

ВМЕШАТЕЛЬСТВО ВЛАСТЕЙ

По словам юриста Алексея Агеева, возможности подрядчика для изменения цены контракта в связи с увеличением стоимости строительных материалов различаются в зависимости от того, по какому закону заключен контракт — федеральному закону от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (44-ФЗ) либо федеральному закону «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (223-ФЗ). «Разница в регулировании связана с тем, что в первом случае заказчиком является орган государственной/муниципальной власти либо государственное/муниципальное учреждение. Поэтому изменение существенных условий, в том числе цены, достаточно сильно зарегулировано. Во втором случае заказчик — формально независимая организация, не являющаяся государственным органом, но имеющая в своем капитале или в составе учредителей государственное/муниципальное участие. Здесь у заказчика больше свободы в изменении цены, однако столь же много свободы усмотрения и у контролирующих органов», — объясняет господин Агеев.

При этом недавно принятое постановление правительства РФ от 09.08.2021 № 1315, направленное на уточнение порядка и условий изменения цены, предусматривает право отдельных заказчиков, прямо поименованных в постановлении, увеличивать цену контракта. «Речь идет о механизме, который позволит компенсировать дополнительные расходы застройщиков, связанные с существенным удорожанием стройматериалов. Так, по согласованию сторон теперь возможно увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Фиксируется, что изменение стоимости не должно превышать 30%», — говорится в сообщении пресс-службы кабмина. Размер увеличения цены определяется установленным Министерством строительства и ЖКХ России, а если цена контракта более 100 млн рублей — то на основании повторной государственной экспертизы проектной документации, которая должна быть проведена в течение двух недель. Это связано с необходимостью проверки достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса или реставрации. «Изменение существенных условий контракта осуществляется на основании соглашения заказчика и исполнителя. Для этого исполнитель в письменной форме подает заказчику предложение об изменении существенных условий контракта в связи с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, с приложением информации и документов, обосновывающих такое предложение», — объясняет Алексей Агеев.

При этом, по словам юристов, в Постановлении субъектам РФ, муниципальным образованиям и юридическим лицам, осуществляющим закупки в соответствии с 223-ФЗ, рекомендовано учитывать его положения. «Сама по себе данная рекомендация юридически не обязывает ни субъекты РФ, ни муниципальные образования, ни компании-заказчики предусматривать возможность изменения цен контрактов в связи с увеличением цен на строительные материалы. Но с учетом российских реалий подобная рекомендация может быть воспринята как сигнал к действию», — считают эксперты.

ДОРОГОЙ ВЫКУП

В городском комитете по экономической политике и стратегическому планированию отметили, что в связи с существенным ростом цен на рынке жилья в Санкт-Петербурге, обусловленным повышенным спросом и увеличением



В 2021 году было заключено 117 государственных контрактов на приобретение в государственную собственность Санкт-Петербурга 385 квартир общей площадью 16 тыс. кв. м на сумму более 2 млрд рублей
Фото Евгения Павленко

цен на строительные материалы, комитет осуществляет проработку вопроса об изменении предельной стоимости приобретения жилых помещений. «При принятии правительством Санкт-Петербурга решения о возможности увеличения предельной цены приобретаемого за счет средств бюджета города для льготных категорий граждан жилья в Правила определения требований к закупаемым государственными органами, органом управления территориальным государственным внебюджетным фондом и подведомственными им казенными учреждениями, бюджетными учреждениями и государственными унитарными предприятиями отдельным видам товаров, работ, услуг (в том числе предельных цен товаров, работ, услуг), утвержденные постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.06.2016 № 489, будут внесены соответствующие изменения в части актуализации предельных цен», — объяснили в Смольном. На текущий момент максимальная стоимость квадратного метра по контрактам составляет 130,8 тыс. рублей: она была увеличена в марте текущего года на 36% с 96 тыс. рублей.

В комитете имущественных отношений Петербурга рассказали, что в текущем году было заключено 117 государственных контрактов на приобретение в государственную собственность Санкт-Петербурга 385 квартир общей площадью

16 тыс. кв. м, на общую сумму более 2 млрд рублей. «Всего бюджетом в этом году предусмотрено 5,7 млрд рублей на приобретение жилых помещений в собственность города. До конца года планируется объявление аукционов на приобретение разных типов квартир как на первичном (заключение контрактов на участие в долевом строительстве), так и на вторичном рынке», — добавили в ведомстве.

Себестоимость строительства квадратного метра жилья эконом-класса в Петербурге, тыс. рублей



Источник: данные компаний