

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. № *0419* от 10.07.2019

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

*«Предложения Ассоциации «Сахалинстрой»
по внесению изменений в Типовой
государственный (муниципальный)
контракт на строительство
(реконструкцию) объекта капитального
строительства (дополнения к исх. 0340 от
13.06.2019г.)»*

Уважаемый Владимир Владимирович!

Ассоциация «Сахалинстрой» в дополнение к исх. 0340 от 13.06.2019г. о внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июля 2018 г. № 398/пр «Об утверждении Типового государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства и информационной карты указанного типового контракта» направляет предложения поступившие от члена Ассоциации – ООО СКФ «Сфера» 01.07.2019 года.

Указанные предложения в обращении одобрены Правлением Ассоциации и требуют обязательного внимания и принятия мер для разрешения поставленных вопросов.

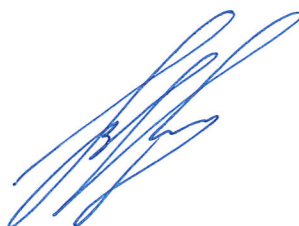
Обращаемся в защиту законных прав и интересов членов Ассоциации и просим рассмотреть и учесть указанные предложения при подготовке проекта

изменений в действующий типовой контракт, а также рассмотреть вопрос о разработке отдельных типовых контрактов предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу объектов капитального строительства, предметом которого является капитальный ремонт многоквартирных домов.

Также просим Вас направить в наш адрес подготовленный проект документа для проведения независимой и антикоррупционной экспертизы в соответствии с положениями ст. 6 Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ст. 5 Федерального закона от 17 июля 2009 г. № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов».

Приложение: копия обращения от 28.06.2019г. № б/н на 4л.

Генеральный директор



В.П. Мозолевский



ООО СКФ «СФЕРА»
693007, РОССИЯ, г. ЮЖНО-САХАЛИНСК
УЛ. ПОПОВИЧА, 96,
ТЕЛ: 46-79-05, 46-79-59, ФАКС: 46-79-77;
96, POPOVICHА ST., YUZHNO-SAKHALINSK
693007, RUSSIA, PHONE: 46-79-05, 46-79-59
FAX: 46-79-77
E-mail: sfera@sfera-co.ru

28 июня 2019 года

№

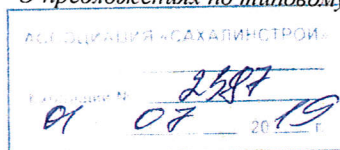
на № 0329 от 31.05.2019

Генеральному директору Ассоциации
Региональное отраслевое объединение работодателей
«Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей»

В.П. Мозолевскому

г. Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса, 20, оф. 201

О предложениях по типовому контракту



Уважаемый Валерий Павлович!

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-коммерческая фирма «Сфера», рассмотрев типовой государственный (муниципальный) контракт на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Приказ № 398/пр от 05.07.2018), предлагает внести следующие предложения по его доработке.

Пунктом 1.3. типового контракта предлагается признавать обязательства подрядчика выполненными при получении Заказчиком заключения органа государственного строительного надзора о соответствии Объекта требованиям технических регламентов и Проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В связи с тем, что получение заказчиком указанных в пункте документов зависит не только от выполнения подрядчиком своих обязательств, но и непосредственно от волеизъявления заказчика, подобная редакция пункта создает условия для злоупотреблений со стороны Заказчика. Полагаем, что корректно редакция пункта должна быть изложена следующим образом:

«1.3. Обязательства Подрядчика по строительству (реконструкции) Объекта в соответствии с настоящим Контрактом признаются выполненными при подписании акта приемки законченного объекта КС-11. Обязательства Подрядчика по строительству (реконструкции) Объекта признаются выполненными надлежащим образом с момента получения Заказчиком заключения органа государственного строительного надзора о соответствии Объекта требованиям технических регламентов и Проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета энергетических ресурсов.»

Пункт 1.4. проекта типового контракта содержит три варианта судьбы Объекта, строительство (реконструкция) которого являются предметом контракта и все эти варианты, предусматривают переход в дальнейшем Объекта во владение Заказчика. Учитывая тот факт, что органы муниципального управления, равно как и исполнительные органы субъектов РФ, создают для размещения и исполнения заказов по строительству специализированные управления, такие учреждения в дальнейшем передают объекты соответственно в муниципальную или государственную собственность и в своей хозяйственной деятельности их не используют. Таким образом, полагаем, что из пункта 1.4. требуется исключить условие о дальнейшем передаче или закреплении Объекта, т.к. к строительству (реконструкции) это

отношения не имеет, а данные учреждения за время строительства могут быть реорганизованы или упразднены. В пункте целесообразно оставить только указание на форму собственности в которую будет оформлен объект после завершения строительства.

