

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей"

Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций Ростехнадзора
СРО-С-019-06072009

ОГРН: 1086500001312
ИНН: 6501201580



Адрес: 693000, Сахалинская область,
Город Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса,
д. 20, оф. 201

Телефон (факс): +7 (4242) 311045, 468596
Эл. почта: np@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исх.№ 390 от «14» апреля 2022г.

Председателю Комитета
Государственной Думы по
строительству и ЖКХ
С.А. Пахомову

*«Заключение Независимой экспертизы
на проект Федерального закона «О внесении
изменений в Градостроительный кодекс РФ
и отдельные законодательные акты РФ» (Законопроект №94578-8)*

Уважаемый Сергей Александрович!

Ассоциация «Сахалинстрой» рассмотрела проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (далее - Законопроект).

По результатам рассмотрения необходимо отметить следующее.

1. Согласно пункту «а» части 1 статьи 1 Законопроекта следует, что в часть 9 статьи 5² ГрК РФ предложено после слова «необходимых» дополнить словами «застройщику, техническому заказчику».

Если рассмотреть в целом содержание статьи, то в части 4 имеются слова: «капитальный ремонт объектов», тогда как непосредственно статья направлена на перечень мероприятий для строительства и реконструкции. По нашему мнению, это не соответствует юридико-лингвистическому значению и требует уточнений. Кроме прочего полагаем, что любой объект строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства при разработке проектной документации и выполнении работ можно отнести к мероприятиям по реализации проекта.

2. Согласно части 3 статьи 1 Законопроекта предложено внести изменения в часть 2¹ статьи 52 ГрК РФ и слово «трех» заменить словом «десяти».

Ассоциация категорически не согласна с предлагаемыми изменениями, по следующим основаниям.

Принятие подобных поправок нарушает сложившийся баланс законных прав и интересов действующих членов саморегулируемых организаций в сфере строительства (далее - СРО) и принцип корпоративной ответственности строительного сообщества, что, по мнению Ассоциации, выражается в следующем.

Так, в соответствии с положениями части 2¹ статьи 52 ГрК РФ следует, что индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами СРО в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей.

Кроме того, работы, проводимые на тех или иных объектах капитального ремонта, строительства, реконструкции и сноса объектов капитального строительства ВСЕГДА связаны с рисками нарушения технических регламентов и безопасности, причинению вреда гражданам и окружающей среде и не зависят от размера сумм по заключенным договорам строительного подряда или сметной стоимости. Увеличение финансового порога по заключению договоров строительного подряда с использованием конкурентных способов закупки с 3-х миллионов рублей до 10 миллионов для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в разы увеличивают риски по производимым (в рамках строительной подрядной деятельности) работам.

При таком подходе, нивелируется роль и значимость института СРО в сфере строительства, поскольку для заключения договоров строительного подряда с использованием конкурентных способов закупки до 10 миллионов, членство в СРО больше не требуется, а следовательно подрядная организация (индивидуальный предприниматель) «выпадает» из сферы контроля СРО.

Таким образом, подобный подрядчик не скован внутренними стандартами и требованиями СРО (не подлежит контролю), а мероприятия, проводимые в рамках положений Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле

(надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» не дадут (как показывает практика) всестороннего положительного эффекта, что крайне негативно скажется на строительной отрасли в целом и на отдельных строительных объектах в частности.

Кроме того, Ассоциация предлагает взглянуть на предлагаемые изменения под следующим углом.

Небезызвестно, что основное количество договоров строительного подряда с использованием конкурентных способов закупки на сумму от 3-х миллионов рублей до 10-ти миллионов приходится, как правило, на капитальный ремонт зданий и сооружений.

Также, в большинстве случаев, подобные договора строительного подряда заключаются с строительными организациями, относящимися к категории малого и среднего предпринимательства.

В свою очередь, указанные организации в рамках требований градостроительного и сопутствующего ему законодательства являются членами СРО в сфере строительства и систематически осуществляют соответствующие выплаты в компенсационные фонды обеспечения договорных обязательств и возмещения вреда (не говоря об уплате членских и иных взносов).

В случае принятия предлагаемого изменения, очевидным и негативным последствием подобного непродуманного подхода станет явный дисбаланс в статусе, возможностях и самое главное в конкурентоспособности (!) строительных организаций – членов СРО с одной стороны и строительных организаций, членами СРО не являющимися.

Очевидно, что строительная организация – член СРО участвующая в процедурах по заключению договоров строительного подряда с использованием конкурентного способа закупки, несет затраты на порядок больше, нежели строительная организация, не являющаяся членом СРО, и состоящая, как правило, из работников с сомнительным качеством профессиональной подготовки (а попросту из «шабашников»), не несущих (в полную противоположность члену СРО) в рамках предлагаемых поправок, практически никакой ответственности.

