



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
МИНИСТРА**

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
[www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru)

15.10.2020 г. № 41307-ИФ/09

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Высшие исполнительные  
органы государственной  
власти субъектов  
Российской Федерации

по списку рассылки

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросу разграничений функций и определения затрат на осуществление строительного контроля и авторского надзора сообщает.

Согласно части 1 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Частью 2 статьи 53 Кодекса установлено, что 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.

Порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства независимо от источников их финансирования, а также порядок определения размера затрат на проведение строительного контроля и численности работников, осуществляющих строительный контроль, по объектам, финансируемым полностью или частично с привлечением средств федерального бюджета утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (далее – Положение № 468).

В соответствии с частью 1 статьи 53 Кодекса проверка соответствия выполняемых работ проектной документации является одной из составляющей строительного контроля. Проведение указанных работ является в силу статьи 53 Кодекса обязательным, тогда как привлечение лица, осуществляющего подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (авторский надзор), согласно части 2 статьи 53 Кодекса осуществляется по инициативе застройщика или технического заказчика.

В отношении отдельных объектов капитального строительства, строительство, реконструкцию которых планируется осуществлять полностью или частично за счет средств федерального бюджета, Правительством Российской Федерации в установленных им случаях принимается решение о проведении строительного контроля Минстроем России или подведомственным Минстрою России государственным (бюджетным или автономным) учреждением (ч. 2.1 ст. 53 Кодекса).

Согласно пункту 41 Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2010 г. № 716 (далее - Правил формирования ФАИП) для осуществления строительства объектов капитального строительства производственного назначения, а также крупных объектов капитального строительства непромышленного назначения по индивидуально разрабатываемым проектам может быть создана дирекция строительства (далее - дирекция), которая выполняет функции технического заказчика.

Согласно пункту 40 Правил формирования ФАИП функции государственного заказчика (технического заказчика) осуществляются в пределах средств, предусмотренных на его текущее содержание.

Приказом Минстрою России от 2 июня 2020 г. 297/пр утверждена Методика определения затрат на осуществление функций технического заказчика (зарегистрирован в Минюсте России 16 июля 2020 г. за № 58980), которая предназначена для применения при определении сметной стоимости строительства,

реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 8.3 Кодекса (далее – Методика № 297).

Согласно пункту 4 Методики № 297 Затраты на осуществление функций технического заказчика в случае финансового обеспечения его деятельности за счет капитальных вложений, выделяемых на строительство объектов капитального строительства, определяются расчетом, согласованным застройщиком, с учетом численности работников технического заказчика и включаются в графы 7 и 8 главы 10 «Содержание службы заказчика. Строительный контроль» сводного сметного расчета стоимости строительства в уровне цен, сложившемся ко времени составления сметной документации на строительство объекта капитального строительства в составе проектной документации, без учета налога на добавленную стоимость.

В случае, если функции технического заказчика по объекту капитального строительства осуществляет уполномоченная застройщиком организация, деятельность которой финансируется за счет целевых средств, выделяемых на ее текущее содержание на основании утвержденной в установленном бюджетным законодательством Российской Федерации порядке в рамках лимитов бюджетных обязательств, и иных средств, не предусмотренных в абзаце первом настоящего пункта, затраты на осуществление функций технического заказчика в сводный сметный расчет стоимости строительства не включаются.

В силу статьи 12 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 169-ФЗ) архитектор и юридическое лицо на основании договора с застройщиком имеют право осуществлять авторский надзор за строительством архитектурного объекта.

Положениями градостроительного законодательства установлено, что осуществление строительного контроля при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте обязательное, а проведение авторского надзора возможно только в том случае, если в проектной документации имеется архитектурная часть. При этом застройщик либо подрядчик вправе не привлекать автора архитектурного проекта с его согласия к разработке документации для строительства и к авторскому надзору за строительством архитектурного объекта при условии реализации архитектурного проекта без изменений (статья 20 Закона № 169-ФЗ).

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 39 и частью 1 статьи 41 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент) строительный контроль является обязательной формой оценки соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки и утилизации (сноса), а авторский надзор – добровольной.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 2 Технического регламента авторский надзор — это контроль лица, осуществившего подготовку проектной документации, за соблюдением в процессе строительства требований проектной документации.

В соответствии с пунктом 4.6 СП 48.13330.2019 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства», утвержденного приказом Минстроя России от 24 декабря 2019 г. № 861/пр (далее - СП 48.13330.2019), в базовые функции застройщика на период строительства входят как проведение строительного контроля застройщика (технического заказчика), так и привлечение для авторского надзора за строительством объекта лица, осуществляющего подготовку проектной документации, либо лица, обладающего соответствующими квалификационными требованиями в области подготовки проектной документации.

В силу пункта 9.2 СП 48.13330.2019 лицо, осуществляющее подготовку проектной документации (проектная организация), осуществляет авторский надзор согласно положениям свода правил «Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений», утвержденным приказом Минстроя России от 19 февраля 2016 г. № 98/пр (далее – СП 246.1325800.2016). Кроме того, установлено, что при строительстве опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, а также при приспособлении объекта культурного наследия для современного использования осуществляется обязательный авторский надзор проектной организации. В остальных случаях он осуществляется по решению застройщика (технического заказчика). Порядок осуществления и функции авторского надзора установлен СП 246.1325800.2016.

