

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. № 0586 от «12» мая 2020 года

Президенту
«Национальное
строителей»
А.Н. Глушкову

Ассоциации
объединение

*«О непредоставлении ответов на письменные
обращения Ассоциации»*

Уважаемый Антон Николаевич!

Ассоциацией «Сахалинстрой» в Ваш адрес было направлено письменное обращение от 17.02.2020г. исх. №0249 о разъяснении Вашего мнения в части установления Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта излишних страховых и финансовых обязательств членам СРО строителей.

Кроме того, Ассоциация в Ваш адрес направила письменное обращение от 20.02.2020г. исх. №0263 с запросом разъяснений по следующим вопросам:

1. Какими нормативными 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?

2. Прорабатывался ли указанный вопрос на заседании Комитета НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка, и имеются ли разработанные Департаментом нормативного и методологического обеспечения НОСТРОЙ методические рекомендации по алгоритму действий заказчика и подрядчика при организации и проведении подрядных работ на объекте (МКД), без отселения жильцов?

3. Кто, по мнению Президента НОСТРОЙ, отвечает за обеспечение безопасности жильцов и их детей, находящихся в подобных домах, при организации региональным оператором капитального ремонта МКД?

В соответствии с положениями ч.1 ст.12 Федерального закона от 02.05.2006г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» следует, что письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.

Между тем, необходимо отметить, что письменные ответы на указанные обращения в адрес Ассоциации до настоящего момента (по истечении 30 дней) не поступали.

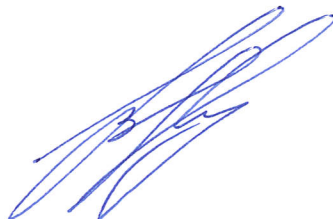
Таким образом, Ассоциации невозможно сформировать для наших членов аргументированную позицию относительно поставленных в письменных обращениях вопросов, без учета мнения НОСТРОЙ.

В этой связи, просим Вас поручить ответственным исполнителям направить в наш адрес письменные ответы (либо дубликат ответа) на указанные обращения для анализа и последующего применения в повседневной деятельности.

Приложение:

- Копия обращения Ассоциации исх. №0249 от 17.02.2020г.
- Копия обращения Ассоциации исх. №0263 от 20.02.2020г

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

Исп.: Аринархов В.В.
311-045 (вн. 218)

Исх. № 0465

№ 0465

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. № 0465 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)

нет ответа

поиск

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@yandex.ru

Исх. №7 от «24» января 2018

Руководителям региональных
операторов капитального
ремонта общего имущества
многоквартирных домов

О возможностях снижения рисков
регионального оператора

(по списку рассылки)

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 Минстроя 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 Минстроя 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 строительно-монтажных рисков»

- 1.1. Подрядчик вместе с проектом Договора подряда, подписанным со своей стороны, передает Заказчику оригинал договора комплексного страхования строительно-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 строительно-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 строительно-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) строительно-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 строительно-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 строительно-монтажных рисков, Подрядчик обязан согласовать условия страхования с Заказчиком.
- 1.5. Подрядчик передает Заказчику копию договора комплексного страхования строительно-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.