

DOI: 10.24412/cl-37382-2026-2-39-43

Дата поступления рукописи в редакцию: 06.05.2026 г.

ПРОВоторов Михаил Валерьевич,
аспирант 2-ого курса
кафедры уголовного права и процесса,
Санкт-Петербургский университет
технологий управления и экономики,
e-mail: mikhail.provotorov.00@bk.ru

ИНСТИТУТ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОД ВОЗДЕЙСТВИЕМ НОВЕЛЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

Аннотация. Статья посвящена анализу новелл Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесённых Федеральным законом от 31 июля 2025 г. № 309-ФЗ, и их влиянию на институт саморегулирования в строительной сфере. Анализ новых законодательных изменений отражает последовательную тенденцию к делегированию публично-властных функций профессиональному сообществу, подтверждая доктринальную концепцию двойственной правовой природы саморегулируемых организаций. Такая тенденция выражается в трансформации правового регулирования, включающей обязанности членов саморегулируемых организаций предоставлять сведения о заключаемых договорах подряда, введении обязательных правил саморегулирования, а также развитие института ответственности специалистов.

Ключевые слова: саморегулирование, саморегулируемые организации, строительство, Градостроительный кодекс РФ.

PROVOTOROV Mikhail Valerievich,
2nd year postgraduate student,
Departments of Criminal Law and Procedure,
Saint Petersburg University
of Management Technologies and Economics

THE INSTITUTE OF SELF-REGULATION IN THE FIELD OF CONSTRUCTION UNDER THE INFLUENCE OF THE NOVELTIES OF THE URBAN PLANNING CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation. The article analyzes the novelties of the Urban Planning Code of the Russian Federation, introduced by Federal Law No. 309-FZ of July 31, 2025, and their impact on the institution of self-regulation in the construction sector. The analysis of new legislative changes reflects a consistent trend towards delegating public authority functions to the professional community, confirming the doctrinal concept of the dual legal nature of self-regulatory organizations. This trend is reflected in the transformation of legal regulation, which includes the obligations of members of self-regulatory organizations to provide information about concluded contracts, the introduction of mandatory rules of self-regulation, as well as the development of the institution of professional responsibility.

Key words: self-regulation, self-regulating organizations, construction, Urban Planning Code of the Russian Federation.

В настоящий момент времени институт саморегулирования в области инженерных изысканий, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее – СРО) претерпевает фундаменталь-

ные изменения в связи с внесением изменений в положения главы 6.1 Градостроительного кодекса РФ [1] (далее – ГрК РФ) после принятия Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 309-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» [2] (далее – Федеральный закон № 309-ФЗ от 31.07.2025 г.).

Федеральный закон № 309-ФЗ от 31.07.2025 г. – это реакция законодателя на системные изъяны института саморегулирования, официально зафиксированные в пояснительной записке к законопроекту. В ней прямо констатируется низкая эффективность отбора профессиональных участников строительного рынка, так как все действующие СРО не смогли сформировать действенные механизмы саморегулирования, не использовали своё право устанавливать повышенные требования к членам и дополнительные основания для отказа в приеме или исключении организаций из членов СРО.

Следствием такого подхода стало присутствие на рынке подрядчиков, не соответствующих положениям градостроительного законодательства, что влекло низкое качество строительства и срыв сроков ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию. Для преодоления сложившихся негативных тенденций Федеральный закон 309-ФЗ от 31.07.2025 г. вводит новые механизмы регулирования, расширяющие контрольные полномочия национальных объединений и самих СРО, реализуя тем самым ещё ранее установленные векторы развития института саморегулирования в сфере строительства.

Ещё в 2015 году Распоряжением Правительства РФ от 30.12.2015 г. № 2776-р была утверждена Концепция совершенствования механизмов саморегулирования (далее – Концепция) [3], в которой были отражены основные результаты функционирования института саморегулирования и подробно декларировано, что стандартизация является ключевым инструментом повышения качества регулирования профессиональной и предпринимательской деятельности, которая позволяет организовать такую деятельность на основании лучших практик, закрепленных в международных, национальных или корпоративных стандартах.

Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от

31 октября 2022 г. N 3268-р, были определены направления дальнейшего совершенствования института саморегулирования в строительной отрасли, предусмотрено повышение уровня качества выполняемых работ членами саморегулируемых организаций, в том числе за счет усиления ответственности всех участников строительного рынка, а также информационной открытости деятельности СРО и их членов [4].

В юридической литературе имеется ряд правовых позиций о недостаточной эффективности деятельности саморегулируемых организаций в строительной отрасли. Отмечается низкая эффективность действующего правового механизма делегирования государством контрольно-надзорных функций строительного надзора саморегулируемым организациям [8, с. 105]. Такая тенденция обусловливается пассивным поведением саморегулируемых организаций в регуляторской деятельности и неиспользованием всех возможных механизмов для воздействия на своих членов.

О недостаточной эффективности сложившейся модели саморегулирования в сфере строительства свидетельствуют и макроэкономические показатели. В экономической научной литературе подчёркивается, что анализ статистических данных за 2003-2022 годы демонстрирует устойчивую отрицательную динамику по ключевым индикаторам в период после перехода от института лицензирования к саморегулированию. Так, индекс производительности труда в строительстве снизился на 5% по сравнению с периодом лицензирования, рентабельность организаций упала в среднем на 18%, а коммерческие и управленческие расходы с 2014 года стабильно превышают прибыль от продаж [7, с. 559 – 560].

Принятие Федерального закона от 31.07.2025 № 309-ФЗ, вступившего в силу 1 марта 2026 года, актуализировало доктринальную и практическую дискуссию, позволив выделить конкретные правовые институты, которые подвергнутся наиболее существенной корректировке.

Во-первых, это институт компенсационных фондов и имущественной ответственности членов СРО. Часть 4 статьи 55.8 ГрК РФ в новой редакции устанавливает обязанность членов СРО уведомлять саморегулируемую организацию о заключении договоров подряда и о предъявлении исков о возмещении вреда. Это смещает акцент с формального наличия фондов, выполняющих компенсационную функцию, на возможность осуществления дополнительного контроля

за исполнением членами СРО договоров подряда, в том числе заключенных конкурентными способами, что напрямую влияет на механизм осуществления выплат из компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств и вводит превенцию осуществления из фондов СРО необоснованных выплат.

Во-вторых, трансформации подвергнется институт стандартизации профессиональной деятельности. Введение статьи 55.20-1 ГрК РФ закрепляет за национальными объединениями СРО полномочие по разработке обязательных к применению «правил саморегулирования». Отметим, что правовая конструкция СРО изначально обладала внутренними институциональными противоречиями, т.к. введение саморегулирования в строительную отрасль происходило в формате «инициированного изменения», не подкрепленного реальной готовностью профессионального сообщества к автономному контролю [9, с. 112]. Существовавшие критерии оценки деятельности СРО со стороны государства были сведены исключительно к формальной проверке наличия штатной численности сотрудников и документации, в то время как вопросы реального обеспечения безопасности работ оставались вне фокуса надзора. В настоящий момент существует реальная необходимость перехода от фиксации формального соответствия нормативам к введению реальных механизмов обеспечения качества выполняемых работ за счёт формирования системы «обратной связи», когда профессиональные участники рынка в процессе осуществления деятельности самостоятельно определяют вектор нормативного регулирования.

Полагаем, что законодатель отреагировал на этот правовой вызов, который был ещё заложен в Концепции 2015 года, путём прямой делегации своих нормотворческих полномочий профессиональному сообществу. Введение в действие статьи 55.20-1 ГрК РФ предоставило национальным объединениям СРО право принимать правила саморегулирования, которые являются основой для разработки саморегулируемыми организациями стандартов и внутренних документов, предусмотренных статьей 55.5 ГрК РФ.

Такой подход подтверждает тенденцию, что законодатель передаёт часть своих публично-правовых функций частному сектору, а именно:

1) Сокращает бюрократические барьеры и снижает нагрузку на органы государственной власти путем делегирования полномочий саморе-

гулируемым организациям по нормотворчеству;

2) Позволяет формировать стандарты и правила с учётом отраслевой специфики «здесь и сейчас», обеспечивая их большую гибкость и оперативность обновления по сравнению с централизованным государственным регулированием и нормотворчеством;

3) Обязывает саморегулируемые организации внедрять в своих внутренних документах дополнительные требования к членству, что позволяет сформировать качественное и профессиональное сообщество предпринимателей в сфере строительства.

В-третьих, прогнозируется корректировка института государственного контроля (надзора) и внутрисистемного мониторинга. Новая статья 55.22-1 ГрК РФ наделяет национальные объединения функцией оценки соблюдения СРО установленных требований, включая соответствие размеров компенсационных фондов и правил их размещения.

Непрозрачность деятельности отдельных саморегулируемых организаций представляет собой один из ключевых вызовов для строительной отрасли. В научных исследованиях подчёркивается несовершенство обратной связи между СРО и регулятором [5, с. 328]. Легализация обязанности по информированию национальных объединений о фактах нарушений со стороны специалистов и результатов проверочных мероприятий направлена как раз на формирование системы обратной связи.

Такой подход усиливает публично-правовой элемент в деятельности СРО в сфере строительства и повышает их ответственность перед государством и потребителями.

В-четвёртых, развитие получит институт ответственности специалистов по организации строительства. Изменения, внесенные в статью 55.5-1 ГрК РФ, обязывают органы экспертизы и строительного надзора информировать национальные объединения о специалистах, по результатам работы которых выданы отрицательные заключения. Формирование механизма «дисквалификации» через национальные реестры свидетельствует о восприятии публично-правовых санкций в саморегулируемой среде.

С учётом внесения изменений в Градостроительный кодекс РФ, по нашему мнению, представляется наиболее актуальной доктринальной концепцией двойственной правовой природы и публично-правового статуса СРО [6], выражен-

ной в делегировании государством саморегулируемым организациям отдельных своих функций по государственному регулированию предпринимательской деятельности в сфере строительства, в частности, такое делегирование выражается в передаче полномочий по нормотворчеству. Такая концепция последовательно прослеживается в трансформации института саморегулирования в сфере строительства и подтверждается принятием Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 309-ФЗ.

Проведённый анализ новелл, внесённых Федеральным законом № 309-ФЗ, свидетельствует о последовательной трансформации института саморегулирования в строительной сфере в направлении усиления публично-правовых начал.

Расширение контрольных полномочий национальных объединений, закрепление за ними права принимать обязательные правила саморегулирования, введение механизмов оценки соблюдения СРО установленных требований и упрощение процедуры исключения недобросовестных организаций из государственного реестра существенно повышают роль национальных объединений как проводников государственной политики. Государство, делегируя саморегулируемым организациям часть нормотворческих и контрольных функций, фактически признаёт их двойственную правовую природу, объединяющую частноправовые интересы участников рынка с публичными задачами обеспечения безопасности и качества строительства.

