

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. № 0522 от «23» апреля 2020 года **Министру труда и социальной защиты
Российской Федерации А.О. Котякову**

*«О недопустимости ведения строительных
работ вне правового поля»*

Уважаемый Антон Олегович!

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии с нормами Федерального закона № 7 «О некоммерческих организациях», ст.6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», Градостроительного законодательства РФ, 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 от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ...» (далее – Постановление № 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 окончания их капитального ремонта.

В общем порядке, при заказе работ на выполнение капитального ремонта объекта, заказчик обязан вывести его из эксплуатации – иными словами, отселить всех собственников и иных проживающих лиц в здании/сооружении, подлежащего капитальному ремонту, что на практике не выполняется.

Нормативная база РФ¹, имеющаяся на сегодняшний день, и которая только слегка затрагивает организацию капитального ремонта многоквартирного дома (далее – МКД) без отселения в части проведения комплекса мероприятий, обеспечивающего безопасность и здоровье 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», а также мероприятий, обеспечивающих высокопроизводительный труд строителей и, в тоже время, без нарушения нормальных условий проживания жильцов в ремонтируемых многоквартирных жилых домах, не определяет регламент действий участников, от которых зависит организация проведения капитального ремонта МКД без отселения (региональный оператор, подрядчик, управляющая компания).

Также непонятно, за счет кого из участников процесса организации капитального ремонта должны обеспечиваться подобные мероприятия.

По нашему мнению, если региональный оператор при исполнении воли собственников о необходимости проведения капитального ремонта МКД не выводит этот МКД из эксплуатации, он нарушает не только положения части 1 статьи 740, части 2 статьи 747 Гражданского кодекса РФ и части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (передача строительной площадки), но и должен создать подрядчику необходимые условия исполнения договора подряда и нести ответственность за обеспечение безопасности и здоровья всех посторонних лиц, находящихся в ремонтируемом жилом доме 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

¹ Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (в части обеспечения охраны труда на строительной площадке, а также обеспечения 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»; «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; 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»; Стандарт «СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013. Организация строительного производства КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ БЕЗ ОТСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ» т.д

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 жилом доме, независимо от подрядчика, ведут свою деятельность и проживают большое количество жильцов, в том числе их дети и гости. Кроме того, во время капитального ремонта на территорию строительной площадке могут входить неограниченное количество посторонних лиц, что не может контролироваться подрядной организацией.

Как правило, капитальный ремонт жилого дома проводится исключительно в первую смену, который не принимается под охрану подрядными организациями.

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

В соответствии пункта 11 части 2 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.

В связи с этим, по нашему мнению, заказчик - региональный оператор, при заказе работ по выполнению капитального ремонта МКД, не выводит этот МКД из эксплуатации, следовательно, именно региональный оператор обязан застраховать свои возможные риски и риски жильцов такого МКД за счет собственных средств в силу статьи 742 Гражданского кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, 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)?

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. Кто отвечает за охрану жизни и здоровья жильцов, включая детей и гостей, при подготовке и проведении капитального ремонта МКД без отселения?

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

5. За счет каких денежных средств обеспечиваются такие мероприятия?

6. Планирует ли Министерство труда и социальной защиты РФ разработать и принять нормативный документ, регулирующий вопросы охраны труда рабочих и жизни и здоровья жильцов, включая их детей и гостей, при подготовке и проведении капитального ремонта МКД без отселения?

Генеральный директор _____ /В.П. Мозолевский/

