

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. № 757 от «__» ноября 2018

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

*О классификации работ по монтажу ранее
отсутствующих систем утепления на
эксплуатируемых зданиях*

Уважаемый Владимир Владимирович!

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.

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии с нормами Федерального закона № 7 «О некоммерческих организациях», ст.6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», Градостроительного законодательства РФ, просит Вас разъяснить следующее.

Частью 5 статьи 166 ЖК РФ установлено, что работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома,

отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов включены работы по ремонту и утеплению фасадов (таблица 2.3).

Как указано, в пункте 1.1.10 указанных Методических рекомендаций рекомендуемые виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов содержатся в «Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170, «Положении об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р), утвержденном приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312.

В разделе 2 Методических рекомендаций указано, что перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда, приведен в приложении 9 к ВСН 58-88(р). В приложении 3 к ВСН 58-88(р) приведен перечень конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования и примерные сроки их эксплуатации до проведения капитального ремонта (пункт 2.1.9).

В приложении 8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда также указан рекомендованный перечень ремонтно-строительных работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда, который существенно расширен по сравнению с перечнем, рекомендуемым ВСН 58-88(р) за счёт работ по модернизации, связанных с восстановлением или заменой отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и

разрушением и изготовленных из новых материалов, более долговечных и экономичных, улучшающих их эксплуатационные показатели (пункт 2.1.10).

Необходимо иметь в виду, что работы по модернизации, как составной части капитального ремонта, идентичны ряду работ, выполняемых в процессе реконструкции многоквартирных домов. Например: оборудование (вновь) и полная замена инженерных систем, устройство лифтов. Существенным признаком работ по модернизации, проводимых при любом виде капитального ремонта, является их выполнение в существующих габаритах многоквартирного дома. При реконструкции многоквартирных домов выполняются работы по надстройке, пристройке и другие работы, связанные с изменением габаритов дома, а иногда и его назначением (пункт 2.1.11).

По нашему убеждению, работы по утеплению фасадов объектов, в том числе многоквартирных жилых домов путем монтажа навесных фасадных систем с воздушным зазором, а также фасадных систем теплоизоляционных композиционных со штукатурным слоем **относятся к работам по реконструкции этих зданий**, так как при их устройстве затрагиваются конструктивные, пожарные и теплотехнические характеристики надёжности и безопасности эксплуатируемых зданий, а также увеличивается строительный объем здания (СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения, Приложение Г) и изменяется его архитектурный облик (статьи 2, 3 Федеральный закон от 17.11.1995г. № 169 «Об архитектурной деятельности»).

Позиция Ассоциации «Сахалинстрой» основана на следующем:

1. Ввиду того, что утепление фасадов является «новой технологией», требования к которой не регламентированы действующими Техническими регламентами и сводами правил (строительными нормами и государственными стандартами), в соответствии с пунктом 8 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» подготовка проектной документации и строительство здания или сооружения осуществляются в соответствии со специальными техническими условиями, разрабатываемыми и согласовываемыми в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с пунктами 3 и 4 Правил подтверждения пригодности, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 1997 г. № 1636, пригодность навесных фасадных систем с воздушным зазором подтверждается техническим свидетельством Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Все выдаваемые Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации технические свидетельства на конструкции навесных фасадных систем с воздушным зазором допускают их применение для устройства фасадов и утепления стен с наружной стороны **вновь строящихся и реконструируемых зданий и сооружений** различного назначения (для примера прилагается копия технического свидетельства №5031-16 (выделено жёлтой заливкой)).

Кроме того, монтаж навесных фасадных систем с воздушным зазором можно начать только после проведения специализированной организацией технического обследования здания, получения данных о несущей способности стены и фундаментов, съёмки поверхности наружных стен, результатах испытания анкеров на «вырыв», разработки проектной документации.

Кроме того, при разработке проектной документации на проведение работ по утеплению фасадов зданий необходимо провести целый ряд специальных расчетов на соответствие новой конструкции конкретного здания требованиям технических регламентов, а именно:

- расчет статической нагрузки на анкера, на направляющие конструкции и на существующую стену и фундаменты;
- расчет на динамические нагрузки с учетом ветровых нагрузок на разные плоскости фасада;
- расчет на комбинированные нагрузки, включая возможное обледенение облицовки с двух сторон;
- теплотехнический расчет конструкции наружных стен для определения толщины утепления;
- учет результатов натурных огневых испытаний для определения прочности огнестойкости фасадов конкретных объектов;

- учет результатов натурных испытаний на сейсмические нагрузки;
- определение обязательных требований к антикоррозионным мерам защиты несущих конструкции, включая и облицовку, для возможности применения их в данной местности.

