

12+ НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РФ



Григорьев Александр

Практическое
руководство • 2026

Актуально на
4 июня 2026 года

Александр Григорьев

Нормативная правовая база в строительстве в РФ

<https://litres.ru/74253367>

ISBN 9785007045254

Аннотация

Практическое руководство в жанре аналитической публицистики даёт объёмный срез нормативной правовой базы строительства РФ по состоянию на 4 июня 2026 года. Без канцелярита и шаблонов, на реальных кейсах разобраны иерархия актов, ключевые кодексы, техническое регулирование, разрешительная система, СРО, налогообложение, региональные риски и мониторинг изменений. Адресовано руководителям, главным инженерам, юристам, бухгалтерам, инвесторам и студентам.

Содержание

Введение	5
Часть 1. Иерархия нормативных правовых актов в строительстве	10
Часть 2. Ключевые федеральные законы и кодексы	19
Конец ознакомительного фрагмента.	26

Нормативная правовая база в строительстве в РФ

Александр Григорьев

Текст создан при помощи DeepSeek

© Александр Григорьев, 2026

ISBN 978-5-0070-4525-4

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение

В одной знакомой мне компании, довольно крупной, с многолетней историей и солидным портфелем объектов, главный инженер каждое утро начинал с чашки кофе и беглого просмотра новостей. Не политических — отраслевых. Он открывал ленту Минстроя, пролистывал рассылку из Консультанта и, если видел что-то тревожное, молча разворачивал монитор к юристу. Однажды эта привычка спасла стройку стоимостью почти два миллиарда: за неделю до закупки крупной партии фасадных панелей вышло изменение к техническому регламенту о пожарной безопасности, менявшее классификацию материалов. Прораб уже готов был подписывать договор с поставщиком, предлагавшим панели по старым сертификатам. Пять минут, потраченных на чтение рассылки, уберегли от монтажа несертифицированной облицовки, переделки и уголовной перспективы. Казалось бы, рутина. Но именно из такой рутины и состоит настоящая строительная безопасность — не та, что пишется в декларациях, а та, что ежедневно, методично, без героизма удерживает многоэтажные конструкции от превращения в сводки происшествий.

Это руководство родилось из убеждения, что нормативная правовая база в строительстве — не заклятый враг, не бюрократический лабиринт, придуманный для издеватель-

ства над деловым человеком, а единственно возможный каркас, на котором держится вся отрасль. Отмахнуться от него нельзя. Выучить один раз и успокоиться — тоже. Нормы переписываются, технические регламенты обновляются, судебная практика перетолковывает привычные статьи, а региональные чиновники изобретают такие требования, которые и не снились федеральному законодателю. И в этом кипящем котле руководитель, главный инженер, юрист, бухгалтер — каждый на своём месте — вынуждены ежедневно принимать решения, цена ошибки в которых редко измеряется только рублём. Иногда она измеряется остановкой стройки, сносом возведённого, а в худших случаях — человеческой жизнью.

Мы задумывали этот текст не как учебник и не как пошаговую инструкцию. Рынок переполнен пособиями, которые сухо перечисляют статьи и ставят галочки. Мы хотели другого: живого, иногда жёсткого, критически-конструктивного разговора о том, как на самом деле работает правовая машина стройки. Поэтому жанр этой работы — аналитическая публицистика с элементами репортажа. Здесь нет канцелярита, способного усыпить даже самого мотивированного читателя. Зато есть реальные кейсы — иногда горькие, иногда почти анекдотические, — разобранные не для того, чтобы кого-то обвинить, а чтобы на чужих ошибках подсветить системные проблемы и показать пути их преодоления.

Целевая аудитория получилась пёстрой, но это и хорошо. Руководитель строительной компании найдёт здесь кар-

ту юридических рисков, которые способны обрушить бизнес. Главный инженер — анализ технического регулирования и разрешительной системы с высоты, на которую редко удаётся подняться в повседневной гонке. Юристу будут полезны разборы коллизий и практические алгоритмы действий при конфликтах с надзором. Бухгалтер увидит, как его вотчина — первичка, счета-фактуры, учётная политика — встроена в огромный нормативный механизм и почему ошибка в акте КС-2 может аукнуться доначислением налогов на всю цепочку. Инвестор, возможно, впервые осознает, что правовая экспертиза — не довесок к бизнес-плану, а его несущая конструкция. А студентам, которые только готовятся войти в профессию, этот текст, смею надеяться, заменит несколько скучных лекций и даст объёмное представление о том, чем на самом деле дышит стройка.

