**По инициативе Ассоциации «Сахалинстрой» проведено рабочее совещание при Министерстве строительства Сахалинской области**

22.12.2017в совещании принимали участие: министр строительства Сахалинской области *Вадим Залозный*, министр ЖКХ Сахалинской области *Дмитрий Зайцев*, руководитель фонда капитального ремонта МКД Сахалинской области *Наталья Мизинина*, директор [КП](https://minstroy.admsakhalin.ru/deyatelnost/podvedomstvennye-uchrezhdeniya/regionalnyjj-centr-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-rccs/) СО  [«Сахалинский региональный центр по ценообразованию в строительстве»](https://minstroy.admsakhalin.ru/deyatelnost/podvedomstvennye-uchrezhdeniya/regionalnyjj-centr-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-rccs/) *Мария Мамонтова*, директор ОАУ "Управление государственной экспертизы Сахалинской области" *Наталья Жук*, Руководитель государственной инспекции строительного надзора Сахалинской области *Валентины Галета*, приглашенные руководители строительных компаний – члены Ассоциации «Сахалинстрой».

По первой теме повестки совещания «реализация полномочий, связанных с удостоверением сметной стоимости при осуществлении капитальных ремонтов в Сахалинской области» выступил *Валерий Мозолевский*:

Обозначены два вопроса, это исполнение заказов где ГРБС является министерство ЖКХ Сахалинской области, которые исполняются муниципалитетами, работа центра ценообразования и гос. экспертизы. Отдельно работа фонда капитального ремонта. Наша претензия конкретно к центру ценообразования, в том, что они проводят проверку достоверности сметной стоимости в противоречии с Постановлением правительства № 427. С 1 июля в соответствии с Градостроительным Кодексом Ассоциация «Сахалинстрой» ведет общественный контроль. Своих членов мы контролируем в соответствии с законом о саморегулируемых организациях, а общественный контроль за всем остальным, в этом заинтересованы потому что на общем поле конкурентные условия должны быть для всех одинаковыми.

Что мы увидели? Яркий пример ООО Быков Тепло - капитальный ремонт трех километров теплотрассы в декабре месяце, а также город Долинск – капитальный ремонт пяти километров теплотрассы. Топится уголь непонятно зачем, потому что температура батарей в квартирах 37 градусов, люди платят за тепло, перерасчет не делается. Ассоциация «Сахалинстрой» оспорила эти закупки, проектной документации в них никакой нет, ПОСа нет, не учтено что декабрь месяц, нет зимнего удорожания, нет снегоборьбы, много чего нет, но как нам написал директор ООО Быков Тепло: «чего вы к нам пристали? Мы получили положительное заключение соответствия сметной стоимости». Я Вас конкретно спрашиваю, есть Постановление Правительства, где написано, что экспертиза имеет право принять материалы на проверку сметной стоимости, если представленная смета согласована ГРБ, в данном случае это министерство ЖКХ Сахалинской области. Откровенно говоря, глубоко сомневаюсь, что в министерстве была эта смета, которая слеплена на скорую руку, проекта нет, денег на это нет, ничего нет, но получается положительное заключение экспертизы, на основе чего, выставляется государственная закупка. УФАС результаты торгов отменил, а Быков Тепло объявляет на следующий день гос закупку по 223 ФЗ и заключает контракт с единственным поставщиком, который оказывается уже выполненным. В данном контексте вопрос прокуратуры, мы это не оставим. Такого бандитизма и издевательства над подрядчиками быть не может. С другой стороны, это издевательство над населением, а это отдельный повод для разбирательства. В Долинске тоже приостановили, чтобы еще раз просмотреть смету, и хоть что-то конкретизировать, так нельзя, что будет заказчик принимать, если нет никаких параметров?

Министр ЖКХ пояснил, что данные объекты мы на оплату не приняли, мэрия Долинска будет рассчитываться или не рассчитываться своими деньгами. Еще осенью мин ЖКХ сказало Долинску, что деньги будут на ремонт теплотрасс, в свою очередь Долинск тянул с решением вопроса, так и получилось все у них комом.

