

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. № 0739 от «25» октября 2018 года

Председателю
Государственной Думы по транспорту и
строительству Российской Федерации
Е.С. Москвичеву

Комитета

*О законопроекте № 513907-7 «О внесении изменений
в Градостроительный кодекс
Российской Федерации и статью 13
Федерального закона «О саморегулируемых организациях»*

Уважаемый Евгений Сергеевич!

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии положений статьи 6 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (Далее ФЗ-315) рассмотрела проект федерального закона № 513907-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 13 Федерального закона «О саморегулируемых организациях» и считает его необоснованным, нецелесообразным и противоречащим принципам гражданского законодательства ввиду следующего.

Построение системы саморегулируемых организаций было инициировано Указом Президента России № 824 от 23.07.2003 года «О МЕРАХ ПО ПРОВЕДЕНИЮ АДМИНИСТРАТИВНОЙ РЕФОРМЫ В 2003 - 2004 ГОДАХ», в котором были определены приоритетные направления административной реформы, в том числе:

- ограничение вмешательства государства в экономическую деятельность субъектов предпринимательства, в том числе прекращение избыточного государственного регулирования;

- развитие системы саморегулируемых организаций в области экономики.

Под саморегулированием в области строительства понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской деятельности и содержанием которой являются разработка и

установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением членами саморегулируемых организаций требований указанных стандартов и правил (статья 2 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ).

Целями саморегулируемых организаций в области строительства являются:

- предупреждение причинения вреда жизни или здоровью, имуществу вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

- повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

- с 01.07.2017 обеспечение исполнения членами саморегулируемых организаций обязательств по договорам строительного подряда, заключённым с использованием конкурентных способов определения поставщиков (статья 55.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 315-ФЗ чётко определяют цели создания института саморегулирования в области строительства, сферу деятельности саморегулируемых организаций, в том числе контроля за своими членами и ответственности по их обязательствам.

В связи с этим полагаем, что предлагаемые изменения законопроекта необоснованны и не соответствуют концепции развития саморегулирования в виду следующего:

1. Привлечение денежных средств участников долевого строительства и выполнение обязательств перед ними ни понятийно, ни законодательно (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статья 740 Гражданского кодекса Российской Федерации) невозможно отнести ни к инженерным изысканиям, ни к архитектурно-строительному проектированию, ни к строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства.

В случае если застройщик состоит в членах саморегулируемой организации, то в отношениях с саморегулируемой организацией он рассматривается только как лицо, осуществляющее строительство самостоятельно и несет ответственность

только перед третьими лицами при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта и его сноса (часть 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Однако, законопроектом предлагается возложить на саморегулируемые организации в сфере строительства ответственность за действия застройщиков по использованию средств дольщиков.

Кроме того, меры ответственности рассматриваемым законопроектом вводятся на все случаи нарушения интересов дольщиков по исполнению договоров долевого строительства, которые возникли в период членства в СРО до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ, то есть до 30.07.2017.

Иными словами, на саморегулируемые организации предлагается возложить имущественную ответственность по обязательствам, тем более возникшим до настоящего времени.

Это затрагивает интересы всех членов саморегулируемых организаций напрямую. Однако предмет контроля при исполнении договоров долевого строительства в настоящее время в ст. 55.13. ГрК РФ не был введен.

Законодательно компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств созданы для обеспечения имущественной ответственности только за определенные действия членов СРО.

В соответствии со статьей 55.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации компенсационный фонд возмещения вреда, исходя из названия, правового регулирования и практики правоприменения связан с обеспечением имущественной ответственности по деликтным обязательствам, за причинение вреда третьим лицам вследствие нарушения лицом, осуществляющим строительство требований безопасности. Таким образом, компенсационный фонд возмещения вреда по своей правовой природе не может быть использован как мера ответственности по обязательствам застройщиков при строительстве дома за средств дольщиков как получателей инвестиций в их гражданско-правовых отношениях с дольщиком (инвестором).

Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств сформирован для обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемых организаций с 01.07.2017г. по обязательствам надлежащего исполнения договоров

строительного подряда, заключённым с использованием исключительно конкурентных способов заключения договоров.

Следовательно, средства этого компенсационного фонда не могут быть использованы на решение вопросов гражданско-правовых отношений застройщика и дольщиков, заключившие договор долевого строительства, так как такие договора не являются конкурентными по своей правовой природе. Кроме прочего саморегулируемая организация в настоящее время имеет ряд полномочий при проведении конкурентных процедур и опосредовано, но принимает участие в заключении государственных или муниципальных контрактов в виде договора строительного подряда, тогда как участие в сделке по строительству жилья по гражданско-правовому договору относится к внутренней хозяйственной деятельности застройщика. Саморегулируемая организация, в данных правоотношениях имеет возможность осуществить контроль непосредственно за процессом строительства, но не за обязательствам по передаче в собственность квартиры или дома.

2. Кроме прочего, законопроектом предлагается дополнительный механизм обеспечения имущественной ответственности субъектов предпринимательской деятельности, наряду со страхованием, банковской гарантией.

Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ уже создана публично-правовая компания по защите прав граждан на принципах создания страховой организации, которая в настоящее время обеспечивает исполнение обязательств застройщиков перед дольщиками. В связи с успешным внедрением именно такого механизма обеспечения деятельности застройщиков при неисполнении обязательств перед дольщиками он, также, может быть распространён и на отношения, возникшие до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, все застройщики состоят в Ассоциации «Национальное объединение застройщиков жилья» (далее – НОЗА), где специально сформирован компенсационный фонд дольщиков, а также внедрено

страхование гражданской ответственности застройщиков жилья. Однако, причины того, почему этот механизм не работает, разработчик законопроекта не выявил.

Кроме этого, дополнительно законодатель предусмотрел защиту прав граждан – дольщиков положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» от 17.01.1992 № 2202-1 (прокурорский надзор за исполнением законов в сфере долевого строительства многоквартирных домов), Постановления Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 «О ежеквартальной отчётности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», Постановления Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» и определил контролирующие и надзорные органы за деятельностью застройщиков. Считаем, что эти нормативно-правовые акты как раз и созданы для регулирования института долевого строительства.

В связи с тем, что застройщик является членом СРО контроль за качеством выполнения работ по строительству осуществляется в настоящее время и нет необходимости вводить дополнительные изменения.

3. Законопроектом предлагается ввести ответственность за договорные обязательства застройщиков с дольщиками, в том числе при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Однако, при наступлении таких обстоятельств как ликвидация, несостоятельность, банкротство члена саморегулируемой организации его членство в СРО прекращается в соответствии с внутренними документами этой саморегулируемой организации. Внутренние документы СРО могут содержать как одно из оснований прекращения членства - несостоятельность (банкротство). Одновременно, все отношения, возникающие между сторонами банкротства (кредиторы и само несостоятельное лицо) регулируются отдельным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в судебном порядке, и при этом СРО не имеет отношений к этому процессу.

Порядок действия саморегулируемых организаций, в случае, при котором наступает ответственность за вред, причиненный дольщикам или ненадлежащее исполнение договора долевого строительства не определен в законопроекте.

Отсутствует обоснованная цель нововведений, механизм реализации и исполнения такой ответственности одновременно с действующими институтами и требованиями гражданского законодательства.

Таким образом, Ассоциация «Сахалинстрой» не поддерживает представленный законопроект, предлагает его отклонить и считает не соответствующим основным целям института саморегулирования в строительстве, нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации и самой реформе саморегулирования, когда распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2015 года № 2776-р была утверждена Концепция совершенствования механизмов саморегулирования.

Генеральный директор



В.П. Мозолевский