Структура руководства подчинена логике самой стройки. Мы начинаем с иерархии нормативных актов — той самой пирамиды, где каждый нижний уровень обязан подчиняться верхнему, а незнание этой субординации оборачивается крахом. Затем проходим по ключевым кодексам и федеральным законам: Градостроительный, Гражданский, Налоговый, 214-ФЗ, 44-ФЗ, 372-ФЗ — восемь столпов, на которых держится всё. Следом погружаемся в мир технического регулирования — технические регламенты, своды правил, ГОСТы, — где абстрактная норма превращается в килограмм на квадратный сантиметр. Разрешительная система и

контрольно-надзорные механизмы предстанут не как череда скучных окон, а как длинный коридор, каждая дверь которого открывается только при наличии ключа от предыдущей. Саморегулирование, бухгалтерский учёт, региональная специфика, мониторинг изменений и, наконец, типология юридических рисков с работающими способами их минимизации — главы выстроены так, чтобы читатель мог двигаться от общего к частному, не теряя из виду главного: нормативка — это живой организм, и с ним можно и нужно работать системно.

Несколько слов о стиле. Мы сознательно ушли от равномерной, причёсанной под линейку структуры с идеальными тройками перечислений и бесконечными «кроме того» и «следует отметить». Живой текст, как и живая стройка, имеет право на асимметрию. Здесь будут короткие, рубленые фразы и длинные, разворачивающиеся, как рулон чертежа, предложения. Будут метафоры — иногда неожиданные, но всегда привязанные к реалиям отрасли. Будут повторы ключевых образов — каркаса, нервной системы, трещины, фундамента, — потому что именно через них сложное становится понятным. И будут разговорные вкрапления, без которых невозможен настоящий, а не имитационный диалог с читателем.

Я не обещаю лёгкого чтения. Но обещаю, что каждый, кто дочитает это руководство до конца, выйдет из него с гораздо более ясным пониманием того, как устроена правовая

вселенная российского стройкомплекса. И, главное, — с набором практических инструментов, которые не валяются на дороге. Нормативная база — не проклятие, а язык. Тот, кто его выучил, получает право не просто слушать приказы, а разговаривать на равных. Именно для такого разговора и написаны эти страницы.

Часть 1. Иерархия нормативных правовых актов в строительстве

Тот, кто впервые открывает Градостроительный кодекс с надеждой увидеть стройную систему правил, довольно быстро ощущает себя не архитектором, а, скорее, реставратором, который пытается собрать рассыпавшуюся фреску из кусков разного размера, возраста и фактуры. Нормативная база в строительстве — это не пирамида, где каждый следующий ярус послушно опирается на предыдущий. Это живой, дышащий, а временами и лихорадящий организм, в котором федеральный закон может молчаливо отменяться сложившейся судебной практикой, свод правил — де-факто приобретать силу закона, а региональные нормативы градостроительного проектирования вдруг оказываются тем самым камнем преткновения, о который разбивается инвестиционный проект с бюджетом в миллиарды рублей.

И всё же стержень у этого организма есть. Правовое регулирование строительства в Российской Федерации строится на строгой, даже жёсткой иерархии, отступление от которой — не теоретический спор юристов на конференции, а прямое основание для признания решений, документов или действий неправомерными. Игнорирование этой иерархии обходится слишком дорого, чтобы позволить себе относиться

к ней как к академической абстракции.

Верхний уровень, точка отсчёта — Конституция Российской Федерации и международные договоры РФ. Статья 15 Конституции прямо устанавливает приоритет международных договоров над внутренним законодательством. В стройке это редко всплывает в повседневной рутине, но когда всплывает — последствия бывают тектоническими. Достаточно вспомнить, как принципы Конвенции о доступе к информации, участии общественности в процессе принятия решений и доступе к правосудию по вопросам, касающимся окружающей среды (Орхусской конвенции), в своё время заставили пересмотреть процедуры общественных обсуждений по крупным инфраструктурным проектам. Международный договор, ратифицированный федеральным законом, способен перечеркнуть ведомственный приказ, каким бы привычным и удобным он ни казался. И это не теория — именно так в нескольких регионах были признаны незаконными отказы в предоставлении информации о планируемой застройке, когда чиновники ссылались на внутренние инструкции, противоречащие ратифицированному международному соглашению.

