

# 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. № 1217 от «30» сентября 2021г.

Президенту  
объединения проектировщиков и  
изыскателей  
М.М. Посохину  
Национального

*Заключение независимой экспертизы  
на Проект Федерального закона «О внесении изменений  
в Градостроительный кодекс РФ и часть  
5 статьи 166 Жилищного кодекса РФ  
(ID проекта: 02/04/05-21/00115845)*

**Уважаемый Михаил Михайлович!**

В соответствии с установленными в статье 6 Федерального закона от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» функциями, Ассоциация «Сахалинстрой» рассмотрела проект Федерального закона «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и часть 5 статьи 166 Жилищного кодекса РФ» (далее - Проект).

По непонятной нам причине законопроект получил отрицательное заключение Министерства экономического развития РФ. Мы считаем, что министерству строительства России необходимо подготовить очередную редакцию законопроекта на эту же тему, в которой необходимо обратить внимание на важные, ранее упущенные моменты, влияющие на осуществление деятельности при проведении работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Считаем, что этот важный вопрос необходимо рассматривать, в первую очередь, из анализа совокупности норм и правил принятых в п.п.5) и 6) части 1 статьи 39 Федеральном законе № 384-ФЗ, части 12.2 статьи 48, части 3, 4, 6 статьи 52 и главы 6.2 «Эксплуатация зданий и сооружений» Градостроительного Кодекса РФ, а также в части 6.1, 8.3 и 9.7 СП 255.1325800.2016 Свод правил. Здания и сооружения. «Правила эксплуатации. Основные положения», и пункта 5.1.1. и приложение Б ГОСТа 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

1. Отдельные формулировки положений предложенного Проекта могли привести к некорректному толкованию и применению норм права при подготовке мероприятий для проведения работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Из приведенных выше норм действующего законодательства и действующих НПА следует, что для проведения капитального ремонта заказчики должны проводить инженерные изыскания, подготовку проектной документации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (Далее Постановление Правительства РФ № 87), с последующим проведением государственной экспертизы в соответствии положений статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ.

По общему правилу, решение о проведении капитального ремонта объектов капитального строительства за счет бюджетных средств, о разработке проектной документация в определённом объёме принимается собственником здания/сооружения на основании результатов технического обследования объекта, в результате которого составлен акт, содержащий перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов с проектом задания на разработку проектной документации, представляющих специализированной организацией, имеющей право СРО изыскателей на осуществление указанной деятельности.

В соответствии положений пункта 5.1.1. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» целью комплексного обследования технического состояния здания (сооружения) является определение действительного технического состояния здания (сооружения) и его элементов, получения количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ по капитальному ремонту или реконструкции. Результатом обследования является Заключение по обследованию технического состояния объекта в соответствии приложения Б указанного ГОСТа с представленным в нём заданием на проектирования капитального ремонта.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 4 статьи 1 рассматриваемого Проекта следует, что часть 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ предложено изложить в новой редакции с исключением из неё слов: **«акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов».**

Ассоциация категорически не согласна с этим предложением и настаивает на том, что основанием для принятия решений о необходимости проведения капитального ремонта объекта/частей объекта, а также для подготовки задания на разработку проектной и рабочей документации, включая сметную документацию на капитальный ремонт, является акт технического обследования/комплексного технического обследования. Поэтому исключение данных документов из действующей редакции исследуемой нормы недопустимо, так как в противном случае законодатель как бы убирает само правовое основание для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта.

Такое же ограничение случаев разработки проектной документации приводится и в подп. «а» пункта 4 статьи 1 рассматриваемого Проекта. Так в статье 48 Градостроительного кодекса РФ в части 1 слова **«раздела проектной**

*документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12<sup>2</sup> настоящей статьи»* предложено заменить словами *«проектной документации при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства, за исключением случаев замены и (или) восстановления элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства»*.

Ассоциация полагает, что предлагаемые разработчиками изменения, вносимые в часть 1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, а именно в формулировку **«проектная документация не требуется в случае замены и (или) восстановления элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства»** необходимо исключить ввиду ее очевидной противоречивости нормам градостроительного и профильного законодательства и отсутствия объективного обоснования для внесения подобных изменений. Наоборот, при необходимости проведения капитального ремонта элементов указанных систем или сетей необходимо проводить гидротехнические, теплотехнические и другие расчёты, так как прошлые (десяти-двадцатилетней давности) исходные данные не соответствуют сегодняшнему дню. И, кроме того, за это время уже появились новые приборы, оборудование, телеметрия, удалённый сбор данных и прочее. Считаем, что в Градостроительном Кодексе РФ в этом месте (ст.48) это недопустимо.

