

Реформа саморегулирования по ФЗ-372

Летом 2016 года был принят Федеральный закон № 372-ФЗ, который существенно изменил институт саморегулирования в строительстве. Он внес поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

Названный закон направлен на усиление контроля за строительными компаниями, ставит перед собой цель обеспечить сохранность и целевое использование средств компенсационных фондов. По задумке авторов из Министерства строительства России, принятые нормы поспособствуют улучшению качества строительных работ, повышению ответственности СРО и ее членов.

Нормы ФЗ будут вступать постепенно. Переходный период для саморегулируемых организаций в области строительства и их членов продлится год – до 01 июля 2017 года. В конечном итоге все строительные компании станут членами СРО, которые зарегистрированы в том же районе (или по соседству), что и они сами (на изыскательские и проектные организации правило не распространяется). Вместо одного компенсационного фонда, при определенных условиях разрешается создать второй – компфонд обеспечения договорных обязательств. С июля 2017 года на саморегулируемые организации будет возложен контроль исполнения членами обязательств по контрактам. Члены СРО будут направлять отчеты о заключенных договорах за предшествующий год. Для СРО, которые не предоставили или несвоевременно предоставили в Ростехнадзор сведения, необходимые для ведения реестра таких саморегулируемых организаций, вводится административная ответственность.

ПОДРОБНЕЕ О НОВОВВЕДЕНИЯХ

Кому необходимо, а кому теперь можно не быть членами СРО?

Перечень организаций и ИП, для которых членство в саморегулируемых организациях – обязанность, был сокращен. Теперь вступление обязательно только для:

1. Организаций, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (ОКС) по договору с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, осуществляющим эксплуатацию здания, региональным оператором, если размер обязательств по каждому из договоров строительного подряда превышает 3 млн рублей.
2. Застройщиков, самостоятельно выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.
3. Технических заказчиков.
4. Организаций, которые заключают договоры подряда с использованием конкурентных способов определения подрядчиков.

Договоры строительного подряда могут быть заключены с определенными видами заказчиков:

- застройщиками,
- техническими заказчиками,
- региональным оператором,
- лицом, ответственным за эксплуатацию здания.

Предметом договора может являться:

- выполнение работ по строительству реконструкции, капитальному ремонту ОКС,
- договор на выполнение функции технического заказчика,

Понятие «технический заказчик» (с 01.07.2017)

Технический заказчик – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте 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 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.

Функции технического заказчика могут выполняться только членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Уровень ответственности застройщика, планирующего в соответствии с частью 3.1 статьи 52 ГрК РФ в редакции Федерального закона № 372-ФЗ, самостоятельно осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства, по мнению Минстроя России (Письмо от 02.11.2016 № 36341-ХМ/02 ПРИЛОЖИТЬ!!), должен определяться исходя из стоимости планируемого к реализации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а уровень ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выполняющих функции технического заказчика, должен определяться исходя из размера обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации или договорам строительного подряда, планируемых к заключению такими лицами от имени застройщика.

Понятие «конкурентные способы определения подрядчиков»

Под заключением договоров строительного подряда с использованием конкурентных способов понимается заключение договоров в соответствии со следующими законами:

- Федеральный закон № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- Федеральный закон № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- Иные случаи, когда в соответствии с законом для заключения договоров подряда необходимо проводить конкурентные закупки.

Условия участия в заключении договоров (контрактов) строительного подряда с использованием конкурентных способов определения подрядчиков будут применяться с 01 июля 2017 года.

Необязательное членство в СРО

1. Если размер обязательств по договору строительного подряда не превышает 3 млн руб. (часть 2.1. статьи 52 ГрК РФ в редакции 372-ФЗ)
2. Договор строительного подряда заключен с иным лицом, кроме указанных ГрК РФ (в том числе – субподрядчики). Исключения перечислены в пунктах 1 - 5 части 2.2 статьи 52 ГрК РФ и пунктах 1 - 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ (в редакции 372-ФЗ).
3. Физическое лицо, осуществляющее индивидуальное жилищное строительство
4. Работы выполняются на объектах, не являющихся ОКС
5. Отдельные категории юридических лиц (созданные публичными образованиями)