Ступенью ниже располагаются федеральные конституционные законы. В строительном контексте они играют роль несущих конструкций, которые почти не видны, но определяют саму возможность существования всей системы. Именно федеральный конституционный закон «О Правительстве

Российской Федерации» задаёт полномочия высшего органа исполнительной власти, в том числе в части технического регулирования и утверждения обязательных требований. Спорить с этой ступенью бессмысленно — она практически никогда не становится предметом коллизий, зато её молчаливое присутствие определяет легитимность всего, что строится ниже.

А вот третий уровень — федеральные законы и кодексы — это уже поле битвы. Гражданский кодекс, Градостроительный, Налоговый, Кодекс об административных правонарушениях и два десятка федеральных законов, от «О техническом регулировании» до «Об участии в долевом строительстве», создают ту самую плотную регуляторную среду, в которой приходится дышать любой строительной компании. Любопытная деталь: иерархия существует и внутри этого уровня. Специальная норма Градостроительного кодекса, регулирующая, допустим, выдачу разрешений на строительство, имеет приоритет над общей нормой Гражданского кодекса о самовольной постройке. Это правило коллизии — *lex specialis derogat generali* — знает каждый толковый юрист, но на практике мы то и дело видим, как в судах стороны пытаются подменить специальное регулирование общими конструкциями, создавая опаснейшую путаницу. Однажды пришлось наблюдать спор, где застройщик, обжалуя отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, апеллировал к статье 222 ГК РФ о самовольной постройке, игнорируя

прямую императивную норму статьи 55 Градостроительного кодекса о перечне документов. Судья тогда сухо заметила: «Специальный закон не может быть отменён общим хотением».

Четвёртый уровень — указы Президента. В строительной сфере они не столь многочисленны, но точечны и крайне чувствительны для бизнеса. Указ о национальных целях развития, определяющий ежегодный ввод жилья, указы об особенностях регулирования градостроительной деятельности на отдельных территориях — например, в период проведения крупных международных мероприятий или в условиях специальных экономических зон — способны в один момент перекроить привычный ландшафт. Они не должны противоречить федеральным законам, но часто содержат поручения Правительству оперативно разработать упрощённые процедуры, и вот здесь начинается самое интересное: подзаконный акт во исполнение указа приобретает почти сакральный статус, и отказаться от его исполнения, ссылаясь на прежний федеральный закон, практически невозможно.

Пятый уровень — постановления и распоряжения Правительства. Это рабочий инструмент, с которым строительная отрасль соприкасается ежедневно. Знаменитое постановление №87 о составе разделов проектной документации — казалось бы, примитивная истина, но сколько раз на этом спотыкались даже опытные застройщики. Мало кто задумывается, что постановление №87 — не просто методичка, а нор-

мативный правовой акт, обязательный к применению, и отступление от его требований при подготовке проектной документации может обернуться отказом в экспертизе. Только за последний год трижды приходилось видеть, как проектные организации пытались убедить заказчика, что «раздел об обеспечению сохранности объектов культурного наследия не нужен, это рекомендация». Но постановление Правительства не содержит рекомендаций — оно содержит императив, и экспертиза, разумеется, возвращала документы с отрицательным заключением.

Шестой уровень — нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти: приказы Минстроя, Минфина, ФНС, Росстандарта и десятка других ведомств. Здесь кроется едва ли не самый коварный подводный камень. Приказ министерства становится обязательным для неограниченного круга лиц только после регистрации в Минюсте и официального опубликования. Неопубликованный, не зарегистрированный акт не влечёт правовых последствий. Сколько раз инспекторы строительного надзора пытались навязать требования, ссылаясь на ведомственные письма и неопубликованные приказы, — не счесть. Один из ярких кейсов разыгрался в Приволжье: застройщику выдали предписание демонтировать часть фасада, мотивируя это неким приказом Минстроя «О колористических решениях фасадов зданий». Приказ существовал в природе, но Минюст его не зарегистрировал, опубликован он не был. Суд в

двух инстанциях признал предписание незаконным, указав, что ведомственный акт, не прошедший регистрацию, является лишь внутренним документом министерства и не может порождать обязанности для хозяйствующих субъектов. С тех пор в этой компании юристы взяли за правило при получении любого предписания первым делом проверять регистрационный номер и дату публикации приказа, на который ссылается надзорный орган.