Возможно, авторы представленного законопроекта имеют ввиду работы по текущему ремонту отдельных участков инженерных сетей или систем. В этом случае, в нормативном акте (возможно в постановлении Правительства) необходимо дать исчерпывающий перечень случаев, когда для выполнения работ по текущему ремонту не надо разрабатывать проектную документацию. При этом необходимо дать конкретные предложения, чем будут обосновываться указанные работы и что будет представляться заказчиками для внесения в информационные модели в этом случае при эксплуатации.

Непосредственно понятие капитального ремонта приведено в статье 1 ГрК РФ и с чем обосновывают разработчики в специальных статьях возможность предъявления разных требований к разным видам работ по капитальному ремонту из представленного Проекта и пояснительной записки к нему не следует. **Отдельные части терминов и определений не должны быть предметом правового регулирования основного закона.**

**Из указанного следует возможность неоднозначного толкования и применения норм права со стороны заинтересованных лиц (заказчиков).**

В связи с указанными изменениями состава работ по капитальному ремонту и по реконструкции, **предложение подп. «б» пункта 3 статьи 1** представленного Проекта, а именно: «...Для подготовки проектной документации для капитального ремонта объекта капитального строительства, предполагающего **замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций** таких объектов и (или) их элементов, выполняются инженерные изыскания в объеме, устанавливаемом Правительством РФ...» необходимо из предложений исключить слова: «..предполагающего **замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций таких объектов и (или) их элементов**». **Этого уже нет при капитальном ремонте!**

Более того, учитывая значительное количество споров между заказчиками и подрядчиками, невозможности ведения работ без проектной документации, в нарушение части 4 статьи 52 ГрК РФ (отсутствия требований проектов организации строительства, технических решений, мероприятий по качеству и безопасности работ, обоснование состава спецификации материалов и оборудования), отсутствия надлежащих документов для последующей эксплуатации объекта, мероприятий по сохранению качества результата работ, полагаем возможным рассмотреть технику общего подхода к установлению обязательного порядка проведения инженерных изысканий, разработки проектной документации на капитальный ремонт и последующей конкретизацией требований к содержанию разделов такой документации во исполнение ч. 13 ст. 48 ГрК РФ в постановлении Правительства РФ в специальном правовом акте Правительства Российской Федерации (ПП РФ № 87 от 16.02.2008 г.).



2. Кроме того, необходимо учитывать и необходимость включения дополнительных обязательных изменений в Градостроительный кодекс РФ.

В соответствии с положениями пункта 32 Федерального закона от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» в Градостроительный кодекс РФ введена Глава 6.4 «Снос объектов капитального строительства», однако не везде содержатся упоминания о сносе объектов капитального строительства и о его регулировании.

Например, в части 4 статьи 55.30 ГрК РФ установлено, что подготовка проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства осуществляется на основании результатов и материалов обследования объектов капитального строительства в соответствии с требованиями раздела 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» Постановления Правительства РФ № 87.

Исходя из этого, по мнению Ассоциации, в целях единообразного подхода к толкованию норм градостроительного законодательства в предлагаемый Проект необходимо включить дополнения о сносе в первую часть статьи 47 ГрК РФ, которую следует изложить в следующей редакции:

«1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта, **сноса** объектов капитального строительства».

3. В проекте изменяются понятия «капитальный ремонт» и «реконструкция» объектов капитального строительства, которые должны после этого однозначно пониматься участниками строительной деятельности, не позволяющие применять на практике эти термины в ином значении.

Ввиду необходимости устранения неоднозначного (двойственного) толкования норм закона. В дополнении к этому, по мнению Ассоциации статью 1 Градостроительного кодекса РФ необходимо дополнить положением,

устанавливающим понятие – «текущий ремонт зданий и сооружений», которые упоминаются в Главе 6.2 Эксплуатация зданий и сооружений.

В связи с изложенным, Ассоциация предлагает изучить перечисленные предложения и высказать свою позицию при подготовке окончательной редакции изменений в Градостроительный Кодекс РФ, касающихся разграничения реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

О результатах рассмотрения данного заключения независимой экспертизы Ассоциации, просим сообщить в наш адрес эл. почты (np@ssros.ru).

**Генеральный директор**



**В.П. Мозолевский**

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

