

# 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. № 0249 от «17» февраля 2020 года

Президенту  
«Национальное  
строителей»  
А.Н. Глушкову

Ассоциации  
объединение

*«О даче разъяснений по защите рисков  
региональных операторов при организации  
работ по капитальному ремонту МКД»*

## Уважаемый Антон Николаевич!

В адрес Ассоциации «Сахалинстрой» поступило письмо (от 24.01.2018 № 7 «О возможностях снижения рисков региональных операторов») от исполнительного директора Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов А.И. Мамоновой, которое, мягко говоря, повергло в шок (копия прилагается).

Ассоциация, руководствуясь положениями Федерального закона № 7 «О некоммерческих организациях», ст.6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», Градостроительного законодательства РФ, Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ....» (далее – Постановление № 615), ознакомилась с названным письмом и сформировала следующую позицию.

По нашему мнению, названное обращение к руководителям Региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов содержит попытку их

провоцирования к нарушению законодательства РФ и к нарушению прав и законных интересов членов СРО строителей.

1. В соответствии с положениями части 6 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, законодателем возложена обязанность на регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

В соответствии пункта 11 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, законодателем, именно на регионального оператора, возложена ответственность перед собственниками жилых помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Учитывая требования федерального законодательства, только региональный оператор может/обязан застраховать свои возможные риски и свою, установленную федеральным законодательством РФ, ответственность за счет собственных средств в силу статьи 742 Гражданского кодекса РФ. Именно это и закрепляет приведенный в упомянутом письме судебный акт - Определение судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 20.06.2017 № 6-КГ17-4.

Законодательно закрепленное бремя ответственности за возможную случайную гибель или случайное повреждение объекта строительства (капитального ремонта), подлежащего капитальному ремонту (МКД), лежит исключительно на региональном операторе, который обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества МКД (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Поэтому, региональный оператор, за счет собственных средств (средств собственников жилых помещений МКД, которые осознанно приняли решение о проведении капитального ремонта без отселения жильцов) должен минимизировать свои риски, как выгодоприобретатель, путем их страхования.

2. Обращаем внимание, что, к примеру, в Сахалинской области не было ни одного случая, когда собственник помещения многоквартирного дома обращался бы в страховую компанию за получением страховой выплаты в

результате случайного повреждения своего жилого помещения при исполнении договора подряда по капитальному ремонту МКД.

Как правило, при наличии недостатков при проведении капитального ремонта МКД, требуется исправление недостатков в натуре, а не компенсация в виде денежных средств.

3. Частью 1 статьи 31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон № 44-ФЗ), установлен исчерпывающий перечень требований к участникам закупки. При этом, в соответствии с частью 6 статьи 31 Закона № 44-ФЗ заказчики не вправе устанавливать требования к участникам закупок в нарушение требований Закона № 44-ФЗ.

В соответствии пункта 4 Постановления Правительства № 615, закупки проводятся в соответствии с Законом № 44-ФЗ.

Страхование рисков со стороны подрядчика не предусмотрено частью 1 статьи 31 Закона № 44-ФЗ. Следовательно, действия Заказчика, устанавливающего в проекте контракта излишнее требование о необходимости заключения договора страхования, нарушают требования части 6 статьи 31 Закона № 44-ФЗ.

Ассоциация «Сахалинстрой» считает, что навязываемые в письме дополнительные требования в договорах на выполнение капитального ремонта МКД, заключаемых сейчас Региональными операторами, устанавливают незаконные административные и финансовые барьеры, и влекут нарушения прав и законных интересов членов Ассоциации в части принуждения их к страхованию чужих рисков - региональных операторов капитального ремонта МКД.

На основании вышеизложенного, просим Вас ознакомиться с прилагаемым письмом АРОКР и поручить ответственным лицам направить в адрес Ассоциации сведения о Вашем мнении в части установления АРОКР излишних страховых и финансовых обязательств членам СРО строителей.

Приложение: копия письма АРОКР от 24.01.2018 № 7.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /В.П. Мозолевский/





**АССОЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ  
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

ОГРН 1167700051529 ИНН/КПП 7704343991/770401001

119435, г. Москва, улица Малая Пироговская, дом 13, стр. 1, e-mail: arokr.mkd@vandex.ru

Исх. №7 от «24» января 2018

Руководителям региональных  
операторов капитального  
ремонта общего имущества  
многоквартирных домов

(по списку рассылки)

О возможностях снижения рисков  
регионального оператора

В целях оказания методической, юридической и консультационной поддержки региональных операторов капитального ремонта Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Ассоциация) сообщает следующее.

Частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что региональный оператор обязан при заключении договора с подрядной организацией в целях проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предусмотреть, в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

В случае причинения убытков собственникам помещений в многоквартирном доме в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с нормами ЖК РФ они подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 2017 г. № 6-КГ17-4, именно на регионального оператора возлагается ответственность за действия подрядной организации, ненадлежащим образом исполнившей обязательство по проведению капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

В настоящее время в большинстве субъектов Российской Федерации суды различных инстанций начали занимать позицию, аналогичную приведенной выше, что многократно увеличивает риски региональных операторов, учитывая обязательный пятилетний гарантийный период результатов выполненных работ.



По мнению Ассоциации, региональным операторам необходимо на этапе подготовки аукционной документации на отбор подрядных организаций учесть указанные риски возникновения ответственности заказчика и внести в проект договора подряда условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков с возмещением ущерба причиненного подрядной организацией собственникам помещений.

Кроме того, в зависимости от содержания договора подряда конкретного заказчика рекомендуем предусмотреть соответствующие меры реагирования и установления причин и ответственности исполнителей при возникновении ущерба в ходе выполнения работ (сроки информирования о событии, формы актов ущерба, регламент возмещения и включения соответствующих актов в состав исполнительной документации, и т.д.).

Для выработки наиболее подходящего решения Ассоциацией совместно с СПАО «Ингосстрах» подготовлены оптимальные требования при организации страховой защиты, которые рекомендуется включить в договоры подряда и «коробочное» решение для подрядных организаций региональных операторов и технических заказчиков субъектов с оптимальными тарифами и условиями страхования.

Указанными положениями договора предлагается страховать ответственность подрядной организации на срок выполнения работ и весь гарантийный период, с возможностью установления, в отдельных случаях, выгодоприобретателем заказчика работ (приложение 1).

В случае, если региональным оператором уже применяются механизмы страхования с использованием продуктов иных страховых организаций Ассоциация рекомендует использовать предложенные отдельные положения договора и условия страхования для снижения рисков возникновения дополнительных финансовых затрат.

Для подтверждения указанной позиции прилагаем письмо Министра России по вопросу возможности включения в договор на проведение капитального ремонта условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков.

Дополнительно сообщаем, что для ознакомления с разработанными СПАО «Ингосстрах» продуктами, можно обратиться в отдел региональных продаж к Иванову Андрею Владимировичу +7-926-591-36-96.

Приложения:

1. Проект раздела договора подряда «Страхование строительно-монтажных рисков» на 1 л. в 1. экз.;
2. Письмо Министра России от 26.12.2017 г. № 49036-ЕС/06 на 1 л. в ед. экз.;

Исполнительный директор

А.И. Мамонова





## Проект раздела договора подряда «Страхование строительного-монтажных рисков»

- 1.1. Подрядчик вместе с проектом Договора подряда, подписанным со своей стороны, передает Заказчику оригинал договора комплексного страхования строительного-монтажных рисков, а также копию платежного поручения об оплате страховой премии.
- 1.2. По договору страхования должны быть застрахованы риски, связанные:
  - 1.2.1. со случайной гибелью и (или) повреждением имущества, являющегося предметом (целью) проведения строительного-монтажных работ, указанных в Договоре подряда, на весь срок их проведения на страховую сумму, равную цене Договора. Договор страхования по п.1.1. заключается с ответственностью «от всех рисков»;
  - 1.2.2. с ответственностью за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц, вследствие проведения строительного-монтажных работ, указанных в Договоре подряда, на весь срок их проведения (с лимитом ответственности не менее 15% от цены Договора);
  - 1.2.3. с выявлением в период гарантийного срока, недостатков (дефектов) строительного-монтажных работ, явившихся следствием их ненадлежащего (некачественного) выполнения Подрядчиком, на срок 5 (пять) лет с момента принятия Заказчиком объекта в гарантийную эксплуатацию на страховую сумму, равную цене Договора.
- 1.3. Выгодоприобретателем (получателем страхового возмещения при наступлении страхового случая) по договору комплексного страхования строительного-монтажных рисков является:
  - 1.3.1. по рискам, указанным в п.1.2.1. – Подрядчик;
  - 1.3.2. по рискам, указанным в п.1.2.2. – третьи лица;
  - 1.3.3. по рискам, указанным в п.1.2.3. – Подрядчик и Заказчик (в случае невозможности исполнения Подрядчиком своих гарантийных обязательств по настоящему Договору подряда).
- 1.4. До заключения договора комплексного страхования строительного-монтажных рисков, Подрядчик обязан согласовать условия страхования с Заказчиком.
- 1.5. Подрядчик передает Заказчику копию договора комплексного страхования строительного-монтажных рисков в течение 5 (пяти) календарных дней с момента его заключения.
- 1.6. Страхование Объекта не освобождает Стороны от обязанности принять все необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая и уменьшения его последствий, если таковой случай произошел.
- 1.7. Подрядчик обязан незамедлительно информировать Заказчика о наступлении события имеющего признаки страхового случая.

