

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: pr@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

Исх. № 0457 от «16» июля 2018 года

Министру строительства и жилищно-
коммунального хозяйства Российской
Федерации
В.В. Якушеву

«О снижении финансовых и административных барьеров в отношении подрядчиков при заключении договоров на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и наличии у региональных операторов четких обязательств, установленных градостроительным и жилищным законодательством РФ»

Уважаемый Владимир Владимирович!

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии с нормами Федерального закона № 7 «О некоммерческих организациях», ст.6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», Градостроительного законодательства РФ, обращается к Вам со следующим.

В силу правовой позиции, изложенной в ряде постановлений Конституционного суда РФ, в том числе от 15.07.1999 № 11-П, от 27.05.2003 № 9-П, от 27.05.2008 № 8-П и от 13.07.2010 № 15-П, из конституционных принципов правового государства, равенства и справедливости вытекает обращенное к законодателю требование определенности, ясности, недвусмысленности правовой нормы и ее согласованности с системой действующего правового регулирования. Такой принцип определенности и

непротиворечивости законодательного регулирования распространяется на все правовые нормы.

В соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Вместе с этим, Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) статьей 60 предусматривает возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения и определяет четкий круг лиц, которые должны возмещать такой вред - это собственник здания, сооружения, концессионер, частный партнер, застройщик. Если число собственников здания, сооружения составляет два и более, они несут солидарную ответственность за причинение такого вреда.

В случае, если указанный вред причинен вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, солидарно с техническим заказчиком, лицом, выполнившим работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред,

1) саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда.

2) соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций;

3) организация, которая провела государственную экспертизу результатов инженерных изысканий или негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий, если вред причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и имеется положительное заключение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий или положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;

3) организация, которая провела государственную экспертизу проектной документации или негосударственную экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и (или) результатам инженерных изысканий и имеется положительное заключение государственной экспертизы проектной документации или положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

4) Российская Федерация или субъект Российской Федерации, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства и (или) работ, выполненных в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, требованиям технических регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора.

А в случае причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания,

сооружения либо их части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации таких объектов обязанность по возмещению вреда и выплате предусмотренной законом компенсации возлагается на собственника или концессионера, если договором с концессионером не предусмотрено иное (п.п. 1 и 2 указанной статьи).

Данный круг лиц является исчерпывающим.

Кроме этого, статья 60.1. ГрК РФ предусматривает возмещение ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договору строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договора. Ответственность возлагается на саморегулируемую организацию в пределах одной четвертой доли средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств и на соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций. Указанный круг лиц также является исчерпывающим.

Вместе с тем, в Ассоциацию «Сахалинстрой» поступило письмо от 24.01.2018 исх. № 7 от Ассоциации региональный операторов капитального ремонта многоквартирных домов. Копия прилагается.

Несмотря на положения вышеуказанных императивных норм ЖК РФ и ГрК РФ, устанавливающих четкий перечень лиц, которые несут ответственность за возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного дома и вреда, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договору строительного подряда, заключенным с использованием

конкурентных способов заключения договора, Ассоциация региональных операторов капитального ремонта МКД высказалась о снижении рисков регионального оператора при возникновении дополнительных финансовых затрат, необходимости внесения в проект договора подряда условие об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков с возмещением ущерба, причиненного подрядной организацией собственникам помещений МКД, и уже совместно с СПАО «Ингосстрах» проработала вопрос о применении оптимальных тарифов и условий страхования.

Данное письмо было адресовано всем руководителям региональных операторов капитального ремонта общего имущества МКД.

Ассоциация «Сахалинстрой» считает, что подобная рассылка, адресованная широкому кругу лиц, по указанию необходимости установления в договорах обязанности для подрядной организации страховать свои строительные риски перед неопределенным кругом лиц (собственников помещений МКД) и лоббированию интересов СПАО «Ингосстрах» и его продуктов страхования, нарушает положения статей 60, 60.1 ГрК РФ, статей 180, 182 ЖК РФ и Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 20.06.2017 № 6-КГ17-4, а также устанавливает финансовый и административный барьеры для самих подрядчиков в виде несения излишней и не основанной на законе ответственности перед третьими лицами (строительные риски, возмещение ущерба собственникам), перед заказчиком (нарушение положений договора в части неисполнение обязанности по страхованию и наложение штрафных санкцией – как следствие), а также незаконного несения бремени оплаты регулярных страховых взносов при заключении договора страхования на период всего его действия).

