

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. № 0651 от 12 сентября 2019 года

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

*Об отнесении работ по благоустройству дворовых
территорий к новому строительству*

Уважаемый Владимир Владимирович!

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии норм Федерального закона №7 «О некоммерческих организациях», положений статьи 6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», осуществляя общественный контроль благоустройства дворовых территорий, в рамках Проекта Ассоциации совместно со студентами строительных специальностей среднетехнических учебных заведений Сахалинской области «Общественный контроль в строительстве: Профессионализм. Волонтерство. Наставничество» обращается к Вам в связи со следующим.

На территории Сахалинской области, при реализации Федерального проекта «Формирование комфортно городской среды в рамках стратегического направления «ЖКХ и городская среда», идет активная работа по благоустройству дворовых территорий.

Из дворовых территорий, на которых когда-то располагались пустыри, на которых жильцы домов парковали свои машины, возводятся современные детские и спортивные площадки (площадки для мини-футбола, беговые дорожки, площадки баскетбола, площадки волейбола, площадки бадминтона, площадки для воркаута и т.д.), на месте грунтовых дорог возводятся асфальтированные подъездные дороги, осуществляется благоустройство

дворовых территорий. Грузовая техника, на месте дворовой территории осуществляет полный демонтаж всех расположенных на ней сооружений, осуществляется выемка всего грунта и формируется котлован глубиной минимум 50 см. Внутриворовые проезды кардинально меняют свои параметры (ширину, основания, в расчете на новые нагрузки), устанавливаются новые бордюры

Так как, под дворовой территорией проходят все инженерные коммуникации (канализация, теплопроводы, кабельные линии и т.д.), подготовка к обустройству начинается с практически полной перекладки коммуникаций (водопровода, канализации, теплоснабжения, электроэнергии и связи).

Обустройство дворовых территорий включает в себя комплекс мероприятий по инженерной подготовке к озеленению, устройству наружного освещения, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства, направленных на улучшение функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния участка, осуществляется демонтаж существующих железобетонных колодцев ливневой канализации, устройство пандусов для маломобильных групп населения, устройство площадок под контейнеры для мусора с металлическими ограждениями, устройство твердых покрытий площадок для стоянок автомобилей, строительство спортивных и детских площадок и площадок отдыха жителей.

На дворовых территориях, в рамках благоустройства, работает грузовая техника и строительные механизмы (самосвалы, тягачи, экскаваторы, краны, дорожные катки и т.д.). Прилагаем фотографии подготовительного периода, как пример осуществления такого благоустройства дворовых территорий.

При осуществлении благоустройства дворовых территорий Заказчики должны руководствоваться «СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» (утв. Приказом Минстроя России от 16.12.2016 № 972/пр) (Далее – СП 82.13330.2016), который

устанавливает основные требования к проектным решениям, параметрам и необходимым сочетаниям элементов благоустройства при их планировке в различных градостроительных условиях.

В соответствии с п. 4.1. СП 82.13330.2016 при разработке проектов благоустройства территории должны применяться СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также при благоустройстве и инженерной подготовке территорий при строительстве новых, реконструкции и сносе существующих зданий и сооружений применяться требования СП 48.13330 «Организация строительства».

СП 48.13330 «Организация строительства» распространяется на строительство новых, реконструкцию и утилизацию существующих зданий и сооружений (далее - строительство), на капитальный ремонт эксплуатируемых объектов капитального строительства.

Так же, Приказ Минстроя России от 13.04.2017 № 711/пр «Об утверждении методических рекомендаций для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов» при осуществлении благоустройства дворовых территорий предусматривает такие виды работ как строительство, реконструкция, капитальный ремонт.

При осуществлении закупки на строительство новой дворовой территории, Заказчики устанавливают предмет таких работ в закупочной документации как «Капитальный ремонт дворовых территории» и устанавливают требования присущие капитальному ремонту.

В свою очередь, капитальный ремонт дворовых территорий предусматривает замену и (или) восстановление уже имеющихся конструкций, сооружений, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (ч. 14.2. ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Отметим, что ранее, до проведения такого «Капитального ремонта» дворовая территория не содержала ни детские, ни спортивные площадки, не предусматривала асфальтированные дороги и благоустройство таких дорог, такие объекты относятся к вновь созданным сооружениям.

Капитальный ремонт не создаёт нового имущества, поэтому при капитальном ремонте не могут быть созданы скверы, междворовые проезды и особенно спортивные и детские площадки, которые должны быть приняты отдельно, должны быть поставлены на баланс обслуживающих организаций и эксплуатироваться в соответствии с нормативными правовыми актами РФ.

По нашему мнению, когда осуществляется создание новой дворовой территории, возводятся сооружения, которых до благоустройства не было, такое благоустройство дворовой территории является новым строительством, в крайнем случае можно его отнести к реконструкции дворовых и межрайонных территорий, а так же транспортной инфраструктуры, но никак к капитальному ремонту дворовой территории, которой раньше не было.

Согласно части 13 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (Далее -ГрК РФ) строительство — это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

К сооружениям, представляющим собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, относятся специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта, например, легкоатлетическая площадки, футбольное и хоккейное поля, беговая дорожка и ямы для прыжков. Площадки расположены на земле и являются приспособлением её для целей физкультуры и спорта. В данном случае эти сооружения были созданы именно в таком виде, что соответствует их функциональному назначению.

В свою очередь, у объектов, не относящихся к объектам капитального строительства, отсутствуют признаки капитальности:

- отсутствует прочная связь с землей и заглубленный фундамент;

- при возведении данных объектов не требуется проведение существенных земляных работ (рытье котлованов).

