

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. № 0521 от «23» апреля 2020 года
На исх. № 10212-АО/06 от 19.03.2020

Министру строительства Российской
Федерации
В.В. Якушеву

«О предоставлении информации. Повторно»

Уважаемый Владимир Владимирович!

Ассоциация «Сахалинстрой» ознакомилась с ответом заместителя директора департамента стратегических проектов Минстроя России А.Н. Огурцовой (исх. Минстроя России от 19.03.2020 № 10212-АО/06), на запрос Ассоциации о предоставлении информации о нормативно-правовых актах, которыми необходимо руководствоваться подрядчику при организации работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее – МКД) без вывода их из эксплуатации, а также о лицах, которые обязаны обеспечить безопасность посторонних лиц, находящихся на строительной площадке (жильцов, их детей, гостей и др. лиц, которые могут находиться в МКД во время проведения капитального ремонта).

По мнению Ассоциации «Сахалинстрой», вопросы в нашем обращении за исх. № 0255 от 18.02.2020, не нашли отражения в полученном нами ответе Минстроя России ввиду следующего.

Ссылка в письме Минстроя РФ от 19.03.2020 за исх. № 10212-АО/06 на действующие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 и на Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах попросту некорректна при ответе на наши вопросы.

Данные Правила и Методические рекомендации не содержат норм и правил организации подрядных работ на неотселенном жилом доме, не выведенном из эксплуатации, а также не содержит порядка определения лиц, отвечающих за безопасность посторонних лиц на строительной площадке.

До настоящего времени нет нормативного определения прав и обязанностей жильцов МКД и их гостей во время проведения работ по капитальному ремонту жилого дома.

Так, в части обеспечения безопасности работ и посторонних лиц (жителей МКД, их детей и гостей) вышеназванные Методические рекомендации содержат ссылку на Постановление Госстроя России от 23 июля 2001 г. № 80 «О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования. СНиП 12-03-2001».

В свою очередь, указанный СНиП 12-03-2001 не предусматривает проведение строительно-монтажных работ на объекте, на котором находятся посторонние лица, жители и др. Требования этого СНиПа применяются только к участникам строительства объектов (заказчикам, проектировщикам, подрядчикам, поставщикам, а также производителям строительных материалов и конструкций, изготовители строительной техники и производственного оборудования) (пункт 4.4. СНиП 12-03-2001).

Иными словами, жители и их дети, проживая на территории МКД в момент проведения работ по капитальному ремонту и имея доступ к незавершенным работам, находятся в опасной производственной зоне.

В соответствии части 6 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Таким образом, если заказчик/региональный оператор, при исполнении воли собственников о необходимости проведения капитального ремонта МКД в соответствии Постановления Правительства РФ № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ...», не

выводит такой МКД из эксплуатации, он нарушает не только положения части 2 статьи 747, части 1 статьи 740 Гражданского кодекса РФ (в части создания заказчиком необходимых условий для выполнения работ) и части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (передача строительной площадки), но и обязан нести полную 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».

Также, ответ директора департамента стратегических проектов Минстроя России А.Н. Огурцовой содержит ссылку на Стандарт «СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013. Организация строительного производства КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ БЕЗ ОТСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ», который ничтожен сам по себе и не содержит требований по вопросам обеспечения безопасности жителей во время проведения капитального ремонта МКД и определения соответствующих ответственных лиц.

Таким образом, Минстрой РФ, в предыдущем письме, не дал ни одного ответа на заданные Ассоциацией «Сахалинстрой» вопросы.

Одновременно с этим сообщаем Вам, что положения пункта 2.8. «ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий», утв. Приказом Госстроя СССР от 18.04.1985 № 109, которые действуют по сей день, содержит обязательное требование о том, что «в состав проекта организации капитального ремонта должны включаться мероприятия, обеспечивающие высокопроизводительный труд строителей без нарушения нормальных условий проживания жильцов в ремонтируемых зданиях (при проведении капитального ремонта без отселения жильцов);..... и мероприятия по обеспечению безопасности жильцов и арендаторов в ремонтируемых без отселения зданиях и зданиях, расположенных на строительной площадке либо примыкающих к ней, а также безопасного движения пешеходов и транспорта на прилегающих магистралях».

Иными словами, заказчик - региональный оператор, организуя выполнение работ по капитальному ремонту МКД без отселения, обязан обеспечить разработку проектно-сметной документации, которая, в соответствии с положениями ВСН 41-85 (р), должна содержать и учитывать все мероприятия по обеспечению безопасных

условий труда, соблюдению правил производственной санитарии и пожарной безопасности, а также обеспечению безопасности граждан в ремонтируемом жилом доме и в зоне, прилегающей к объекту ремонта и строительной площадке; а также учитывать в смете соответствующие затраты, которые понесет подрядная организация при фактическом исполнении всех вышеуказанных мероприятий.

Сегодня подрядчик тратит огромное количество времени на согласование проведения работ по капитальному ремонту с проживающими в МКД жильцами, а также на ожидание прибытия регионального оператора для совместного решения отдельных проблемных вопросов, влияющих на процесс выполнения таких работ.

В случае, если региональный оператор не закладывает и не учитывает в ПОС соответствующие мероприятия и соответствующие на такие мероприятия затраты в ПСД, то он обязан получить исходные данные о возможности и сроках освобождения таких жилых зданий от всех проживающих и арендаторов и в конечном итоге вывести МКД из эксплуатации и отселить всех жильцов и иных лиц.

В противном случае, региональный оператор грубо нарушает положения части 4 статьи 55.24 Градостроительного кодекса РФ, закрепляющей, что в случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений, допускается после окончания их капитального ремонта.

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.

В связи с этим, по нашему мнению, заказчик - региональный оператор при заказе работ по выполнению капитального ремонта МКД без вывода его из

эксплуатации, обязан застраховать свои возможные риски и риски жильцов, проживающих в таком жилом доме, за счет собственных средств в силу статьи 742 Гражданского кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, повторно просим Вас поручить ответственным лицам дать разъяснение в адрес Ассоциации «Сахалинстрой» на следующие вопросы:

1. Какими нормативными актами должны руководствоваться каждый из участников процесса капитального ремонта МКД без отселения (жильцы, управляющие компании, региональный оператор, подрядчик) в период проведения работ по капитальному ремонту МКД без отселения?

2. Кто из участников проведения капитального ремонта МКД, инициированного региональным оператором, отвечает за обеспечение безопасности посторонних лиц на строительной площадке (жильцов и их детей, находящихся в подобных домах)?

3. За счет каких денежных средств обеспечиваются такие мероприятия?

4. Кто отвечает за соблюдение подрядной организации Правил по охране труда в период проведения работ по капитальному ремонту МКД без отселения?

5. Кто отвечает за сохранность жилого дома и результат выполняемых работ в период проведения работ по капитальному ремонту МКД без отселения, а также в период нерабочего времени (2 и 3 смена, выходные/праздничные дни)?

6. Кто отвечает за сохранность личного имущества жильцов МКД в период проведения работ по капитальному ремонту МКД без отселения?

7. Какими сметными нормативами и коэффициентами (при начислении заработной платы) руководствоваться подрядной организации при проведении капитального ремонта МКД без отселения?

8. Планируется ли Министерством строительства России разработка и утверждение отдельного нормативно-правового акта, регулирующего вопросы проведения работ на капитальный ремонт МКД без отселения (с учетом закрепления вышеобозначенных вопросов)?

Генеральный директор _____ /В.П. Мозолевский/