В настоящее время, для обеспечения таких рисков и ответственности существует банковская гарантия, которая, в силу пункта 3 статьи 368 ГК РФ, является видом независимой гарантии и дает возможность потенциальному подрядчику обеспечить свою заявку при участии в конкурсе/отборе.

Кроме этого, обеспечением несения рисков строительной деятельности является членство юридического лица/индивидуального предпринимателя в саморегулируемой организации и внесение собственных средств в компенсационные фонды обеспечения договорных обязательств и возмещения вреда.

Полагаем, что внесение в проект договора подряда условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков с возмещением ущерба, причиненного подрядной организацией собственникам помещений МКД, и вовсе не основано на законе.

Если уж региональный оператор (заказчик, технический заказчик) и устанавливает договором подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договору строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договора не основанную на законе обязанность по страхованию подрядчиком своей ответственности перед третьими лицами, то в сметную ведомость расходов заказчика необходимо вносить отдельную строку расхода – возмещение затрат Подрядчику, связанных со страхованием строительных рисков, которые выплачиваются подрядчику для заключения договора со страховой компанией.

При страховании подрядчиком своей ответственности перед третьими лицами (собственниками помещений МКД), возникает еще одна проблема, выраженная в отсутствии права требования к причинителю вреда (деликвенту), что подтверждается Определением Высшего арбитражного суда РФ от 05.06.2013 г. № ВАС-5213/13 по делу № А40-66695/11-30-558 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации». Суды отказали в удовлетворении иска страхователю, т.к. пришли к выводу об отсутствии у страхователя права требования к страховщику, поскольку договор страхования гражданской ответственности у строителей зрелищных мероприятий был заключен в пользу выгодоприобретателей - потерпевших. Аналогичное основание для отказа в удовлетворении исковых

требований по другому делу - Определение Высшего арбитражного суда РФ от 10.02.2010 г. № ВАС-236/10 по делу № А62-6574/2008 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации». Подчеркиваем, что такие примеры довольно многочисленны.

По мнению Ассоциации «Сахалинстрой», единственным выходом из сложившейся ситуации является предъявление регрессных требований ответственным виновным участникам строительного процесса, как-то изыскателям, проектировщикам или строителям, а также СРО и ряду других субъектов (регрессатам), которые несут солидарную с членами СРО ответственность.

Так, в соответствии со ст. 1081 ГК РФ лицо, возместившее вред, причиненный другим лицом, имеет право обратного требования (регресса) к этому лицу в размере выплаченного возмещения. Также подтверждая положения ст. 1081 ГК РФ, п. 5 ст. 60 ГрК РФ предусматривает право застройщика, технического заказчика, которые возместили вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, объекта незавершенного строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства обратного требования (регресса) к лицу, вследствие недостатков в работе которых причинен вред, а также солидарно к саморегулируемой организации, организации, которая провела государственную экспертизу и иным указанным в данной статье лицам.

Также, статьей 60 ГрК РФ определено, что потерпевший или его родственники, желая получить возмещение вреда и компенсации, должны в указанных выше ситуациях вначале обратиться с требованием о возмещении вреда к собственникам, концессионерам, застройщикам или техническим заказчикам, а те обязаны произвести необходимые выплаты, и только после этого уже предъявлять требование к регрессатам.

Таким образом, сложилась ситуация, когда при причинении вреда третьему лицу положениями норм ГрК РФ и ЖК РФ ответственность возлагается на застройщика либо технического заказчика, а ГК РФ - на подрядчика.