Ассоциация считает, что дворовая территория, на которых располагаются современные детские и спортивные площадки (площадки для мини-футбола, беговые дорожки, площадки баскетбола, площадки волейбола, площадки бадминтона, площадки для воркаута и т.д.) является объектом капитального строительства или реконструированным объектом капитального строительства.

Таким образом, при новом строительстве или реконструкции объекта капитального строительства применяются положения ГрК РФ.

Разработка проекта благоустройства должна начинаться с предпроектных исследований (обследования, изыскания) и формирования концепции территории и будущего объекта. Прохождение этих стадий способствует более оперативным и менее затратным корректировкам градостроительных и архитектурных решений при разработке документации. Разработчик должен учитывать экономические, социальные, экологические и прочие условия территории, на которой будет осуществляться строительство. Для этого необходимо уделить внимание предпроектным исследованиям, призванным выявить ограничения территории, историческую ценность территории, потребности и пожелания жителей, а также определить цели проекта. Все требования к разработке проекта благоустройства содержатся в упомянутых выше сводах правил, а также в Руководстве по разработке проектов (редакция от 18 марта 2019 г.), разработанное по заказу Фонда единого института развития в жилищной сфере и представленное Минстроем России для применения.

По результатам предпроектных исследований составляется проектная документация, которая проходит государственную экспертизу в соответствии со статьей 48 ГрК РФ, и которая в обязательном порядке должна содержать раздел обеспечение безопасной эксплуатации объекта капитального строительства, особенно, что касается размещения и эксплуатации детских и спортивных площадок и обеспечения безбарьерной среды.

Технические характеристики оборудования детских площадок должны соответствовать требованиям ГОСТ Р 52169-2012 «Национальный стандарт РФ. Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний. Общие требования» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.11.2012 № 1148-ст.), ГОСТ Р 52168-2012 «Национальный стандарт РФ. Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний горок. Общие требования» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 18.09.2012 № 334-ст.) в части качества материалов, из которых они изготовлены, прочности конструкций, состава конструктивных элементов.

Характеристики детских горок, спортивных площадок, дворовых территорий в проектной документации должны отвечать многим требованиям национальных стандартов, сводов правил, законодательства РФ, а их размещение должно соответствовать нормам СанПин РФ, что и будет основным предметом проверки при проведении государственной экспертизы такой проектной документации.

Для выполнения работ по строительству или реконструкции объектов капитального строительства, по общему правилу, необходимо получать разрешение на строительство (ст. 51 ГрК РФ) так как под дворовой территорией располагается внутридомовые сети водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения, строятся детские и спортивные площадки затрагиваются многие вопросы безопасности населения, особенно детей.

Строительство новой дворовой территории должно прежде всего обеспечивать безопасность граждан проживающих в близстоящих домах, строительная площадка должна быть ограждена, проложены настилы до подъездов, обеспечена безопасная работа грузовой и строительной техники и т.д., что должно предусматриваться проектной документацией, прошедшей соответствующую государственную экспертизу.

Кроме того, основная, серьезная задача, которую необходимо будет решить после благоустройства дворовой территории это - содержание и эксплуатация такой дворовой территории, ведь речь идет о безопасности жителей и их детей.

Как правило новые дворовые территории в Сахалинской области не являются общим имуществом многоквартирных домов и обязанность Управляющей компании (Далее -УК), которое содержит общее домовое имущество, содержать дворовую территорию не возникает.

Управляющая организация ответственна за эксплуатацию детской, спортивной площадки, внутридворовых проездов в двух случаях: если таковая является собственностью УК или входит в состав общего имущества собственников помещений в МКД, которым она управляет.

Данный довод подтверждается судебной практикой когда в Постановлении Арбитражного суда западно-сибирского округа от 12.08.2015 по делу № А70-12266/2014 арбитры сочли неправомерным привлечение УК к ответственности по ст. 14.43 КоАП РФ за нарушения, допускаемые при эксплуатации детских площадок (не являлись собственностью УК, а также не входили в состав общего имущества), расположенных на размежеванном земельном участке, признаваемом федеральной собственностью.

Дворовые территории появляются на придомовых территориях без ведома УК, а при реализации Федерального проекта «Формирование комфортно городской среды в рамках стратегического направления «ЖКХ и городская среда» муниципалитетом. В этом случае оборудование приобретает муниципалитетом и полностью финансируется данное благоустройство.

Обязанности эксплуатанта, соответственно, возникнут на стороне балансодержателя или в организации, которой будет передано на баланс данное имущество.

При проведении капитального ремонта новое имущество, по общему правилу не появляется.

Таким образом, вновь созданный объект капитального строительства (дворовая территория, междворовые проезды, скверы, детские и спортивные площадки) должны быть переданы в эксплуатацию и поставлены на баланс муниципалитета или по договору другой организации в качестве имущества, которое при капитальном ремонте не может быть создано.

На основании изложенного просим высказать свою позицию по следующему вопросу:

1) К какому виду работ необходимо относить благоустройство дворовых территорий в соответствии Национальным проектом «Жильё и городская среда» – строительство, реконструкция или капитальный ремонт?

2) Обязаны ли Муниципальные образования подавать сведения о построенном ими объекте капитального строительства (дворовой территории, на которой размещены детские и спортивные площадки, междворовые проезды) в ЕГРП в целом или пообъектно и обеспечивать эксплуатацию такого имущества?

Просим рассмотреть данный вопрос и направить мотивированный ответ в адрес Ассоциации «Сахалинстрой».

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

сп. Юзефович А.О. 311-045



В.П. Мозолевский