В пункте 2.1. проекта типового контракта указано, что проектная документация является приложением к контракту. Учитывая то, что все приложения к контракту являются его неотъемлемыми частями, такое условие значительно усложняет некоторые процессы, связанные с его исполнением – начиная с места его хранения (как правило, это разные структурные подразделения для контракта и проектной документации, заканчивая исполнением требований органов о предоставлении копий, размещением контракта в реестре и подготовкой заявки на финансирование по контракту). Во всех случаях, одновременно с текстом контракта следует необходимость предоставления его приложения №1 – проектной документации, по объёму составляющей зачастую более 1 000 листов. Считаю целесообразным, основные технические характеристики и требования к объекту излагать в Техническом задании, которое является краткой выдержкой из проектной документации и является Приложением № 1.

Пунктом 2.3.2. предусмотрен случай изменения графика исполнения контракта, однако не установлен механизм, по которому стороны должны определить в каких пределах должны быть изменены сроки исполнения контракта, при этом указано, что такое изменение осуществляется по соглашению сторон. Подобное условие не гарантирует Подрядчику какое-либо изменение сроков, т.к. Заказчик может не согласиться с такой необходимостью. Полагаю целесообразным дополнить пункт условием о том, что сроки должны быть изменены соответственно на тот период, который требуется в связи с вносимыми Заказчиком изменениями в Проектную документацию, учитывая сроки корректировки проектной документации, повторного прохождения экспертизы (при необходимости), приобретения недостающих материалов и непосредственно выполнения строительно-монтажных работ.

Пунктом 2.5. установлен случай продления сроков исполнения обязательств Подрядчика на период равный просрочке заказчика в выполнении встречного обязательства, но с условием, что такая просрочка составила более чем один месяц. Условие о том, что просрочка заказчика для получения права подрядчиком продлить сроки должна составить не менее месяца, противоречит существу встречного обязательства, т.к. его исполнение обусловлено исполнением другой стороны независимо от срока. Пунктом 3 статьи 328 Гражданского кодекса РФ установлено, что ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне.

Возможно, ограничение в месячный срок необходимо установить для оценки существенности просрочки с целью ограничения реализации права Подрядчика на приостановление исполнения своего обязательства и последующий отказ от Договора в случае его неполучения в установленный срок. В таком случае пункт 2.5. проекта типового контракта следует изложить в следующей редакции:

«2.5. В случаях нарушения Заказчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1–4.1.7 Контракта, которые привели к невозможности исполнения Подрядчиком обязательств по Контракту, и если исполнение таких обязательств Подрядчиком технологически и (или) организационно взаимосвязано с завершением исполнения обязательств Заказчиком, сроки исполнения Подрядчиком таких обязательств продлеваются на период, равный просрочке выполнения обязательств Заказчиком.

В случаях нарушения Заказчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных Контрактом более чем на один месяц, подрядчик вправе отказаться от исполнения своих обязательств и потребовать возмещения убытков.»

Пунктом 4.1.1. проекта типового контракта предусмотрена обязанность заказчика освободить земельный участок под строительство, за исключением за исключением случаев, когда выполнение таких работ предусмотрено Проектной документацией. Однако на практике зачастую, заказчики размещают заказы не на весь объём работ, предусмотренный проектной документацией, выделяя часть работ в отдельные заказы. Таким образом, формулировку, описывающую случай исключения, требуется уточнить и изложить следующим образом: «(за

исключением случаев, когда выполнение таких работ предусмотрено Проектной документацией и входит в объем работ по настоящему Контракту»).

Пунктом 4.1.4. предусмотрена обязанность заказчика «В срок до _____ передать Подрядчику необходимую для строительства (реконструкции) рабочую документацию в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе, подготовленную на основе Проектной документации. При наличии у Подрядчика замечаний к такой документации принять решение о необходимости ее доработки в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения замечаний.

В условии идет речь о том, что заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней только принимает решение о том, необходима ли доработка документации по замечаниям подрядчика. Полагаем, что такой длительный срок только для оценки замечаний и принятия решения не оправдан с точки зрения оптимизации процесса строительства. Более того, не понятен порядок дальнейших действий сторон. Более того, такой важный аспект, как срок предоставления рабочей документации, законодателем отдается на откуп заказчику, который сам укажет в условии дату, что не обеспечивает правового регулирования процесса исполнения заказчиками встречных обязательств по контрактам.