На основании изложенного, полагаем, что устройство указанных фасадных систем на эксплуатируемых зданиях относится к реконструкции этих объектов капитального строительства.

2. Указанная позиция также подтверждается положениями статьи 3 Федерального закона от 17.11.1995 «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», согласно которым разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного населенного пункта и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

Поскольку устройство навесных фасадных систем с воздушным зазором и систем фасадных теплоизоляционных композиционных **изменяет архитектурную выразительность зданий (архитектурный облик) и изменяет характеристики надёжности и безопасности здания, на этот вид работ необходимо получать разрешение на строительство (реконструкцию).**

3. Исходя из положений пункта 14 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, **площади, объема), в том числе **надстройка**, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.**

Согласно Положению об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и

социально-культурного назначения и Ведомственным строительным нормам (ВСН 58-88), утвержденным приказом Госкомархитектуры № 312 от 23.11.1988, реконструкция здания, это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, **строительного объема и общей площади здания**, вместимости или пропускной способности или его назначения) **в целях улучшения условий проживания**, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

При реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, **возведение** надстроек, встроек, **пристроек**, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);
- **улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.**

С вышеуказанными положениями корреспондируются нормы раздела 4.2.3 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», **согласно которым разрушения и повреждения отделочного слоя (облицовки, штукатурки) следует устранять при капитальном ремонте здания.**

О том, что монтаж НФС или СФТК на существующих объектах является реконструкцией этих объектов говорится и **в пункте 2.2.1 Технических рекомендаций по проектированию, монтажу и эксплуатации навесных фасадных систем ТР 161-05** и в пунктах 1, 2 Технических рекомендаций по технологии применения комплекса отделочных материалов при капитальном ремонте, санации и реконструкции фасадов здания ТР 149/2-05 (к которым отсылает пункт 5.2.1 Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»), а

также пунктах 1.3 и 2.1 Рекомендаций по проектированию навесных фасадных систем с вентилируемым воздушным зазором для нового строительства и реконструкции зданий, утвержденных указанием Москомархитектуры № 20 от 18.02.2002 года.

Кроме того, монтаж НФС и СФТК влечет за собой изменение параметров объекта капитального строительства, а именно: **изменение размеров периметра здания, увеличение строительного объёма, площади застройки** (СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения, Приложение Г).

4. В соответствии с положениями части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе:

- п. 10) основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, **объем, высота, площадь застройки**) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;

- п. 17) **сведения о материале наружных стен здания.**

Учет изменений характеристик объектов недвижимости обусловлен соблюдением основных принципов ведения Единого Государственного реестра недвижимости – достоверности, полноты и актуальности сведений реестра.

Согласно пункту 6 части 5 статьи 14 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 государственный кадастровый учет осуществляется в случае изменения основных характеристик объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, **объем, высота, площадь застройки**) и ее значений, **включая изменение материала наружных стен.**

Таким образом, при внесении изменений в конструкцию наружных стен (монтаж навесной фасадной системы с воздушным зазором, монтаж системы фасадной теплоизоляционной композиционной), **необходимо вносить изменения в государственный кадастр недвижимости по этому объекту.**

Внесение изменений в кадастр недвижимости, в связи с изменениями характеристик объекта капитального строительства, осуществляется на основании технического плана здания и **разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представляет собой документ,**

удостоверяющий выполнение реконструкции или строительство объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие реконструированного объекта требованиям к реконструкции объекта капитального строительства (статья 55 ГрК РФ).

Таким образом, из совокупного толкования норм законодательства в области градостроительной деятельности следует, что монтаж ранее отсутствующей навесной фасадной системы с воздушным зазором или системы фасадной теплоизоляционной, композиционной относится к реконструкции объекта капитального строительства, так как эти конструкции пристраиваются к существующим зданиям (фасадам зданий) улучшая условия проживания в них и существенно изменяют архитектурный облик объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного, Ассоциация «Сахалинстрой» просит Вас подтвердить, что работы по устройству навесных фасадных систем с воздушным зазором и систем фасадных теплоизоляционных композиционных (ранее отсутствовавших на объекте капитального строительства) относятся к работам по **реконструкции** зданий и/или сооружений.

Приложение:

Копия технического свидетельства № 5031-16 (1 экз. на 10 л.).

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

исп. Тимошенко Е.А.
(4242) 311-045(доб. 213)