

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Стройтелей"

Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций Ростехнадзора
СРО-С-019-06072009

ОГРН: 1086500001312
ИИН: 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. № 0144 от «06» марта 2019 года

**Прокурору Сахалинской области
Н.А. Рябову**

*«О необходимости принятия срочных мер
прокурорского реагирования при
предоставлении субсидий на капитальный
ремонт многоквартирных домов»*

Уважаемый Николай Александрович!

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии со ст.6 Федерального закона от 01.12.2007 года №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», обращается к Вам по следующему вопросу.

В 2018 году в рамках общественного контроля и анализа деятельности членов Ассоциации было выявлено, что при предоставлении мер финансовой поддержки товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям (далее получатель субсидии) допускаются нарушения действующего законодательства РФ, имеются случаи нарушения законных прав и интересов подрядных организаций, а также факторы оказывающие влияние на качество выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и эффективное использование бюджетных средств.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ управляющие компании при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов выступают техническими заказчиками, так как являются ответственными за эксплуатацию многоквартирных домов и проводят их капитальный ремонт по договору строительного подряда.

В соответствии с подп.) 21 ч. 1 ст. 1 ГрК РФ функции технического заказчика выполняются 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.

При проведении комиссионных отборов муниципальные образования не устанавливают требование, установленное для технических заказчиков, называя привлекаемое лицо – получателем субсидии.

Изложенное приводит к неэффективному расходованию бюджетных средств и средств субсидий различного уровня, 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 неудовлетворительном качестве капитального ремонта многоквартирных домов.

Данные управляющие компании и общества с ограниченной ответственностью не соответствуют требованиям градостроительного законодательства РФ как технические заказчики, и осуществляют таковую деятельность, на наш взгляд, незаконно.

Как следует из определения п. 22 ст. 1 ГрК РФ, технический заказчик - это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком (или действует от имени застройщика) и выполняет следующие функции:

- заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, готовит 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.

Таким образом, юридическое лицо, выполняющее функции технического заказчика (за исключением государственного или муниципального либо иного, но с преобладающим государственным или муниципальным участием в его уставном капитале), должно быть членом СРО в сфере строительства (ч. 2.1 ст. 47, ч. 4.1 ст. 48, ч. 2.2 ст. 52 ГрК РФ).

Данные заказчики не имеют кадровых специалистов, обладающих минимально необходимыми знаниями в области строительства, и не имеют возможности объективно контролировать ход производства работ и принимать такие работы у подрядчика.

Таким образом, при проведении капитального ремонта МКД не учитываются требования градостроительного законодательства РФ, что в свою очередь существенно противоречит принципу единобразия применения норм закона на территории государства.

Кроме того, необходимо отметить, что результаты работы управляющих компаний на территории муниципальных образований Сахалинской области со средствами, выделяемыми в качестве субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домов, зачастую заканчиваются совершением преступлений.

Так, осенью 2017 года администрацией ГО «Долинский» организовано проведение комиссионного отбора по предмету: «Капитальный ремонт фасада МКД» (заказчик – ООО «Управление городским хозяйством, подрядчик – ООО «СахСтройБизнес»).

Финансирование работ по ремонту фасада МКД осуществлялось за счет средств субсидии, предоставляемой управляющим организациям и муниципальным предприятиям, осуществляющим деятельность по управлению жилищным фондом на основании лицензий на проведение капитального ремонта жилищного фонда многоквартирных домов МО ГО «Долинский».

Подрядчиком были выполнены все требуемые работы, подготовлена вся необходимая документация, которая была передана для подписания и направления в адрес администрации ГО «Долинский» с целью перечисления средств субсидии через счет ООО «УГХ» к конечному получателю – ООО «СахСтроБизнес».

В установленные сроки, оплата выполненных работ по капитальному ремонту фасада МКД предприятием ООО «УГХ» не была произведена по причине хищения денежных средств директором ООО «УГХ» (законность назначения на должность которого, находится под существенным вопросом) с расчетного счета предприятия, который после этого скрылся.

