

# 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. № *0458* от 09.07.2018

Прокурору Сахалинской области  
Н.А. Рябову

*«Дополнение к письму Исх. № 0268 от  
21.05.2018 «О нарушениях законодательства  
при проведении комиссионных отборов на  
право привлечения подрядных организаций  
для проведения капитального ремонта»»*

## Дополнение к жалобе

Ассоциация «Сахалинстрой» в дополнение к ранее направленной жалобе Исх. № 0268 от 21.05.2018 «О нарушениях законодательства при проведении комиссионных отборов на право привлечения подрядных организаций для проведения капитального ремонта» сообщает следующее:

1. В соответствии с Порядком о предоставлении субсидии муниципальным образованиям на осуществление мероприятий по повышению качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, утвержденного постановлением Правительства Сахалинской области №41 от 03.02.2017г. (Далее – Порядок), муниципальным образованиям Сахалинской области предоставляются субсидии для проведения капитального ремонта многоквартирных домов. В свою очередь, Муниципальные образования на основании своих внутренних нормативно правовых актов, предоставляют субсидии на капитальный ремонт многоквартирных домов Управляющим компаниям (Далее – УК).

Контроль за соблюдением муниципальными образованиями условий предоставления субсидий осуществляется главными распорядителями

бюджетных средств и органами государственного финансового контроля Сахалинской области (п. 6 Порядка), а именно:

- Министерством жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области;
- Агентством по развитию электроэнергетики и газификации Сахалинской области;
- Министерством финансов Сахалинской области;

По факту, должный контроль использования субсидий, которые предоставляются муниципальным образованиям для капитального ремонта многоквартирных домов не осуществляется, никто не проверяет достоверность заявок муниципалитетов на предоставление субсидии, в части обоснования необходимости проведения такого ремонта (акт обследования, дефектная ведомость, наличие разработанной проектной документации), не проверяется результат проведенного капитального ремонта.

В соответствии с порядком, контроль за соблюдением муниципальными образованияами условий предоставления субсидий осуществляется путем оценки эффективности использования субсидии. Отметим, что оценка эффективности использования субсидии осуществляется с помощью математического расчета, путем сравнения плановых и достигнутых значений показателей результативности (п. 7 Порядка), что, по нашему мнению, не достаточно для проверки эффективности использования бюджетных средств.

По факту, УК предоставляет формы КС-2, КС-3 муниципалитету, выделившему субсидию, для подтверждения целевого расходования средств по результатам проведенного капитального ремонта. Муниципалитетами не проверяется результат выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов их объемы.

По нашему мнению, на сегодняшний день, УК получающие денежные средства в виде субсидий на капитальный ремонт никем не контролируются, что создает широкое поле для процветания коррупции.

В первую очередь, контроль должен начинаться с проверки необходимости проведения капитального ремонта. По нашему мнению, УК для получения субсидии на капитальный ремонт должны предоставить муниципальным образованиям следующий пакет обязательных документов:

- Акт обследования специализированной организацией многоквартирного дома, нуждающегося в капитальном ремонте.
- Дефектная ведомость, которая составляется специализированной организацией для определения объемов капитального ремонта многоквартирного дома, которая впоследствии будет являться обоснованием разработки проектной документации капитального ремонта.
- Решение собственников многоквартирного дома о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома.
- Проектную документацию на капитальный ремонт, получившую положительное заключение достоверности сметной стоимости.

Все вышеуказанные документы необходимы для точного определения стоимости капитального ремонта многоквартирного дома и правильного обоснования выделения субсидии.

В целях подтверждения наших доводов просим выборочно запросить у Министерства ЖКХ Сахалинской области, Министерства финансов Сахалинской области результаты такого контроля в одном субъекте Сахалинской области, а также выборочно запросить результаты такого контроля у одного муниципалитета Сахалинской области.

Кроме того, нам непонятно как вышеуказанный Порядок прошел антикоррупционную экспертизу если он не предусматривает должный механизм контроля за расходованием муниципалитетами Сахалинской области бюджетных средств и механизм контроля муниципалитетом за расходование УК бюджетных средств, выделяемых на капитальный ремонт многоквартирных домов и считаем, что в данный документ необходимо в срочном порядке вносить изменения.

2. В соответствии ч. 1 ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ в случае, если иное не предусмотрено федеральным законом, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.

Согласно ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ Управляющие компании при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов

выступают застройщиками так как являются ответственными за эксплуатацию многоквартирных домов и проводят их капитальный ремонт, и при выполнении функций технических заказчиков самостоятельно, обязаны быть членами саморегулируемой организации.