Список литературы:

- [1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть I), ст. 16.
- [2] Федеральный закон от 31.07.2025 N 309-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2025, N 31, ст. 4663.
- [3] Распоряжение Правительства РФ от 30.12.2015 N 2776-р «О Концепции совершенствования механизмов саморегулирования» // «Собрание законодательства РФ», 11.01.2016, N 2 (часть II), ст. 458.
- [4] Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» // «Собрание законодательства РФ», 07.11.2022, N 45, ст. 7815.
- [5] Аль-Хаяни М. Г. Совершенствование государственной политики в системе саморегулирования строительной деятельности // *Journal of monetary economics and management*. 2025. №. 9. С. 327-330.
- [6] Ершова И.В. Саморегулирование предпринимательской и профессиональной деятельности: вопросы теории и законодательства // *Актуальные проблемы российского права*. 2014. N 10. С. 2142 - 2150.
- [7] Кощеев М. В., Канхва В. С. Предпосылки формирования института саморегулирования в отечественном строительстве // *Московский экономический журнал*. 2024. №. 4. С. 548-574.
- [8] Румянцев Ф. П. О соотношении полномочий государственного контроля и надзора с функциями саморегулируемых организаций в сфере строительства / Ф. П. Румянцев // *Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Серия: Социальные науки*. – 2023. – № 6. – С. 105–111.
- [9] Уварова С. С., Мышовская Л. П., Беляева С. В. Направления совершенствования системы саморегулирования в строительстве с точки зрения теории изменений // *Вестник МГСУ*. 2016. №8. С. 110-120.

References:

- [1] *Urban Development Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ* // “Collected Legislation of the Russian Federation”, 03.01.2005, N 1 (Part I), Art. 16.
- [2] *Federal Law of 31.07.2025 N 309-FZ “On Amendments to the Urban Development Code of the Russian Federation”* // “Collected Legislation of the Russian Federation”, 04.08.2025, N 31, Art. 4663.
- [3] *Order of the Government of the Russian Federation of 30.12.2015 N 2776-r “On the Concept for Improving Self-Regulation Mechanisms”* // “Collected Legislation of the Russian Federation”, 11.01.2016, N 2 (Part II), Art. 458.
- [4] *Order of the Government of the Russian Federation of October 31, 2022 No. 3268-r «On Approval*

of the Strategy for the Development of the Construction Industry and Housing and Public Utilities of the Russian Federation for the Period up to 2030 with a Forecast up to 2035» // «Collection of Legislation of the Russian Federation», November 7, 2022, No. 45, Art. 7815.

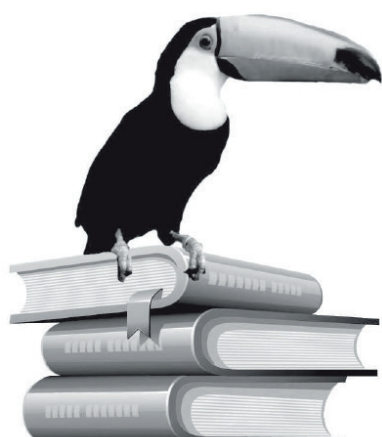
[5] Al-Hayani M. G. *Improving State Policy in the System of Self-Regulation of Construction Activities* // *Journal of Monetary Economics and Management*. 2025. No. 9. Pp. 327-330.

[6] Ershova I. V. *Self-Regulation of Entrepreneurial and Professional Activities: Theoretical and Legislative Issues* // *Current Issues of Russian Law*. 2014. N 10. pp. 2142-2150.

[7] Koshcheev M. V., Kankhva V. S. *Prerequisites for the Formation of a Self-Regulation Institute in Domestic Construction* // *Moscow Economic Journal*. 2024. No. 4. pp. 548-574.

[8] Rumyantsev F. P. *On the Correlation of the Powers of State Control and Supervision with the Functions of Self-Regulatory Organizations in the Sphere of Construction* / F. P. Rumyantsev // *Bulletin of the Lobachevsky University of Nizhny Novgorod. Series: Social Sciences*. - 2023. - No. 6. - pp. 105-111.

[9] Uvarova S. S., Myshovskaya L. P., Belyaeva S. V. *Directions for Improving the Self-Regulation System in Construction from the Point of View of the Theory of Changes* // *Bulletin of MGSU*. 2016. No. 8. P. 110-120.



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство

«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.