В настоящий момент директор ООО «УГХ» находится в федеральном розыске, в отношении него возбуждено уголовное дела (расследуется), в отношении должностных лиц администрации ГО «Долинский» проводится доследственная проверка на предмет наличия халатного отношения при принятии решения о предоставлении средств субсидии.

Выполненные работы по капитальному ремонту подрядчику до сих пор не оплачены, Долинская администрация не изъявляет желания оплачивать принятые работы и абстрагируется от решения данной проблемы.

В итоге мы имеем следующее: работы выполнены и приняты, довольны жители МКД, доволен директор УК, похитивший 13 млн. рублей и находящийся в бегах, а также само собой довольны чиновники местной администрации, которые «исполнили» запланированные мероприятия, доложила в вышестоящие структуры об «успехах» и перечислили деньги субсидии директору УК без проверки наличия у того полномочий.

Между тем, подрядчик и его работники фактически «остались с носом» (но кому это интересно?...).

Считаем, что муниципальное образование должно быть гарантом оплаты выполненных работ подрядным организациям и нести соответствующую ответственность.

Второй пример, так, в 2017 на территории Томаринского городского округа был проведен конкурс по предмету: «Выполнение работ по капитальному ремонту и ремонту дворовых территорий многоквартирных домов в населенных пунктах МО «Томаринский городской округ» (организатор конкурса: администрация муниципального образования, заказчик: индивидуальный предприниматель Руднев С.И., подрядчик: ООО «Экострой-Сахалин»).

Предприятием ООО «Экострой-Сахалин», были выполнены все работы, предусмотренные условиями соответствующего договора.

Однако, в связи со смертью заказчика – ИП «Руднев С.И.», выполненные работы были оплачены не полностью и в итоге до настоящего времени, подрядчик недополучил порядка 1 млн. 300 тысяч рублей.

До настоящего времени не приняты меры по приемке выполненных работ, передаче всех обязательств, по получению субсидии новой управляющей организации в порядке правопреемства. На заседании Общественного Совета по защите малого бизнеса при Прокуратуре Сахалинской области данный вопрос был заявлен, однако никакие меры приняты не были.

Таким образом, помимо негативных последствий в виде проведения управляющими организациями капитального ремонта, имеются существенные риски для подрядчиков – такие как неоплата выполненных работ управляющей компанией.

Необходимо отметить, при возникновении таких ситуаций органы местного самоуправления, как правило, самоустраниются от решения

проблемных моментов и ссылаются на договорной характер отношений между заказчиком (получателем субсидии) и подрядчиком.

При этом ответственность должностных лиц органов местного самоуправления является символической, гарантии получения оплаты подрядчиком выполненных работ за счет средств бюджета любого уровня, не предоставляются, что и порождает теневые схемы отмывания бюджетных средств в связке: «Организатор аукциона – Заказчик аукциона», где подрядчик становится заложником обстоятельств и так называемым - крайним.

В виду указанного, полагаем необходимым принять меры по проверке всех порядков о проведении отборов получателей субсидии на выполнение работ по капитальному ремонту, которые в настоящее время утверждаются муниципальными образованиями Сахалинской области, которые получили субсидию областного бюджета на 2019 год от главного распорядителя Министерства ЖКХ Сахалинской области.

Рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в Постановление Правительства Сахалинской области от 03.02.2017года № 41.

Считаем, что в таких документах должны быть учтены все требования специального законодательства РФ, в том числе следующее:

1. Соглашение о предоставлении субсидии муниципального образования должно содержать положения о мерах гарантии при выполнении работ по капитальному ремонту со стороны местных администраций и наступлении непредвиденных обстоятельств. К примеру, смерти физического лица (индивидуального предпринимателя) или ликвидации юридического лица получателей субсидии.

Меры по передаче права на получение субсидии в порядке правопреемства в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2. Обеспечить включение обязательств открытия получателем субсидии в кредитных учреждениях отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидии и расчетов за выполненный капитальный ремонт многоквартирного дома с подрядными организациями в

соответствии с Жилищным Кодексом РФ, а также типовым договором Банка. Гарантия выплаты исключительно в адрес подрядчика, невозможность хищения средств субсидии руководством получателя субсидии.