В данном случае, нормы ГрК РФ и ЖК РФ являются специальными нормами права, относящимся к отдельным правовым институтам отраслей градостроительного и жилищного права и регулирующей определенный вид родовых общественных отношений с учетом присущих им особенностей, специфики, конкретных условий и т.п.

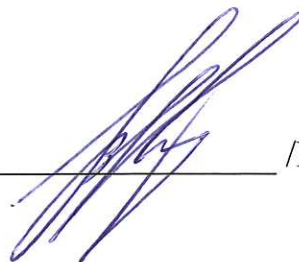
В связи с чем считаем, что в силу положений статей 60, 60.1 ГрК РФ, статей 180, 182 ЖК РФ, именно региональный оператор, застройщик, заказчик, технический заказчик должен нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также за вред причиненный вследствие возникших недостатков работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства.

В силу правовой позиции, изложенной в ряде постановлений Конституционного суда РФ, в том числе от 15.07.1999 № 11-П, от 27.05.2003 № 9-П, от 27.05.2008 № 8-П и от 13.07.2010 № 15-П, из конституционных принципов правового государства, равенства и справедливости вытекает обращенное к законодателю требование определенности, ясности, недвусмысленности правовой нормы и ее согласованности с системой действующего правового регулирования. Такой принцип определенности и непротиворечивости законодательного регулирования распространяется на все правовые нормы.

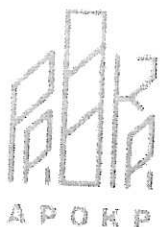
На основании вышеизложенного, Ассоциация «Сахалинстрой» убедительно просим Вас о следующем:

1. Дать квалификационную оценку письму Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов от 24.01.2018 № 7 «О возможностях снижения рисков регионального оператора» на предмет легитимности и соответствия его содержания положениям статей 60, 60.1 ГрК РФ, статей 180, 182 ЖК РФ, Определению Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 20.06.2017 № 6-КГ17-4;
2. Исключить финансовый и административный барьеры для подрядчиков в виде несения излишней и не основанной на законе ответственности перед третьими лицами путем вынесения соответствующего Приказа о недопустимости возложения обязанности на подрядную организацию дополнительного страхования строительных рисков с возмещением ущерба, причиненного такой подрядной организацией собственникам помещений МКД.
3. Поручить ответственным лицам осуществить контроль за Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта МКД и ее членов по недопустимости внесения в проект договора подряда условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков с возмещением ущерба, причиненного подрядной организацией собственникам помещений МКД.
4. О результатах сообщить в установленный законом срок.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



_____/В.П. Мозолевский/



**АССОЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

ОГРН 1167700051529 ИНН КПП 7704343991/770401001
119435, г. Москва, улица Малая Пироговская, дом 13, стр. 1, e-mail: arokr.mkd@yandex.ru

Исх. №7 от «24» января 2018

Руководителям региональных
операторов капитального
ремонта общего имущества
многоквартирных домов

(по списку рассылки)

О возможностях снижения рисков
регионального оператора

В целях оказания методической, юридической и консультационной поддержки региональных операторов капитального ремонта Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Ассоциация) сообщает следующее.

Частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что региональный оператор обязан при заключении договора с подрядной организацией в целях проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предусмотреть, в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

В случае причинения убытков собственникам помещений в многоквартирном доме в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с нормами ЖК РФ они подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 2017 г. № 6-КГ17-4, именно на регионального оператора возлагается ответственность за действия подрядной организации, ненадлежащим образом исполнившей обязательство по проведению капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

В настоящее время в большинстве субъектов Российской Федерации суды различных инстанций начали занимать позицию, аналогичную приведенной выше, что многократно увеличивает риски региональных операторов, учитывая обязательный пятилетний гарантийный период результатов выполненных работ.

По мнению Ассоциации, региональным операторам необходимо на этапе подготовки аукционной документации на отбор подрядных организаций учесть указанные риски возникновения ответственности заказчика и внести в проект договора подряда условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков с возмещением ущерба причиненного подрядной организацией собственникам помещений.

