от 300 млн. руб.

▪ **Минимальный размер взносов в компенсационный фонд договорных обязательств проектной или изыскательской СРО составляет:**

- 1) 150 тыс. руб., если стоимость по договорам не более 25 млн. руб. (0,6%);
- 2) 350 тыс. руб., если стоимость по договорам не более 50 млн. руб. (0,7%);
- 3) 2,5 млн. руб., если стоимость по договорам не более 300 млн. руб. (0,8%);
- 4) 3,5 млн. руб., если стоимость по договорам от 300 млн. руб.

Анализ указанных положений законодательства позволяет сделать вывод о том, что несмотря на все разговоры про снижение нагрузки на бизнес<sup>4</sup> с 1 июля 2017 года организации члены СРО должны будут платить взносы в СРО в большем размере<sup>5</sup>, а застройщик (технический заказчик) - сразу в три саморегулируемые организации одновременно.

В отличие от взносов в компенсационные фонды размер членских взносов в СРО законом не устанавливается, а значит, его размер будет устанавливать саморегулируемая организация по своему усмотрению, да еще будучи монополистом в своем регионе<sup>6</sup>. Такой подход представляется в корне неверным с учетом установленного законом обязательного членства в СРО. Это все равно, что разрешить страховым компаниям самостоятельно определять тарифы в области ОСАГО.

Кроме того, не совсем понятно, какие функции, влияющие на безопасность, осуществляет застройщик (технический заказчик) в области изысканий и проектирования, что он должен вступать в СРО наравне с проектировщиками и изыскателями. Согласно статье 49 Кодекса результаты инженерных изысканий и проектная документация, подготовленные на основании задания застройщика, подлежат обязательной экспертизе, без положительного заключения которой застройщик не вправе утвердить проект.

---

<sup>4</sup> С 1 июля 2017 года только субподрядные организации могут не являться членами СРО. При этом они лишают себя возможности самостоятельно участвовать в подрядных торгах и вправе заключать договоры только с генеральным подрядчиком (другими субподрядчиками).

<sup>5</sup> Размер взноса в фонд обеспечения договорных обязательств строительной СРО может отсечь малый бизнес от государственных контрактов, стоимость которых превышает 60 млн. рублей.

<sup>6</sup> С 1 июля 2017 года строительные организации могут быть членами только региональной СРО по месту своей регистрации (региональный принцип формирования строительных СРО).

Функция застройщика (технического заказчика) по осуществлению строительного контроля в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта согласно статье 53 Кодекса может быть возложена в полном объеме на привлеченные сторонние организации (включая индивидуальных предпринимателей). До 1 июля 2017 года такие организации должны были являться членами только строительных СРО в отношении соответствующего вида работ. Однако с 1 июля 2017 года указанные организации попадают под норму п. 22 ст. 1 Кодекса, которая не устанавливает исключения из общего правила о членстве одновременно в трех СРО для организаций, выполняющих только часть функций технического заказчика.

В отличие от подрядных строительных организаций на застройщика (технического заказчика) не распространяется положение ч. 2.1 ст. 52 Кодекса, которое позволяет подрядчику не являться членом строительной СРО при стоимости заключенного договора строительного подряда не более 3 млн. рублей.

Исключение из общего для всех организаций требования об обязательном членстве в СРО сделано только для случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта следующих объектов (ч. 2.1 ст. 52 Кодекса):

- 1) индивидуальный жилой дом;
- 2) объект на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 3) гараж на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- 4) строения и сооружения вспомогательного использования, а также киоски, навесы и другие объекты, которые не относятся к объектам капитального строительства.

Не трудно заметить, что в этой части закон о реформе СРО создает дополнительные обременения для участников строительства. Еще в 2008 году при подготовке первой редакции Перечня видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, нам удалось прописать принципиальное положение в ведомственном приказе Минрегиона России от 9 декабря 2008 г. № 274. В нем было установлено, что без членства в СРО могут выполняться любые работы (изыскательные, проектные, строительные) на объектах, которые не подлежат государственному строительному надзору (включая жилые дома не более 3 этажей, производственные объекты не более 2 этажей), а также аналогичные работы в отношении объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство (включая капитальный ремонт с 2011 года).

Также нам удалось не допустить на том этапе затягивания в систему саморегулирования застройщиков (технических заказчиков), хотя и в 2008 году были желающие получить в СРО дополнительных плательщиков взносов. Но даже тогда никому не приходило в голову заставить застройщиков (технических заказчиков) вступать в три СРО одновременно, как это сделали разработчики Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ.

Н.С. Малышев