Следует отметить, что СП 246.1325800.2016 включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Росстандарта от 2 апреля 2020 г. № 687.

Авторский надзор, выполняемый проектной организацией, осуществляется во взаимодействии со специалистами, осуществляющими строительный контроль в соответствии с пунктом 3 Положения № 468 (пункт 4.7 СП 246.1325800.2016), на основании договора (контракта), заключенного между застройщиком, заказчиком, техническим заказчиком и проектировщиком, или организационно-распорядительного документа в случае, если проектировщиком является одно из структурных подразделений заказчика или подрядчика (пункт 6.1 СП 246.1325800.2016).

В соответствии с требованиями, установленными пунктом 31 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (далее – Положение № 87) средства на строительный контроль входят в состав сводного сметного расчета стоимости строительства (глава 10 сводного сметного расчета), являющегося неотъемлемой частью сметы

на строительство объектов капитального строительства, включаемой в раздел 11 проектной документации.

Порядок составления сметной документации и определения сметной стоимости регламентирован Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденной постановлением Госстроя России от 5 марта 2004 г. № 15/1 и действующей в части, не противоречащей градостроительному законодательству.

В соответствии с пунктами 4.89 и 4.91 МДС 81-35.2004 в главу 12 «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор» включается проведение авторского надзора проектных организаций за строительством (капитальным ремонтом), а средства на его проведение рекомендуется определять расчетом исходя из текущего (прогнозного) уровня цен, но не более 0,2% от полной сметной стоимости, учтенной в главах 1-9 сводного сметного расчета, и включаются в графы 7 и 8 сводного сметного расчета, а объем средств, необходимый для осуществления строительного контроля, рассчитывается в порядке, установленном Положением № 468.

Дополнительно сообщается, что приказом Минстроя России от 4 августа 2020 г. № 421/пр утверждена Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 23 сентября 2020 г., регистрационный № 59986) (далее – Методика № 421), который вступил в силу с 5 октября 2020 года.

Методика № 421 определяет единые методы формирования сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта капитального строительства.

Пунктами 162 – 168 Методики № 421 предусмотрено, что:

- затраты на содержание технического заказчика и затраты заказчика на проведение строительного контроля при строительстве включаются в главу 10 сводного сметного расчета в графы 7 и 8;

- средства на содержание технического заказчика определяются на основании расчета в соответствии с положениями сметных нормативов, сведения о которых включены в Федеральный реестр сметных нормативов (ФРСН);

- при осуществлении строительного контроля техническим заказчиком к средствам на содержание технического заказчика дополнительно включаются расходы на проведение строительного контроля;

- затраты на содержание технического заказчика не учитываются в сводном сметном расчете в случае, если функции технического заказчика осуществляет

уполномоченная застройщиком организация, деятельность которой финансируется за счет целевых средств, выделяемых на ее текущее содержание, на основании бюджетной сметы, утвержденной в установленном бюджетным законодательством Российской Федерации порядке в рамках лимитов бюджетных обязательств;

- размер затрат на осуществление строительного контроля при строительстве объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично с привлечением средств федерального бюджета, определяется исходя из общей стоимости строительства с применением нормативов, приведенных в приложении к Положению № 468;

- расчет затрат на осуществление строительного контроля осуществляется в текущем уровне цен от итогов глав 1-9 сводного сметного расчета стоимости строительства (графы 4,5,6) (за исключением расходов на приобретение земельных участков), и указывается в главе 10 сводного сметного расчета стоимости строительства отдельной строкой «Строительный контроль» (графы 7,8);

- при применении ресурсного и ресурсно-индексного методов для определения нормативов расходов на осуществление строительного контроля сметная стоимость строительства в базисном уровне цен рассчитывается как отношение сметной стоимости в текущем уровне цен к соответствующим индексам изменения сметной стоимости, примененным при составлении сметной документации;

Включение затрат на осуществление авторского надзора согласно пункту 173 Методики № 421 допускается по объектам, обязательное проведение авторского надзора по которым предусмотрено законодательством Российской Федерации, а также по решению заказчика при согласовании с главным распорядителем средств соответствующего бюджета (за исключением случаев, когда заказчиком является главный распорядитель бюджетных средств). Лимит затрат на проведение авторского надзора определяется в размере 0,2 процентов от итога графы 8 глав 1-9 сводного сметного расчета и включается в графы 7 и 8.

При этом пунктом 174 Методики № 421 установлено, что лимит затрат на проведение авторского надзора не учитывает стоимость проезда лиц, осуществляющих авторский надзор, на объект строительства и обратно. Данные затраты определяются дополнительно в порядке, определенном нормативными правовыми актами Российской Федерации, и включаются в главу 12 сводного сметного расчета (графы 7 и 8).

И.Э. Файзуллин