Предлагаем п.4.1.4. изложить в следующей редакции:

«В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Контракта передать Подрядчику необходимую для строительства (реконструкции) рабочую документацию в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе, подготовленную на основе Проектной документации. При наличии у Подрядчика замечаний к такой документации, Заказчик обеспечивает доработку рабочей документации в срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней со дня получения замечаний. Подрядчик вправе приостановить соответствующие строительно-монтажные работы до получения доработанной рабочей документации.»

Пунктом 9.4. устанавливается условие о гарантийном сроке на результат работ в части технологического и инженерного оборудования, применяемого подрядчиком при строительстве (реконструкции), а также материалов, конструкций, изделий или оборудования. При этом, если срок, установленный производителями или поставщиками меньше срока гарантии по контракту, то подрядчик обязан нести гарантийные обязательства по такому технологическому и инженерному оборудованию, а также материалам, конструкциям, изделиям или оборудованию в срок установленный контрактом.

Учитывая то, что предельный срок обнаружения недостатков по договорам строительного подряда, составляет 5 (пять) лет согласно ст. 756 ГК РФ, заказчик вправе установить гарантийный срок 5 лет. При этом гарантию по технологическому и инженерному оборудованию, а также материалам, конструкциям, изделиям, подрядчик обязан обеспечить также в течение 5 лет.

Данные условия проекта типового контракта, по мнению ООО «СКФ «Сфера» нарушают баланс интересов сторон, приводят к необоснованному завышению ответственности подрядчика и значительным убыткам.

Очевидно, что часть отделочных материалов, к примеру, имеет срок службы менее 5 лет. Навязывание подрядчиком гарантии на оборудование и материалы сроком на 5 лет, по сути, означает пожизненное содержание подрядчиком объекта, замену оборудования и ремонтные работы (отделка помещений) за счет подрядчика до конца срока эксплуатации объекта.

Законодательство РФ не обязывает поставщиков и/или заводы-изготовители устанавливать гарантийные сроки для реализуемых товаров. Это право, но не обязанность реализующей товар стороны. При этом такое право является платным для покупателя – продавец либо закладывает такие расходы в цену товара, либо предлагает покупателю выбор в приобретении гарантии за отдельную плату. Однако сметные нормативы в области строительства не предусматривают при определении сметной стоимости строительства объекта резервов на гарантийные обязательства подрядчика. Таким образом, данное право заказчика обеспечивается безвозмездно, без встречного обязательства по оплате с его стороны.

Статьей 477 Гражданского кодекса РФ установлен предельный срок обнаружения недостатков товара, составляющий 2 года. Таким образом, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, а также материалы, конструкции, изделия в типовом контракте должен быть установлен равным сроку гарантии завода-изготовителя или поставщика, но не менее 2 лет.

Предлагаем пункт 9.4. изложить в следующей редакции:

«9.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, конструкции, основные материалы устанавливается равным сроку гарантии завода-изготовителя или поставщика, но не менее 2 лет. Гарантийный срок на отделочные материалы и расходные изделия устанавливается равным сроку гарантии завода-изготовителя или поставщика, но не менее 12 месяцев.»

Пункт 9.5. проекта типового контракта не полностью соответствует редакции п.2 статьи 755 Гражданского кодекса РФ.

Предлагаем Пункт 9.5. изложить в следующей редакции:

«9.5. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.»

Одновременно просим обратить внимание на несколько иную проблему.

С момента вступления в законную силу Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 № 563 "О порядке и об основаниях заключения контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", которым утверждены Правила заключения контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства и Положение о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства (далее - Положение о проведении технологического и ценового аудита) большинство заказов на строительство и реконструкцию объектов размещается «под ключ», а именно с условием о выполнении подрядчиком всех стадий инвестиционного процесса – от проектно-изыскательских работ до ввода в эксплуатацию.

Как показала практика, заказчики, руководствуясь типовой формой контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, адаптируют ее под контракт, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства и при этом допускают существенные отступления от требований Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 № 563, что приводит к образованию спорных ситуаций и нарушению прав и законных интересов подрядчиков.

В связи с изложенным, считаем необходимым выступить с инициативой разработки типовой формы государственного (муниципального) контракта на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, предметом которого является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Генеральный директор
ООО «СКФ «Сфера»

Начальник юридического отдела
Смирнова Ирина Васильевна
(4242) 46-79-50; irina.smimova@sfera-co.ru



А.Р. Залпин