Для строительных организаций, вступивших в саморегулируемую организацию, такая разница будет более остро ощущаться и в ожидании очередных мер поддержки в кризисное время будет отрицательно расцениваться.

Кроме того, отметим, что немаловажное значение имеет то обстоятельство, что заказчик работ (в случае принятия поправки) автоматически лишается возможности требовать компенсации возмещения вреда при нарушении подрядной организацией условий договора строительного подряда из компенсационных фондов обеспечения выполнения договорных обязательств и (или) компенсационных фондов возмещения вреда соответствующих СРО.

Следствием подобного формального подхода разработчиков Законопроекта будет фактическое размывание принципа корпоративной социальной ответственности членов СРО в сфере строительства при распределении корпоративных рисков (механизм Компенсационных фондов обеспечения договорных обязательств и возмещения вреда), снижение качества и эффективности строительства, уход от ответственности строительных организаций не являющихся членами СРО, а также дополнительные бюджетные расходы, что при нынешних социально-экономических обстоятельствах недопустимо.

Ассоциация полагает, что подобными поправками грубо нарушается декларируемый всеми федеральными органами исполнительной власти, принцип недискриминационного и сбалансированного подхода к участникам государственных/муниципальных закупок в сфере строительства и предлагает исключить указанное нововведение из предлагаемого Законопроекта.

3. В соответствии с положениями части 1 статьи 8 Законопроекта следует, что в положения Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ-№ 218) предложено внести ряд изменений.

Так, согласно части 1 статьи 8 Законопроекта предложено внести изменения в часть 2 статьи 8 ФЗ-№ 218 - слова «данные сведения» предложено заменить словами «В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта такого сооружения. Данные сведения...».

По мнению Ассоциации, формулировки предлагаемых изменений не вполне отвечают требованиям градостроительного и сопутствующего ему законодательства РФ и собственно ФЗ-№218 по следующим основаниям.

Согласно действующей редакции части 2 статьи 8 ФЗ-№ 218 следует, что к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта

недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, **строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.**

Кроме того, Ассоциация обращает Ваше внимание на то, что в соответствии с пунктом 6 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) **здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Указанное определение содержит четкие критерии, которым должен отвечать объект, чтобы являться зданием в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации. Объекты капитального строительства, не отвечающие вышеуказанным критериям, относятся к иным категориям.

Согласно пункту 23 статьи 1 Закона № 384-ФЗ следует, что **сооружение** это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Следовательно, понятия «здание» и «сооружение» в контексте градостроительного законодательства не тождественны друг другу и должны быть четко разграничены.

Таким образом, Ассоциация не видит четких правовых оснований для исключения из предлагаемой редакции изменений термина «**здание**».

Очевидно, что отсутствие в предлагаемой редакции термина «**здание**», существенным образом вступает в противоречие как с положениями действующей редакции части 2 статьи 14 ФЗ-№ 218 (не говоря о положениях Градостроительного кодекса РФ), так и со смысловой структурой соответствующей статьи.

Отдельно обращаем Ваше внимание на то, что *основные сведения о зданиях и сооружениях могут изменяться не только в результате капитального ремонта, но в результате реконструкции, о чем прямо говорится в редактируемой норме закона*, но по непонятным причинам разработчиком Законопроекта это обстоятельство не было учтено.

Таким образом, в целях приведения в соответствие с требованиями юридической техники, градостроительного законодательства, а также логическим содержанием редактируемой нормы, Ассоциация полагает необходимым скорректировать формулировку предлагаемого изменения, и изложить в следующей редакции: **«В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о здании и (или) сооружении могут изменяться в результате реконструкции и (или) капитального ремонта такого здания и (или) сооружения».**

По мнению Ассоциации, аналогичные недостатки содержатся в части 2 статьи 8 Законопроекта, согласно которой предлагается в пункт 7³ части 2 статьи 14 после слов «реконструкции зданий, сооружений,» дополнить словами «изменением в результате капитального ремонта сооружений».

В этой связи, Ассоциация предлагает скорректировать формулировку предлагаемого изменения и изложить в следующей редакции: «изменением в результате реконструкции и (или) капитального ремонта зданий и (или) сооружений».

На основании изложенного просим Вас дать поручение о рассмотрении заключения при обсуждении законопроекта, направить в наш адрес эл. почты (np@ssros.ru) информацию о результатах такого рассмотрения.

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

Исп. Аринархов В.В.
8-4242-311-045 (доб. 218)