На сегодняшний день на территории Сахалинской области многие УК не являются членами СРО, не обладают квалифицированным кадровым составом в области строительства, ввиду чего осуществляют организацию капитального ремонта многоквартирных домов незаконно. Это приводит к неэффективному расходованию бюджетных средств, так как УК, не обладая квалифицированным кадровым составом, не может осуществлять строительный контроль и объективно принимать результат выполненных работ по капитальному ремонту у Подрядчика, что сказывается на плохом качестве капитального ремонта многоквартирных домов.

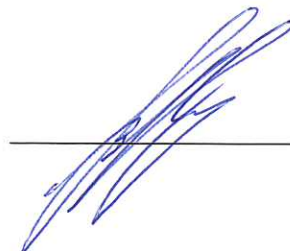
Направляем для сведения мнение Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в части того, что лицу ответственному за эксплуатацию здания, для проведения капитального ремонта такого здания требуется членство в СРО (ст. 2 письма Минстроя РФ от 08.02.2017 № 3762-АЕ/02, вопрос 3 и 4).

По результатам рассмотрения данного дополнения просим направить информацию в адрес Ассоциации.

**Приложение:**

1) Письмо Минстроя РФ от 08.02.2017 № 3762-АЕ/02 на 3 л.

Генеральный директор  
Ассоциации «Сахалинстрой»



/В.П. Мозолевский/

Исп. Юзефович А.О.,  
311-045 (вн. 213)

## Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 8 февраля 2017 г. N 3762-АЕ/02

Правовой департамент Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции рассмотрел обращение и в связи с поставленными в нем вопросами сообщает следующее.

### По вопросу 1.

В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) застройщик - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Пунктом 22 статьи 1 Кодекса в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 372-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 372-ФЗ) определено, что технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика).

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Пунктом 22 статьи 1 Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ также установлено, что функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ.

Таким образом, при осуществлении застройщиком функций технического заказчика, перечисленных в пункте 22 статьи 1 Кодекса в редакции Федерального

закона N 372-ФЗ, самостоятельно застройщику требуется членство в саморегулируемой организации соответствующего вида.

Указанные положения Кодекса в редакции Федерального закона N 372-ФЗ вступают в силу с 1 июля 2017 года.

#### **По вопросу 2.**

Частью 1 статьи 55.25 Кодекса определено, что лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.

В случае, если число собственников здания, сооружения составляет два и более, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения принимаются по соглашению всех таких собственников. В случае, если число собственников здания, сооружения превышает пять, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, в том числе о привлечении на основании договора физического или юридического лица в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, принимаются на общем собрании таких собственников.

Частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Таким образом, в отношении многоквартирных жилых домов лицами, ответственными за его эксплуатацию, могут выступать либо сами собственники помещений в многоквартирном доме при условии, что количество квартир в таком доме не превышает тридцати и ими принято соответствующее решение, либо лица, осуществляющие на законном праве управление таким многоквартирным домом - товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив или управляющая компания.

#### **По вопросу 3 и 4.**

В соответствии с приведенной выше частью 1 статьи 55.25 Кодекса привлечение на основании договора физического или юридического лица в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения является правом, а не обязанностью собственника такого здания, сооружения.

Лицу, ответственному за эксплуатацию здания, сооружения, для проведения работ по реконструкции или капитальному ремонту такого здания или сооружения самостоятельно в соответствии с нормами Кодекса требуется членство в саморегулируемой организации соответствующего вида. В указанном случае лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, будет выступать застройщиком, и при выполнении функций технического заказчика самостоятельно обязан быть членом саморегулируемой организации.

Контроль соответствия лиц, выполняющих инженерные изыскания, осуществляющих подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию,

капитальный ремонт объектов капитального строительства, установленным Кодексом требованиям об обязательном членстве в саморегулируемой организации соответствующего вида, осуществляется уполномоченными лицами на различных этапах процесса строительства. В частности, в соответствии с Порядком организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. 145, при проведении экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в орган по проведению такой экспертизы среди прочих документов заявителем должны быть предоставлены выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске исполнителя работ к соответствующему виду работ по подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, действительные на дату передача проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий застройщику (техническому заказчику), в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации получение допуска к таким работам является обязательным. Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 53 Кодекса к предмету государственного строительного надзора отнесена проверка выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Кодекса (а с 1 июля 2017 года - частей 2, 3 и 3.1 статьи 52 Кодекса), которыми определены требования об обязательности членства отдельных категорий индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора  
Правового департамента

А.Н. Евдокимов