*Валерий Мозолевский* настоял, что ошибка системная центра по ценообразованию. Если бы центр не дал положительного заключения, вопроса бы не было. Заключение центра явилось причиной нарушения закона.

*Владимир Тишков* сообщил о необходимости проведения экспертизы всех проектных организаций. У нас сегодня нет проектных институтов, есть маленькие конторки, в которых директор и в лучшем случае кабинет. Проекты сегодня делаются крайне отрицательно. Сметы пишут учителя и экономисты, прошедшие обучение в гранд смете.

*Валерий Мозолевский* настоял, что не нужно уходить от Град Кодекса, который обязательно требует при капитальном ремонте наличие проектной документации. Вы неправильно говорите, что у нас нет проектных организаций. У нас нет заказчиков, которые принимают нормальные проекты. Они принимают любую макулатуру и отдают на торги, вот в чем проблема. Если бы не приняли макулатуру, эти проектировщики начали бы себя приводить в порядок. Я понимаю, у того сроков нет, у того денег нет, а подрядчик обязан выполнить все в полном объеме, красиво как написано в контракте.

Министр строительства Сахалинской области *Вадим Залозный* доложил положительные тенденции по решению данной проблемы в 2018 году и предложил перейти к следующему вопросу повестки дня «модификация проектной документации». Необходимо выработать общую позицию и ей следовать. В чем заключается несоответствие? У нас есть заказчики – дирекция, УКСы… есть Госстрой надзор, есть гос экспертиза, в Градостроительном Кодексе есть упоминание о модификации проектной документации в части внесения в нее изменений. В течении 6-ти месяцев сложилась не понятная ситуация, законодательно требуется заключение уполномоченного органа о модификации проектно-сметной документации, Госстрой запрашивает данную документацию, Госэкспертиза говорит мы не можем у нас не разработано формы бланка и процедур прохождения, в результате получается хождение по кругу. Заказчик оформляет в Госстрой надзор, тот в Госэкспертизу, которая говорит мы не можем дать заключение идите в Госстрой надзор, они идут в министерство строительства, нужно определиться, что же нам делать с точки зрения модификации. Существует порядок с расторжением контракта, формированием объекта незавершенного строительства, повторная разработка проектной документации, ее экспертиза, повторные торги. Вопрос Госэкспертизе: какое понимание у Вас по данному вопросу?

Директор ОАУ "Управление государственной экспертизы Сахалинской области" *Наталья Жук* сообщила, что сейчас под нормативные акты, в том числе постановление правительства № 145 «о прохождении экспертизы», понимается так, что модификация — это изменения, внесенные в процессе строительства, которые не влияют на безопасность и другие характеристики объекта. В конце 2016 года, в п.44 145-го закона внесли изменения говорящий о том, что объекты, в которые внесли изменения, не влияющие на безопасность, предоставление на повторную экспертизу принимает заказчик. Основываясь на этом, экспертиза принимает изменения, но в объеме рассмотрения повторной экспертизы. Конкретно по модификации нет не процедуры, нет формы, нет данных кто модификацию должен утверждать, на основании этого мы не принимаем документы. Заказчики при модификации проектной документации должны проводить повторную экспертизу основываясь на 145-м постановлении.

По мнению *Валентины Галета* – Руководителя Государственной Инспекции Строительного Надзора Сахалинской области, подтверждение того, что модификация проектной документации затрагивает конструктивные характеристики надежности и безопасности, Кодексом определено, что заключение дает орган проводивший первоначальную экспертизу проектной документации. Застройщик должен обратиться в экспертизу с вопросом: «то что я внес, затрагивает или нет?», а экспертиза должна ответить не затрагивает, тогда ничего не нужно, или затрагивает, тогда требуется повторная экспертиза. На сегодня действительно, ни формы, ни процедуры рассмотрения подобных случаев нет, хотя по модификации линейных объектов в Градостроительный Кодекс изменения внесены в 2014 году, сейчас добавили по всем остальным объектам. То есть с 2014 года Мин строй не может этот порядок разработать.