Седьмой уровень — технические регламенты, своды правил и национальные стандарты. Здесь иерархия даёт сбой, превращаясь из стройной вертикали в запутанный лабиринт. Формально технический регламент Таможенного союза «Безопасность зданий и сооружений» выше свода правил, а свод правил — не закон, а документ, содержащий признанные способы соблюдения требований регламента. Но на практике многие СП воспринимаются отраслью как Священное Писание, а незнание того, что применение СП — дело добровольное, если иное не оговорено контрактом, приводит к драмам на стройплощадках. Строитель может сослаться на старый добрый СНиП, переоформленный в СП, а заказчик — на технический регламент, требующий современных методов расчёта. В одном недавнем споре подрядчик упорно доказывал, что его конструктивное решение полностью соответствует СП семидесятых годов, на что суд холодно ответил: «Соблюдение добровольного свода правил не освобождает от обязанности обеспечить безопасность объекта в со-

ответствии с требованиями технического регламента, имеющего высшую силу». Парадокс в том, что инерция мышления такова, что слово «обязательный» в отношении СП до сих пор звучит в устах прорабов, проектировщиков и даже некоторых экспертов госэкспертизы.

Восьмой уровень — законы субъектов и муниципальные правовые акты: правила землепользования и застройки, региональные нормативы градостроительного проектирования. Эта ступень иерархии — настоящий рассадник правовых конфликтов. Градостроительный кодекс чётко говорит, что региональные и муниципальные акты не могут противоречить федеральному законодательству. Но что делать, когда местные правила землепользования и застройки устанавливают такие ограничения по высотности и плотности, которые фактически дезавуируют федеральные показатели национального проекта? Или когда региональный норматив градостроительного проектирования требует обеспеченность школами и садами по формуле, не предусмотренной федеральными методическими указаниями, и проект жилого комплекса встаёт намертво. Судебная практика идёт по пути признания недействующими тех положений, которые выходят за пределы компетенции субъекта или муниципалитета, но каждый такой процесс — это месяцы, иногда годы, парализованной стройки. Инвестор из Екатеринбурга рассказывал, как его компания потратила полтора года на оспаривание пункта местных ПЗЗ, вводившего запрет на разме-

щение встроенно-пристроенных парковок в границах исторического центра, — запрет, явно противоречащий федеральному закону о пожарной безопасности. Пока шли суды, стоимость проекта выросла на двадцать процентов. Вот такая цена у «всего лишь» муниципального акта.

Наконец, девятый, базовый для каждой конкретной организации уровень — локальные нормативные акты: регламенты, положения, стандарты предприятия. В иерархической пирамиде они занимают последнюю ступень, но для сотрудника именно они зачастую и есть «закон». И тут скрыта важнейшая, хотя и неочевидная опасность. Если локальный акт или условие заключённого договора противоречит императивной норме федерального закона, приоритет всегда, безоговорочно, имеет закон. Никакая внутренняя инструкция, удобная бухгалтерии, не может изменить императивное требование Налогового кодекса. Никакой стандарт предприятия по охране труда не может снижать установленный федеральными нормами уровень гарантий для работников. И суды это подтверждают с убийственной регулярностью. Компания внедрила внутренний регламент согласования изменений в проектную документацию, устанавливающий тридцатидневный срок для ответа главного инженера. Когда из-за этого срока сорвали выполнение предписания заказчика, ссылаясь на «внутренние процедуры», контрагент обратился в суд и выиграл: договорные обязательства не могут ставиться в зависимость от локального документооборота, если

закон или контракт такого права не дают.

Из всей этой многослойной конструкции вытекает простое практическое правило, затверженное до автоматизма, но стоящее того, чтобы повторять его снова и снова. Перед тем как применить любую норму — будь то крошечный пункт ведомственного приказа, привычный до оскомины СП или строчка из муниципального регламента, — проверьте её статус. Откройте официальный интернет-портал правовой информации. Убедитесь, что документ зарегистрирован, опубликован и не признан утратившим силу. Проверьте, нет ли вышестоящего акта, которому норма противоречит. Звучит как банальность. Но за двадцать лет практики я не встречал ни одного года, в котором хотя бы одна строительная организация не понесла бы потери именно из-за пренебрежения этой банальностью. Иерархия — это не архитектурное излишество. Это каркас, и если его не чувствовать, здание рухнет ещё до того, как будет залит первый бетон.

Часть 2. Ключевые федеральные законы и кодексы

Иерархию мы выстроили, каркас ощутили. Теперь пора спуститься с небес абстракции на землю — туда, где лежат восемь массивных плит, восемь правовых монолитов, на которых, собственно, и стоит вся российская стройка. Их можно пересчитывать по пальцам, загибая один за другим, но каждый палец здесь — величиной с бетонный блок. Это не просто документы. Это живые механизмы, которые дышат, скрипят, иногда заедают, а иногда — работают с точностью швейцарских часов, особенно когда их смазывают грамотным применением и здоровой долей судебной практики.

