

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: np@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

Исх. № 0265 от «20» февраля 2020 года

Президенту
«Национальное
строителей»

Ассоциации
объединение

«О предоставлении информации»

А.Н. Глушкову

Уважаемый Антон Николаевич!

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии с нормами Федерального закона № 7 «О некоммерческих организациях», ст.6 Федерального закона № 315 «О саморегулируемых организациях», Градостроительного законодательства РФ, Постановления Правительства РФ № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 615), общается к Вам со следующим.

В настоящее время, по всей территории России, в том числе и в Сахалинской области, региональные операторы, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 615, заключают контракты на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов без вывода их из эксплуатации (без отселения).

Полагаем, что этим грубо нарушаются положения части 4 статьи 55.24 Градостроительного кодекса РФ, закрепляющей, что в случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается после их капитального ремонта.

Следовательно, при заказе работ по выполнению капитального ремонта, заказчик обязан вывести из эксплуатации объект – иными словами, отселить всех

собственников и иных проживающих лиц на территории здания/сооружения, подлежащего капитальному ремонту, что на практике не выполняется.

По нашему мнению, если заказчик/региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома (далее – МКД) в соответствии части 1 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, то при исполнении воли собственников о необходимости проведения капитального ремонта МКД такой МКД не выводится из эксплуатации, то такой заказчик/региональный оператор нарушает не только положения части 2 статьи 747 Гражданского кодекса РФ и части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ (передача строительной площадки), но и должен нести дополнительную ответственность за обеспечение безопасности и здоровья всех посторонних лиц, находящихся на строительной площадке в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 2011 г. № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации».

В соответствии статьи 182 Жилищного кодекса РФ, именно региональный оператор несет ответственность перед собственниками 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.

При этом, Подрядчику, не представляется возможным исполнять требования по организации охраны труда в соответствии с нормами Трудового кодекса РФ и Приказами Министерства труда и социальной защиты РФ по сохранению жизни и здоровья работников в процессе трудовой деятельности, включающей в себя правовые, социально-экономические, организационно-технические, санитарно-гигиенические, лечебно-профилактические, реабилитационные и иные мероприятия, образующие механизм реализации конституционного права граждан на труд (ст. 37 Конституции РФ) в условиях, отвечающих требованиям безопасности, так как на ремонтируемом объекте, независимо от подрядчика, ведут свою деятельность и проживают большое количество жильцов, в том числе дети. Кроме того, во время капитального ремонта на территорию строительной площадке

могут входить неограниченное количество посторонних лиц, что не может контролировать подрядная организация.

Жители и посторонние лица имеют возможность доступа к незавершенным работам, что представляет особую опасность для окружающих.

В связи с этим, если мы обратимся к СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов», то пункт 4.4. данного Стандарта не содержит особенностей о том, кем, каким механизмом, за счет каких средств должна быть обеспечена безопасность:

- жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ, сохранность имущества жильцов, собственников и арендаторов нежилых помещений и иных лиц, подвергающихся максимальным рискам капитального ремонта;
- жизни и здоровья рабочих и специалистов, занятых на строительной площадке;
- сохранности материалов и оборудования подрядчика;
- и т.д.

Ссылка, установленная НОСТРОЙ, на нормы, в соответствии с которыми должна быть обеспечена вышеуказанная безопасность, направляет на Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Градостроительный кодекс РФ.

Однако, данное федеральное законодательство РФ также не предусматривает особенностей обеспечения охраны труда и других особенностей проведения капитального ремонта МКД без отселения.

При этом, пунктом 4.1. названного Стандарта предусмотрено проведение подрядными организациями капитального ремонта МКД без отселения жильцов «в соответствии с нормативными правовыми актами РФ,....сводами правил и настоящим стандартом».

Одновременно с этим, пунктом 4.10. указанного Стандарта НОСТРОЙ предусмотрена обязанность подрядной организации «по принятию мер, при проведении ремонтно-строительных работ, направленных на создание безопасных условий труда работающих».

Однако, если мы обратимся к нормативной базе РФ по охране труда, то действующий Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 1 июня 2015 года № 336н «Об утверждении Правил по охране труда в строительстве» и Проект Приказа Минтруда РФ, вступающий в силу с 01.01.2021, предусматривающие организацию и осуществление работодателями, независимо от их организационно-правовой формы, общестроительных и специальных строительных работ, выполняемых при новом строительстве, расширении, реконструкции, техническом перевооружении, текущем и капитальном ремонте зданий и сооружений, не содержат изложенных выше особенностей при проведении капитального ремонта МКД без отселения.

В связи с этим, возникает, по нашему мнению, главный вопрос – каким нормативно-правовым актом руководствоваться подрядной организации при проведении работ по капитальному ремонту МКД без отселения для обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ, иных лиц, находящихся на территории строительной площадки, жизни и здоровья рабочих и специалистов, занятых на строительной площадке, сохранности материалов и оборудования подрядчика?

Полагаем, что в настоящее время, ни одним нормативно-правовым актом РФ не закреплены особенности проведения капитального ремонта МКД без отселения.

При этом, на территории РФ около 100 000 контрактов по капитальному ремонту МКД без отселения жильцов выполняется подрядными организациями (членами СРО строителей) в нарушение Правил охраны труда и Градостроительного кодекса РФ, на свой страх и риск проводят подрядные работы на таких МКД.

На основании вышеизложенного, просим Вас дать разъяснение в адрес Ассоциации «Сахалинстрой» о том, какими нормативно-правовыми актами необходимо руководствоваться подрядчику при организации работ по капитальному ремонту МКД без отселения жильцов, в части минимизации рисков для жителей, в том числе, детей в подобных домах.

Также, просим Вас сообщить о том, прорабатывался ли данный актуальный вопрос на заседании Комитета НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка, и имеются ли разработанные

Департаментом нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ методические рекомендации по алгоритму действий заказчика и подрядчика при организации и проведении подрядных работ на объекте - МКД без отселения жильцов.

Кроме того, просим сообщить нам кто, по Вашему мнению, отвечает за обеспечение безопасности жильцов и их детей, находящихся в подобных домах, при организации региональным оператором капитального ремонта МКД.

Генеральный директор _____ /В.П. Мозолевский/



Исп.: А.А. Рыжова
311-045 (вн. 215)