По результату общей дискуссии, намечены совместные действия для урегулирования данного вопроса.

Третий вопрос повестки дня «о недостатках работы фонда капитального ремонта» доложил *Валерий Мозолевский*: Капитальный ремонт многоквартирных домов, это особая стезя, к нему почему-то относятся легче, чем к капитальному ремонту с отселением. Особый вид капитального ремонта в случаях, когда есть жильцы, есть управляющая компания, есть фонд капитального ремонта, но, если прочесть контракт, всего этого нет, есть только один ответственный – подрядчик. Ответственность жильцов в контракте не прописана, ответственность управляющей компании не прописана. Еще благо ничего серьезного не случилось на жилом доме при проведении капитального ремонта, но ни дай Бог что-то произойдет, все заплачут, в первую очередь фонд капитального ремонта. Мы скажем: «Где ПОС? Где разграничение ответственности?». ПОС используется типовой, дом другой, а ПОС из предыдущих работ, не привязанный к данному дому, нет точки подключения электроэнергии, воды и всего прочего, это все в соответствии с контрактом ответственность подрядчика, которым говорят, что вы знаете на что идете, а соответственно и делайте. Мало того, по какому праву в контрактах вы только через три месяца после капитального ремонта возвращаете обеспечение контракта, это что за депозит такой? Авансов нет, помесячной оплаты нет.

Директор фонда капитального ремонта МКД *Наталья Мизинина* сообщила, что сейчас весь порядок установлен в соответствии с действующим законодательством на усмотрение заказчика, а оплата происходит по факту закрытия конструктивов. В этом году фонд пошел на промежуточные расчеты по закрытию конструктивов, чего не было два года.

Министр строительства Сахалинской области *Вадим Залозный* пояснил, что на сегодняшний день не отработанные авансы по Сахалинской области составляют порядка 500 млн.руб. В большинстве своем, это авансы, которые уже не вернешь, те компании, которые предоставили либо банковские гарантии лопнувших банков, другая часть — это просроченные банковские гарантии, работы приостановили, а в процессе дирекция не успела – заказчик прозевал, а подрядчик не отработал.

*Валерия Мозолевский* продолжил: почему все подрядчики должны отвечать, что заказчик прозевал и вовремя не предъявил, зачем тогда вы берете банковскую или гарантию деньгами? Пристроились все… Почему подрядчик должен заплатить банковскую гарантию, аванса не дают, нужно взять кредит, подрядчик должен кредитовать бюджет, фонд, процент по кредиту не возвращается подрядчику, страховку от вреда третьим лицам платят. Полурабское отношение: хочешь работай, нет… Почему издеваемся над подрядчиками?

Министр строительства Сахалинской области *Вадим Залозный* пояснил, что вопрос авансов — это вопрос Губернатора Сахалинской области.

*Валерий Мозолевский* продолжил: на коллегии Губернатор был удивлен, и вам дал поручение что бы было авансирование, год прошел, ничего не сделано. Он вам поручил, чтобы была помесячная оплата, ничего не сделано.