3. В соответствии с положениями Градостроительного Кодекса РФ при заключении договора строительного подряда на выполнение капитального ремонта МКД получатели субсидии выступают представителями застройщиков или техническими заказчиками и на практике не являются правоспособными. В соответствии с подп. 22 ст. 1 ГрК РФ технический заказчик должен быть членом саморегулируемых организаций основанных на членстве лиц осуществляющих строительство. В связи с указанным, данные функции должны быть переданы получателями субсидии надлежащим техническим заказчикам (членам СРО), либо по договору или поручению главы муниципального образования, с учетом решения собственников указанные функции технического заказчика, без передачи функций получателя субсидии должны быть переданы квалифицированным отделам капитального строительства муниципальных образований.

В целях оперативного предотвращения нарушений со стороны муниципальных образований, просим Вас рассмотреть вопрос о проведении их проверок и выдачи соответствующего предостережения.

Ассоциация «Сахалинстрой» проводила совещания с Заместителем председателя Правительства Сахалинской области (В. С.Сидоренко), Министерством ЖКХ и Администрацией города Южно-Сахалинска, направляла соответствующие обращения, однако до настоящего времени никакие меры не приняты.

Просим рассмотреть данное обращение и направить в наш адрес Вашу позицию по изложенной проблеме.

Приложение:

1)проект договора специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта на 6л.;

2)распечатка обращения МинЖКХ 3.10-703/19 (п) на 1л.;

- 3)копия письма Ассоциации «Сахалинстрой» № 0098 от 15.02.2019г. на 2л.;
- 4)разъяснение Минстрой РФ от 12.07.2018г. на 1л.;
- 5)копия заключения Ассоциации «Сахалинстрой» №^{бд8} от 13.09.2019г. на 2л.;
- 6)копия письма МинЖКХ № ОГ-3.10-693/18 от 01.06.2018г. на 2л.

Генеральный директор

В.П. Мозолевский

Исп.: Артюхина А.Ю.
311-045 (вн. 213)

Договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта

[Наименование кредитной организации] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [указать документ, подтверждающий полномочия], именуемое в дальнейшем "Банк", с одной стороны и

[наименование владельца специального счета: товарищества собственников жилья/жилищного кооператива/иного специализированного потребительского кооператива/управляющей организации] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [указать документ, подтверждающий полномочия], именуемое в дальнейшем "Клиент", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Банк обязуется открыть Клиенту специальный банковский счет и совершать операции по нему в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России и условиями настоящего договора.

1.2. Специальный банковский счет предназначен для формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [вписать нужное] (далее - многоквартирный дом).

1.3. Денежные средства, внесенные на специальный банковский счет, используются на цели, указанные в статье 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Открытие и ведение специального счета

2.1. Банк открывает Клиенту специальный банковский счет на основании настоящего договора, оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и документов, предусмотренных банковскими правилами и определенных в приложении к настоящему договору.

2.2. Банком по специальному счету совершаются следующие операции:

2.2.1. Списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.2. Списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

2.2.3. В случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.4. В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников

помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. Зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

2.2.6. Начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.7. Перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.8. Иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Операции по специальному счету, не предусмотренные настоящим пунктом, не допускаются.

2.3. Операции по перечислению со специального счета денежных средств осуществляются Банком по указанию Клиента в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному в настоящем пункте договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по указанному в настоящем

пункте договору.

2.4. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, осуществляются Банком по распоряжению Клиента на основании:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, заемодавцем с указанием этих банка, заемодавца, суммы и цели кредита, займа;

- кредитного договора, договора займа.

2.5. Банк отказывает в выполнении распоряжения Клиента о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в пунктах 2.3 и 2.4 настоящего договора.

2.6. На денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам Клиента, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

2.7. В случае признания Клиента банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

2.8. