



МИНСТРОЙ
РОССИИ



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРИМЕНТ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

(установление особенностей нормативно-правового регулирования в целях сокращения инвестиционно- строительного цикла и обеспечения глобальной конкурентоспособности строительства в России)

От общих требований ФЗ №44 к госрейтингу строительных компаний

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Заключение госконтракта на строительство с победителем торгов, соответствующего общим требованиям ФЗ №44

Специфическим требованием к участнику торгов на строительство является только членство в СРО

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Заключение госконтракта на строительство с организацией, включенной в госрейтинг

1 Рейтинг оценивает показатели в **6 ключевых** группах:

- квалификация персонала;
- финансовое состояние;
- качество работ;
- опыт;
- материально-техническая база;
- конкурентоспособность.

По результатам оценки компаниям присваивается рейтинг:

- **AAA** (85-100%) - очень надёжные (минимальные риски)
- **AA** (75-85%), **A** (65-75%) - высокий уровень
- **BBB/BB/B** (35-65%) - средний уровень
- **CCC/CC/C** (20-35%) - удовлетворительный
- **DDD/DD/D** (0-20%) - низкий риск (высокие риски).

Оценка осуществляется автоматически на основании больших данных.

2 При организации тендера указывается, компании с каким рейтингом могут принять в нём участие (в зависимости от стоимости и сложности объекта)

От разделения проектирования и строительства к контрактам «под ключ»

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Разделение проектирования и строительства в бюджетных стройках

Указанное разделение с позиции российского законодательства не является обязательным, однако, остается сложившейся практикой в силу исторических причин и особенностей бюджетного процесса (наличие заранее подготовленной ПСД зачастую требуется для принятия решения о выделении бюджетных средств на СМР)

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Контракт «под ключ» как обязательная модель государственного (муниципального) контракта на строительство

Предметом контракта является одновременно выполнение инженерных изысканий, проектирование, строительно-монтажные работы, поставка оборудования.

От сметного ценообразования к «открытой книге» в бюджетных стройках

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Сметное ценообразование

Метод ценообразования, при котором расчет стоимости строительства осуществляется на основании сметных нормативов с использованием ГЭСН/ФЕР* и индексов, публикуемых Минстроем России.

Проверка достоверности сметной стоимости осуществляется Главгосэкспертизой России.

* Федеральные сметные нормативы (ФСН): включают сборники расценок на строительные, монтажные, ремонтные работы и пр.

Государственная сметно-нормативная база (ГЭСН, ФЕР): базовые нормы на единицу работ, укрупнённые сметные расценки в текущем уровне цен.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Ценообразование по принципу «открытой книги»

Метод ценообразования, при котором подрядчик раскрывает заказчику всю структуру своих затрат: прямые издержки, накладные расходы, закупочные цены, зарплаты, прибыль и т.д.

Цена строительства формируется на основе фактических затрат, согласованных с заказчиком.

Заказчик и все подрядчики работают в единой цифровой среде (BIM), в которой видна структура работ, поставки, логистика и финансы.

Затраты верифицируются Главгосэкспертизой России по данным ФГИЦ ЦС на основе данных ФНС и биржевых индикаторов.

От жёсткой к гибкой формульной цене контракта в бюджетных стройках

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Установление неизменной начальной (максимальной) цены госконтракта на строительство

Начальная (максимальная) цена госконтракта определяется проектно-сметным методом и подтверждается Главгосэкспертизой России

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Установление формульной цены госконтракта на строительство

Модель, при которой цена строительного контракта автоматически корректируются во времени по формуле, привязанной к инфляции, курсам, биржевым ценам и др.

Модель включает:

- 1 Установление лимитов бюджетных обязательств и начальной цены контракта по результатам технико-экономического обоснования.
Корректировку цены контракта по результатам проектирования и государственной экспертизы ПСД.
- 2
- 3 Корректировку оплаты по контракту по формуле, учитывающей динамику цен на строительные материалы (ФГИС ЦС на основе данных ФНС, биржевых данных), валютных курсов, изменения заработных плат и др.

От предписывающего к параметрическому нормированию

ДЕЙСТВОВАВШЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Предписывающий метод нормирования

Обязательные требования характеризуются поэлементным описанием объекта капитального строительства: объемно-планировочные, конструктивные, инженерные и технологические решения, применяемые материалы и изделия с их рабочими характеристиками

ВНЕДРЯЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Параметрический метод нормирования*

Обязательные требования устанавливаются только к эксплуатационным характеристикам объекта капитального строительства: устойчивость и безопасность, энергоэффективность и экологическая безопасность, безотказность инженерных систем и пр. При этом способы достижения этих требований определяются проектировщиками и строителями самостоятельно

* Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р, предусматривает переход от предписывающего метода нормирования к параметрическому в 2030 г.

От типовой проектной документации к типовым проектным решениям и новому технологическому укладу в отрасли

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Развитие института типовой проектной документации

Статья 48.2 ГрК РФ прямо предусматривает возможность разработки и применения типовой проектной документации.

Такая документация может использоваться многократно без прохождения повторной экспертизы.

Реестр типовой проектной документации ведется Минстроем России на основании поданных заявлений и результатов государственной экспертизы.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Развитие института ТПД и ТПР

- 1 Нормативно-правовое регулирование типовых проектных решений (ТПР):**
 - четкое определение ТПР в ГрК РФ;
 - Закрепление возможности обязательного применения ТПР в определенных типах объектов;
 - упрощённая процедура получения разрешения на строительство при использовании зарегистрированных ТПР;
 - автоматизация прохождения экспертизы для адаптированных версий ТПР.
- 2 Создание национальной цифровой библиотеки ТПР**

Обязательное включение ТПР в единую цифровую базу, управляемую Минстроем России, в которой все решения хранятся в формате BIM-моделей, пригодных для параметрической адаптации.
- 3 Государственная поддержка развития ТПР (гранты или налоговые льготы разработчикам ТПР, поддержка проектных институтов в создании инновационных ТПР)**
- 4 Установление приоритетного статуса ТПР при реализации бюджетных проектов. Принцип «типовое — по умолчанию, индивидуальное — по обоснованию»**
- 5 Создание нормативно-правовых основ модульного и безлюдного строительства, внедрения аддитивных технологий и искусственного интеллекта в строительстве**

От добровольного к обязательному страхованию в строительстве

ДЕЙСТВУЮЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Добровольное страхование подрядчиков, отсутствие страхования заказчиков стройки

Страхование рисков и ответственности в строительстве является добровольным.

Практика страхования заказчиков строительства не сформирована.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Прямое обязательное страхование ответственности всех участников стройки и внесудебный порядок возмещения убытков

Двухконтурная система обязательного страхования в строительстве*:

1 Контур исполнителей (все лица, выполняющие изыскательские, проектные и строительные работы).

Страхование покрывает ответственность за неисполнение контракта, а также ответственность за дефекты строительства.

Срок покрытия – 10 лет с момента ввода в эксплуатацию

2 Контур заказчиков (государственный заказчик, застройщик, девелопер).

Страховая компания обеспечивает профессиональное сопровождение заказчика на всём цикле проектирования и строительства.

Страхование покрывает ответственность за неисполнение обязательств перед исполнителями, а также предусматривает компенсацию затрат на устранение дефектов строительства без судебного разбирательства.

*Оценочная стоимость обязательного страхования и заказчиков, и всех исполнителей (включая профессиональное сопровождение) исходя из мировой практики – 1-1,5% от стоимости объекта