Первым идёт Градостроительный кодекс. Не будет преувеличением назвать его конституцией стройки. Ни больше ни меньше. Он определяет, как именно территория страны превращается из абстрактной земли в зонированные участки с чёткими правилами игры. Он диктует, что такое территориальное планирование и почему без него любой проект — песочный замок. Он ведёт за руку от идеи генерального плана до щелчка замка на двери введённого в эксплуатацию здания. Статьи 48—55 — это нервная система. Проектирование, экспертиза, выдача разрешения на строительство, строительный надзор, разрешение на ввод. Одна ошибка на лю-

бом из этих этапов способна породить эффект домино. А рядом, в статьях 55.1—55.31, притаился целый мир саморегулирования: допуски, компенсационные фонды, права и обязанности членов СРО. Казалось бы, технические детали. Но именно из-за одной запятой в уставе саморегулируемой организации одна краснодарская компания в прошлом году на три месяца вылетела из всех контрактов, потому что не подтвердила соответствие новым требованиям к штатной численности. Три месяца простоя, срыв графиков, неустойки. И всё потому, что главный инженер считал Градкодекс «слишком общим документом, который пусть юристы читают».

Гражданский кодекс, часть вторая — ещё один титан, но совершенно иного склада. Он не раздаёт разрешения и не проверяет фасады. Он управляет отношениями. Деньги, сроки, риски, качество. Глава 37 — общие положения о подряде, а статьи 740—757 — специальные нормы строительного подряда. Эти семнадцать статей — как фундаментная плита для любого договора. Кто несёт риск случайной гибели объекта до приёмки? А после? Когда подрядчик вправе требовать увеличения цены, а когда заказчик — уменьшения? Как фиксировать скрытые недостатки и почему молчание заказчика после получения акта КС-2 — это почти всегда приёмка работ? Всё это здесь. Ключевой принцип, который суды вбивают в головы тяжущихся сторон десятилетиями: условия договора не могут ухудшать положение стороны по сравнению с императивными нормами ГК. Звучит сухо, но одна-

жды мне довелось видеть контракт, где строительная компания подрядилась возвести цех, а пункт о гарантии был сформулирован так: «Подрядчик несёт ответственность за любые дефекты, выявленные в течение десяти лет, вне зависимости от причин их возникновения». Подрядчик подмахнул, не глядя. А через четыре года просел фундамент, потому что заказчик дал неверные геологические изыскания. По ГК подрядчик отвечает только за свои ошибки, но императивная норма оказалась хитрее: она не запрещает взять на себя повышенную ответственность. Суд признал пункт законным. Десять лет гарантии — и финансовая дыра, сопоставимая с годовой прибылью. Чтение ГК — не факультатив, а базовая гигиена.

Налоговый кодекс. Для бухгалтера это настольная книга, для руководителя — часто минное поле, на котором он передвигается с завязанными глазами, доверяясь финансовому отделу. Статьи 171—172 — святая святых вычетов по НДС. Казалось бы, просто: заплатил налог поставщику, получил счёт-фактуру — ставь к вычету. Но реальность полна нюансов. Авансовые платежи, длительные циклы производства, объекты, строящиеся на нескольких земельных участках одновременно, эскроу-счета, проценты по которым тоже попадают в орбиту НДС. Статья 252 заставляет доказывать экономическую обоснованность каждого рубля расходов, а статья 264 — та самая корзина для «прочих расходов», куда все пытаются складывать что ни попадя, пока налоговая не

достанет оттуда билеты бизнес-класса или ужин с партнёрами без внятной деловой цели. Один застройщик из Тюмени полгода судился с инспекцией из-за вычета по НДС со стоимости услуг западного архитектурного бюро, проектировавшего фасад. Инспекторы утверждали, что услуги оказаны за рубежом, место реализации — не Россия, а значит, вычета нет. Застройщик настаивал: результат проектирования передан в России, внедрён в российскую стройку. Кассация согласилась с ним, но нервы и деньги были потрачены. Налоговый кодекс не прощает поверхностного прочтения. И да, каждое изменение, даже крохотное, вроде поправок о налогообложении операций по эскроу, способно перевернуть финансовую модель целого жилого комплекса.