Министр ЖКХ Сахалинской области *Дмитрий Зайцев* пояснил, что данная дорога двухсторонняя, можно много говорить в защиту подрядчиков, которые на сегодняшний день набирают много контрактов, не имея не рабочей силы, не специальных видов техники, в итоге начинаются проблемы и мы вынуждены им помогать. У подрядчиков есть массив людей на один объект, на котором они работают, а на остальные 10-ти 20-ти объектах изображают работу. Сегодня каждый второй руководитель строительной компании либо гинеколог, либо другой врач, не важно, хорошие предприниматели по сути своей, но в строительстве мало понимающие люди. Мы видим то, что подрядчики не понимают свои возможности в соответствии со своими заявками по исполнению контрактов, мы за ними вынуждены бегать, уговаривать их, вы сделайте хотя бы вовремя. Не угрожая, но кто из подрядчиков не сдаст работы до 31 декабря, на деньги 2018 года пусть не рассчитывает, встретимся в суде. Мы создаем условия для подрядчиков, сейчас мы заставляем наших исполнителей, забивать в контракты все виды и подробную стадийность оплаты работ. Для того чтобы подрядчик был обеспечен деньгами, выполнял качественно и вовремя работу. Мы понимаем, что выходя на объект 300-400 млн.руб., исполнитель не может такие большие деньги привлечь, поэтому выдавая авансы, мы их даем не на стройку, а на длинные деньги, что бы исполнитель закупил дорогостоящее оборудование, мы вас таким образом страхуем, а общестроительные работы решайте уже сами, обязательна взаимная ответственность исполнителей. Каждый второй заходит на стройку, не обеспечен ничем, ни финансовыми ресурсами, не возможностями, не людьми и так далее.

*Валерий Мозолевский* сказал, что вы сделали пред квалификацию, почему и как такие нерадивые подрядчики прошли у вас пред квалификацию? Теперь вы жалуетесь, возьмите и исключите их из пред квалификационного списка. Делайте естественный отбор, в чем проблема? Вы проводите конкурсы, почему вы не пишете в конкурсах, если подрядчик имеет два-три объекта, исчерпав свои мощности, он не допускается до следующего конкурса.

*Владимир Тишков* сообщил, что пусть ПОСы копируются из объекта в объект, живя на Сахалине мы забываем о нашей удаленности, выставляя аукционы, необходимо оставлять время на поставку материалов. На доставку с материка нужно прибавлять минимум один месяц и неделю.

*Ирина Терещенко* – начальник отдела контроля Ассоциации «Сахалинстрой» сообщила, что существует ряд законов и принятых подзаконных актов, регламентирующих деятельность, которыми необходимо пользоваться - Постановления Правительства РФ от 18.05.2009 № 427, от 31.03.2017 №389, от 12.11.2016 №1159 и другие процедурные документы к ним, применение и дружное исполнение которых исключит поводы для таких жарких споров.

Что касается энергетической эффективности, о которой никто не говорит - это конечный результат капитального ремонта и исполнение требований статей 11 и 12 Федерального закона 261-ФЗ. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, определяется проектной документацией и оформляется финальным документом – на фасаде вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома в форме таблички - указателя класса его энергетической эффективности по результатам строительства, реконструкции или капитального ремонта.

*Валерий Мозолевский* сказал, что каждому дому необходимо присвоить класс энергоэффективности, то чего вы добились в результате капитального ремонта, и эти данные официально опубликовать, а вы эти данные скрываете, вы вроде провели ремонт, а результат какой? По линии общественного контроля к нам начали поступать жалобы с тех домов, которые капитально отремонтированы вашим фондом, в Корсакове, Южно-Сахалинске, к удивлению, до капитального ремонта было тепло, а после ремонта холодно и лучше бы не было ремонта. Это в первую очередь говорит о низком качестве проектирование, многие проектировщики не понимают, если они затрагивают существующее теплоснабжение дома, необходимо делать пересчет, сегодня все параметры теплоносителя, давления, конструктива, требований к жилым домам изменились, необходим полноценный проект теплоснабжения со всеми расчетами. Если мы делаем ремонт без этого, наносим только вред.

Директор фонда капитального ремонта МКД *Наталья Мизинина* пояснила, что сейчас в виду того, что сети находятся в плачевном состоянии, на входе в дома нет нужных параметров.

Министр ЖКХ Сахалинской области *Дмитрий Зайцев* предложил создать рабочую группу и раз в месяц обсуждать деятельность фонда.

Министр строительства Сахалинской области *Вадим Залозный* поблагодарил участников рабочего совещания и поделился видением процесса развития строительной сферы Сахалинской области.