

# 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. № 0255 от «18» февраля 2020 года **Министру строительства Российской Федерации**  
**В.В. Якушеву**

*«О предоставлении информации»*

**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, Постановления Правительства РФ № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ....» (далее – Постановление № 615), общается к Вам со следующим.

В настоящее время, по всей территории России, в том числе и в Сахалинской области, региональные операторы, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 615, заключают контракты на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов без вывода их из эксплуатации (без отселения).

Полагаем, что этим грубо нарушаются положения части 4 статьи 55.24 Градостроительного кодекса РФ, закрепляющей, что в случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается после их капитального ремонта.

Следовательно, при заказе работ по выполнению капитального ремонта, заказчик обязан вывести из эксплуатации объект – иными словами, отселить всех

собственников и иных проживающих лиц на территории здания/сооружения, подлежащего капитальному ремонту, что на практике не выполняется.

В соответствии статьи 182 Жилищного кодекса РФ, именно региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) 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.

Таким образом, если заказчик/региональный оператор, при исполнении воли собственников о необходимости проведения капитального ремонта МКД не выводит его из эксплуатации, он нарушает не только положения части 2 статьи 747 Гражданского кодекса РФ и части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (передача строительной площадки), но и должен нести дополнительную ответственность за обеспечение безопасности и здоровья всех посторонних лиц, находящихся на строительной площадке в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 2011 г. № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации».

При этом, Подрядчику, не представляется возможным исполнять требования по организации охраны труда в соответствии с нормами Трудового кодекса РФ и Приказами Министерства труда и социальной защиты РФ по сохранению жизни и здоровья работников в процессе трудовой деятельности, включающей в себя правовые, социально-экономические, организационно-технические, санитарно-гигиенические, лечебно-профилактические, реабилитационные и иные мероприятия, образующие механизм реализации конституционного права граждан на труд (ст. 37 Конституции РФ) в условиях, отвечающих требованиям безопасности, так как на ремонтируемом объекте, независимо от подрядчика, ведут свою деятельность и проживают большое количество жильцов, в том числе дети. Кроме того, во время капитального ремонта на территорию строительной площадке могут входить неограниченное

количество посторонних лиц, что не может контролировать подрядная организация.

Жители и посторонние лица имеют возможность доступа к незавершенным работам, что представляет особую опасность для окружающих.

На основании вышеизложенного, просим Вас поручить ответственным лицам дать разъяснение в адрес Ассоциации «Сахалинстрой» о том, какими нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться подрядчику при организации работ по капитальному ремонту МКД, в части минимизации рисков для жителей, в том числе, детей в подобных домах.

Считаем, что при подобной организации работ, при разработке сметной документации необходимо дополнительно применять специальный коэффициент удорожания работ при капитальном ремонте МКД без отселения, которого сейчас нет в МДС 81-35.2004 (редакция 2018 года), отсутствие которого не отражает реальных расходов подрядчика из за особых условий выполнения работ на объекте, на котором беспрепятственно передвигаются посторонние лица и их дети.

Кроме того, просим сообщить нам кто, в данном случае, отвечает за обеспечение безопасности жильцов и их детей, находящихся в подобных домах, при организации региональным оператором капитального ремонта МКД.

Генеральный директор \_\_\_\_\_  /В.П. Мозолевский/

