

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

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исх. № 20000 от «05» сентября 2021 г.

Министру строительства и ЖКХ РФ
И.Э. Файзуллину

Ответственному исполнителю:

О.Э. Абееву

(эл. почта: Oleg.Abeev@minstroyrf.ru)

*«Заключение независимой экспертизы
на Проект постановления Правительства РФ
«Об определении случаев, в которых при проведении
текущего ремонта зданий, сооружений может
осуществляться замена и (или) восстановление
отдельных элементов строительных конструкций...
(id Проекта – 02/07/08-21/00119517)»*

Уважаемый Ирек Энварович!

В соответствии с функциями саморегулируемой организации, установленными в статье 6 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Ассоциация «Сахалинстрой» рассмотрела проект постановления правительства РФ «Об определении случаев, в которых при проведении текущего ремонта зданий, сооружений может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций таких зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений» (далее - Проект).

Ассоциация «Сахалинстрой», в целом, поддерживает принятие изменений, предусмотренных исследуемым Законопроектом, отмечая их своевременность и необходимость.

Между тем, Ассоциация обращает Ваше внимание на следующие обстоятельства.

Так, по нашему мнению, отсутствие законодательного закрепления термина «текущий ремонт зданий и сооружений» в статье 1 Градостроительного кодекса РФ дает обширный простор для различного рода разночтений со стороны заказчиков – главных распорядителей бюджетных средств на уровне субъектов РФ и муниципалитетов, которые пользуясь данной «лазейкой» подчас будут использоваться выделенные на эти цели денежные средства не вполне рационально, понуждая строительных подрядчиков к выполнению работ, не относящихся по своей классификации к предмету того или иного вида (квалификация работ по текущему ремонту как капитального ремонта или наоборот).

Указанный пробел в законодательстве способствует и другим негативным явлениям для строительного бизнес-сообщества, которые необходимо обозначить.

Так, вопрос о правильной классификации произведенных расходов становится предметом спора с налоговыми органами, о чем свидетельствует многочисленная арбитражная практика.

При проверках налоговые органы проявляют повышенный интерес к расходам организации, связанным с проведением ремонтных работ. Пристальное внимание к таким расходам объясняется следующим: затраты на текущий или капитальный ремонт могут одновременно и некорректно в полной сумме учитываться в расходах при исчислении налога на прибыль. Основание — п. 1 ст. 260 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ), пп. 2, 5 ст. 272 НК РФ. В свою очередь, расходы на реконструкцию и модернизацию увеличивают стоимость основного средства и списываются на затраты посредством амортизации (п. 2 ст. 257, 258 НК РФ).

Очевидно, что налоговые инспекторы (в силу специфики деятельности) искивают любую возможность, чтобы переквалифицировать произведенный ремонт основного средства в его реконструкцию или модернизацию и, как следствие, доначислить налог на прибыль, что в свою очередь негативно отражается на отдельных строительных организациях.

Таким образом, решающим значением при классификации проведенных работ является **цель их проведения**, а также последствия для основного средства.

Следовательно, строительная организация сталкивается с излишней необходимостью доказывания представителям налоговых органов факта проведения именно текущего ремонта, а не какого-либо иного вида ремонтных работ.

Изложенное идет в разрез с заявляемыми органами федеральной исполнительной власти РФ мероприятиям, направленными на снижение административных барьеров, а также повышения эффективности и прозрачности мер правового регулирования.

В связи с изложенным следует, что подобные «перегибы» и возможности неоднозначного толкования норм градостроительного законодательства могут быть устранены исключительно путем внесения в статью 1 Градостроительного кодекса РФ исчерпывающего и четкого понятия - «текущий ремонт» наравне с понятиями «капитальный ремонт», «строительство», «реконструкция» и «модернизация».

Также, Ассоциация предлагает рассмотреть вопрос о принятии новой редакции пункта 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ и изложить ее в следующем виде:

«...строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатация зданий, сооружений и их текущего ремонта, ...»

Кроме того, необходимо отметить следующее.

В приложении к Проекту изложен перечень «Виды работ, не влияющих на конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, осуществление которых допускается при проведении текущего ремонта зданий и сооружений» (14 пунктов).

По мнению Ассоциации указанный перечень, характеризующий виды работ по текущему ремонту, является крайне недостаточным и далеко не полным.

В обоснование своей позиции Ассоциация ссылается на Приложение № 7 (прилагается к данному Письму) «Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов», утвержденное Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (далее – ВСН 58-88(р)).

Согласно положениям Приложения № 7 ВСН 58-88 (р) следует, что указанный **перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов состоит из 13 разделов и свыше 100 отдельных пунктов, тогда как в Проекте перечень видов работ состоит только из 14 (!) пунктов.**

Таким образом, со всей очевидностью можно утверждать, что Проект содержит недостаточный перечень видов работ по текущему ремонту, в связи с чем Ассоциация настаивает на существенном его расширении.

При этом, в целях единообразного применения норм законодательства правоприменителями, а также всестороннего законодательного охвата видов работ при текущем ремонте зданий и сооружений, Ассоциация предлагает взять за основу описание видов работ при текущем ремонте, изложенных в Приложении № 7 ВСН 58-88 (р).

На основании вышеизложенного, просим рассмотреть наши предложения и учесть при подготовке окончательной редакции Проекта.

О результатах рассмотрения позиции Ассоциации просим сообщить в наш адрес эл. почты (np@sssros.ru).

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

Исп. Аринархов В.В.
8-4242-311-045 (доб. 218).

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступней под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.
7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
8. Ремонт приямков, входов в подвал.
9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.
10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 м².
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
8. Устранение сырости, продуваемости.
9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.
2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.
6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

Крыши

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.
2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д.
4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
5. Частичная замена рулонного ковра.
6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.
8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
10. Очистка кровли от снега и наледи.

Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
3. Смена оконных и дверных приборов.
4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.
5. Врезка форточек.

Перегородки

1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.
2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.
3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.
4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.
5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.
7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.
8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов.
2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.
3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.
4. Сплачивание дощатых полов.

Печи и очаги

1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных квартирах.
2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.
3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.
4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях, кроме жилых, в которых они производятся нанимателем.

Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.
2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.
3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.
4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.
5. Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

Центральное отопление

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.
2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.
4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов дымовых труб (в котельной).
5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.
6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.
7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
8. Гидравлическое испытание и промывка системы.
9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.
10. Регулировка и наладка систем отопления.

Вентиляция

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов.
2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.
3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.
4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.
3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.
4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.
5. Замена внутренних пожарных кранов.
6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.
9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.
10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.
11. Промывка систем водопровода, канализации.
12. Замена контрольно-измерительных приборов.

Электротехнические и слаботочные устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.
2. Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.
3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир).
4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.
5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.
6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.
7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.
8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.
9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.
10. Замена приборов учета.
11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления

внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

12. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.
13. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.
14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.
15. Восстановление цепей заземления.
16. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.
2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.
3. Оборудование площадок для выгула животных.

Прочие работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.
3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.
4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.
5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.
6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.
7. Устройство и ремонт газовых плит.
8. Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайонов.