



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Высшие исполнительные  
органы субъектов  
Российской Федерации

(по списку рассылки)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Большая Пироговская ул., д. 23,  
Москва, 119435  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
[www.minstroyrf.gov.ru](http://www.minstroyrf.gov.ru)

01.09.2025 № 51736-СМ/08

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

По инициативе Общественной палаты Российской Федерации Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в настоящее время рассматриваются предложения по проведению федерального эксперимента в строительстве (прилагаются).

Федеральный эксперимент направлен на апробацию следующих особенностей нормативно-правового регулирования в целях сокращения инвестиционно-строительного цикла и обеспечения глобальной конкурентоспособности в Российской Федерации:

заключение государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства с подрядчиками, включенными в государственный рейтинг строительных организаций, отражающий их квалификацию, опыт и финансовое состояние;

установление ЕРС-контракта (контракта «под ключ») в качестве базовой контрактной модели строительства объектов капитального строительства с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

ценообразование в строительстве в формате «открытой книги» с применением индикаторов стоимости строительных ресурсов на бирже (электронной торговой площадке) и по данным, содержащимся в автоматизированной информационной системе ФНС России;

установление формульной цены государственного (муниципального) контракта на строительство объектов капитального строительства, которая обеспечивает автоматическую корректировку во времени стоимости строительства по формуле, привязанной к инфляции, курсам, биржевым ценам и другим параметрам;

ускорение перехода от предписывающего к широко распространенному в мире параметрическому и риск-ориентированному методу технического регулирования в архитектурно-строительном проектировании и строительстве;

развитие института типовых проектных решений, модульного и безлюдного строительства, внедрение аддитивных технологий и технологий искусственного интеллекта в строительстве, снятие барьеров, не позволяющих активно использовать данные технологии;

внедрение обязательного страхования ответственности всех участников строительного процесса, в том числе заказчиков строительства.

Просим рассмотреть указанные предложения и представить официальную позицию по ним в установленном порядке в срок до 22 сентября 2025 года.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.



С.Г. Музыченко



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 и 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

### Список рассылки

| №   | Высшие исполнительные органы субъектов Российской Федерации | Способ доставки |
|-----|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.  | Правительство Белгородской области                          | МЭДО            |
| 2.  | Администрация Брянской области                              | МЭДО            |
| 3.  | Администрация Владимирской области                          | МЭДО            |
| 4.  | Правительство Воронежской области                           | МЭДО            |
| 5.  | Правительство Ивановской области                            | МЭДО            |
| 6.  | Правительство Калужской области                             | МЭДО            |
| 7.  | Администрация Костромской области                           | МЭДО            |
| 8.  | Администрация Курской области                               | МЭДО            |
| 9.  | Администрация Липецкой области                              | МЭДО            |
| 10. | Правительство Москвы                                        | МЭДО            |
| 11. | Правительство Московской области                            | МЭДО            |
| 12. | Правительство Орловской области                             | МЭДО            |
| 13. | Правительство Рязанской области                             | МЭДО            |
| 14. | Администрация Смоленской области                            | МЭДО            |
| 15. | Администрация Тамбовской области                            | МЭДО            |
| 16. | Администрация Тверской области                              | МЭДО            |
| 17. | Администрация Тульской области                              | МЭДО            |
| 18. | Правительство Ярославской области                           | МЭДО            |
| 19. | Правительство Республики Карелия                            | МЭДО            |
| 20. | Правительство Республики Коми                               | МЭДО            |
| 21. | Администрация Архангельской области                         | МЭДО            |
| 22. | Администрация Волгоградской области                         | МЭДО            |
| 23. | Правительство Калининградской области                       | МЭДО            |
| 24. | Правительство Ленинградской области                         | МЭДО            |
| 25. | Правительство Мурманской области                            | МЭДО            |
| 26. | Администрация Новгородской области                          | МЭДО            |
| 27. | Администрация Псковской области                             | МЭДО            |
| 28. | Администрация Санкт-Петербурга                              | МЭДО            |
| 29. | Администрация Ненецкий АО                                   | МЭДО            |
| 30. | Кабинет Министров Республики Адыгея                         | МЭДО            |
| 31. | Правительство Республики Дагестан                           | МЭДО            |
| 32. | Правительство Республики Ингушетия                          | МЭДО            |
| 33. | Правительство Кабардино-Балкарской Республики               | МЭДО            |
| 34. | Правительство Республики Калмыкия                           | МЭДО            |
| 35. | Правительство Карачаево-Черкесской Республики               | МЭДО            |
| 36. | Правительство Республики Северная Осетия – Алания           | МЭДО            |
| 37. | Правительство Чеченской Республики                          | МЭДО            |
| 38. | Администрация Краснодарского края                           | МЭДО            |
| 39. | Правительство Ставропольского края                          | МЭДО            |
| 40. | Правительство Астраханской области                          | МЭДО            |
| 41. | Правительство Вологодской области                           | МЭДО            |
| 42. | Правительство Ростовской области                            | МЭДО            |