Кроме того, в зависимости от содержания договора подряда конкретного заказчика рекомендуем предусмотреть соответствующие меры реагирования и установления причин и ответственности исполнителей при возникновении ущерба в ходе выполнения работ (сроки информирования о событии, формы актов ущерба, регламент возмещения и включения соответствующих актов в состав исполнительной документации, и т.д.).

Для выработки наиболее подходящего решения Ассоциацией совместно с СПАО «Ингосстрах» подготовлены оптимальные требованиям при организации страховой защиты, которые рекомендуется включить в договоры подряда и «коробочное» решение для подрядных организаций региональных операторов и технических заказчиков субъектов с оптимальными тарифами и условиями страхования.

Указанными положениями договора предлагается страховать ответственность подрядной организации на срок выполнения работ и весь гарантийный период, с возможностью установления, в отдельных случаях, выгодоприобретателем заказчика работ (приложение 1).

В случае, если региональным оператором уже применяются механизмы страхования с использованием продуктов иных страховых организаций Ассоциация рекомендует использовать предложенные отдельные положения договора и условия страхования для снижения рисков возникновения дополнительных финансовых затрат.

Для подтверждения указанной позиции прилагаем письмо Минстроя России по вопросу возможности включения в договор на проведение капитального ремонта условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков.

Дополнительно сообщаем, что для ознакомления с разработанными СПАО «Ингосстрах» продуктами, можно обратиться в отдел региональных продаж к Иванову Андрею Владимировичу +7-926-591-36-96.

Приложения:

1. Проект раздела договора подряда «Страхование строительно-монтажных рисков» на 1 л. в 1. экз.;

2. Письмо Минстроя России от 26.12.2017 г. № 49036-ЕС/06 на 1 л. в ед. экз.;

Исполнительный директор



А.И. Мамонова

Проект раздела договора подряда «Страхование строительного-монтажных рисков»

- 1.1. Подрядчик вместе с проектом Договора подряда, подписанным со своей стороны, передает Заказчику оригинал договора комплексного страхования строительного-монтажных рисков, а также копию платежного поручения об оплате страховой премии.
- 1.2. По договору страхования должны быть застрахованы риски, связанные:
 - 1.2.1. со случайной гибелью и (или) повреждением имущества, являющегося предметом (целью) проведения строительного-монтажных работ, указанных в Договоре подряда, на весь срок их проведения на страховую сумму, равную цене Договора. Договор страхования по п.1.1. заключается с ответственностью «от всех рисков»;
 - 1.2.2. с ответственностью за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц, вследствие проведения строительного-монтажных работ, указанных в Договоре подряда, на весь срок их проведения (с лимитом ответственности не менее 15% от цены Договора);
 - 1.2.3. с выявлением в период гарантийного срока, недостатков (дефектов) строительного-монтажных работ, явившихся следствием их ненадлежащего (некачественного) выполнения Подрядчиком, на срок 5 (пять) лет с момента принятия Заказчиком объекта в гарантийную эксплуатацию на страховую сумму, равную цене Договора.
- 1.3. Выгодоприобретателем (получателем страхового возмещения при наступлении страхового случая) по договору комплексного страхования строительного-монтажных рисков является:
 - 1.3.1. по рискам, указанным в п.1.2.1. – Подрядчик;
 - 1.3.2. по рискам, указанным в п.1.2.2. – третьи лица;
 - 1.3.3. по рискам, указанным в п.1.2.3. – Подрядчик и Заказчик (в случае невозможности исполнения Подрядчиком своих гарантийных обязательств по настоящему Договору подряда).
- 1.4. До заключения договора комплексного страхования строительного-монтажных рисков, Подрядчик обязан согласовать условия страхования с Заказчиком.
- 1.5. Подрядчик передает Заказчику копию договора комплексного страхования строительного-монтажных рисков в течение 5 (пяти) календарных дней с момента его заключения.
- 1.6. Страхование Объекта не освобождает Стороны от обязанности принять все необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая и уменьшения его последствий, если таковой случай произошел.
- 1.7. Подрядчик обязан незамедлительно информировать Заказчика о наступлении события имеющего признаки страхового случая.