Кодекс об административных правонарушениях — оружие обоюдоострое. Для надзорных органов это карающий меч, для строителей — дамоклов меч, висящий над каждой стройплощадкой. Статья 9.5: строительство без разрешения, нарушение проектной документации, несоответствие построенного объекта проекту. Штрафы — до миллиона рублей и выше, а если поймают повторно — до трёх миллионов или административное приостановление деятельности. Статья 9.5.1 — работа без допуска СРО, здесь суммы поскромнее, но репутационный ущерб страшнее. Статья 19.5 — невыполнение законного предписания инспектора. И вот тут скрыта ловушка. Предписание должно быть законным, не туманным, не требующим невозможного. Но пока вы до-

казываете его незаконность в суде, срок привлечения по статье 19.5 истекает не всегда, а штраф платить приходится. Помню случай в Воронеже: строительная фирма получила предписание демонтировать третий этаж здания, который, по мнению инспектора, возник в результате реконструкции без разрешения. Компания бросилась в суд, доказывая, что этаж существовал с советских времён, есть технический паспорт БТИ. Пока судились, параллельно возбудили дело по 19.5. В итоге основной спор выиграли, предписание отменили, но штраф за его невыполнение в двадцать тысяч рублей с организации всё равно взыскали, потому что на момент вынесения постановления предписание не было приостановлено судом. Так работает административная машина.

Уголовный кодекс стоит особняком. Его упоминание на планёрках вызывает нервный смех, но забывать о нём — преступная беспечность. Статья 216 — нарушение правил безопасности при ведении строительных работ. Это та самая статья, которая превращает несчастный случай на площадке из производственной трагедии в уголовное дело с перспективой реального срока. Падение крана, обрушение лесов, поражение током — если пострадали люди и следствие установит причинно-следственную связь с нарушением правил, отвечать будет не абстрактное ООО, а конкретный прораб, главный инженер, руководитель проекта. Статья 238 — о продукции, не отвечающей требованиям безопасности, — порой применяется к целым жилым домам, если, например,

застройщик использовал токсичные материалы или системы дымоудаления не сработали при пожаре. И статья 293 — халатность, которая караулит чиновника, подписавшего акт ввода в эксплуатацию без реальной проверки. Мой знакомый эксперт рассказывал о процессе, где следователи год выясняли, кто именно — заказчик, подрядчик или муниципальный служащий — виновен в том, что новая школа пошла трещинами через месяц после открытия. В итоге наказали проектировщика и инспектора стройнадзора, но седых волос добавилось у всех фигурантов.

Федеральный закон №214-ФЗ — об участии в долевом строительстве. Когда-то его называли законом, остановившим вакханалию обманутых дольщиков. Теперь это жёсткий фильтр, отделяющий профессиональных застройщиков от случайных игроков. Эскроу-счета, куда деньги граждан попадают до окончания стройки и где они лежат, не доступные застройщику, изменили экономику девелопмента раз и навсегда. Банковское сопровождение, раскрытие информации в единой системе жилищного строительства, проектные декларации с фотографической точностью. Ошибка в раскрытии сведений о земельном участке — и регистрация договоров долевого участия приостанавливается. Для компании, зависящей от потока средств, это катастрофа. Два года назад подмосковный застройщик забыл указать в декларации обременение в виде сервитута на прокладку газопровода через территорию будущего жилого комплекса. Надзорный

орган выявил это при проверке, ДДУ заморозили, а дольщики ринулись в суд за неустойкой.

Два закона-близнеца — 44-ФЗ и 223-ФЗ — регулируют контрактную систему в госзаказе и закупках госкомпаний. Для строительной организации это либо золотая жила, либо капкан. Торги, аукционы, конкурсы — внешне прозрачные процедуры, внутри которых кипят нешуточные страсти. Требования к участникам: наличие опыта, отсутствие задолженностей, никаких связей с офшорами. Контракты с жёсткими сроками и драконовскими неустойками. Реестр недобросовестных поставщиков — РНП. Один раз туда попал — два года бизнес с государством тебе закрыт. История из Сибири: строительная компания выиграла аукцион на ремонт муниципальной больницы, предложив цену на двадцать процентов ниже начальной. Через три месяца поняла, что не укладывается в смету из-за роста цен на арматуру. Контракт расторгли в одностороннем порядке, компания попала в РНП. Директор потом говорил: «Лучше бы мы вообще не участвовали, чем так». А всё потому, что риск-ориентированный подход требует закладывать в смету не только прибыль, но и воздух для непредвиденных обстоятельств.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.