|     |                                             |      |
|-----|---------------------------------------------|------|
| 43. | Правительство Республики Башкортостан       | МЭДО |
| 44. | Правительство Республики Марий Эл           | МЭДО |
| 45. | Правительство Республики Мордовия           | МЭДО |
| 46. | Правительство Республики Татарстан          | МЭДО |
| 47. | Правительство Удмуртской Республики         | МЭДО |
| 48. | Кабинет Министров Чувашской Республики      | МЭДО |
| 49. | Правительство Кировской области             | МЭДО |
| 50. | Правительство Нижегородской области         | МЭДО |
| 51. | Правительство Оренбургской области          | МЭДО |
| 52. | Правительство Пензенской области            | МЭДО |
| 53. | Правительство Пермского края                | МЭДО |
| 54. | Правительство Самарской области             | МЭДО |
| 55. | Правительство Саратовской области           | МЭДО |
| 56. | Правительство Ульяновской области           | МЭДО |
| 57. | Правительство Курганской области            | МЭДО |
| 58. | Правительство Свердловской области          | МЭДО |
| 59. | Правительство Тюменской области             | МЭДО |
| 60. | Правительство Челябинской области           | МЭДО |
| 61. | Правительство Ханты-Мансийского АО          | МЭДО |
| 62. | Администрация Ямало-Ненецкого АО            | МЭДО |
| 63. | Правительство Республики Алтай              | МЭДО |
| 64. | Правительство Республики Бурятия            | МЭДО |
| 65. | Правительство Республики Тыва               | МЭДО |
| 66. | Администрация Алтайского края               | МЭДО |
| 67. | Правительство Красноярского края            | МЭДО |
| 68. | Правительство Иркутской области             | МЭДО |
| 69. | Администрация Кемеровской области           | МЭДО |
| 70. | Администрация Новосибирской области         | МЭДО |
| 71. | Правительство Омской области                | МЭДО |
| 72. | Администрация Томской области               | МЭДО |
| 73. | Правительство Забайкальского края           | МЭДО |
| 74. | Правительство Республики Саха (Якутия)      | МЭДО |
| 75. | Администрация Приморского края              | МЭДО |
| 76. | Правительство Хабаровского края             | МЭДО |
| 77. | Правительство Амурской области              | МЭДО |
| 78. | Правительство Камчатского края              | МЭДО |
| 79. | Правительство Сахалинской области           | МЭДО |
| 80. | Правительство Еврейской АО                  | МЭДО |
| 81. | Совет министров Республики Крым             | МЭДО |
| 82. | Правительство Севастополя                   | МЭДО |
| 83. | Правительство Республики Хакасия            | МЭДО |
| 84. | Правительство Чукотского АО                 | МЭДО |
| 85. | Правительство Магаданской области           | МЭДО |
| 86. | Правительство Донецкой Народной Республики  | МЭДО |
| 87. | Правительство Луганской Народной Республики | МЭДО |
| 88. | Правительство Запорожской области           | МЭДО |

|     |                                  |      |
|-----|----------------------------------|------|
| 89. | Правительство Херсонской области | МЭДО |
|-----|----------------------------------|------|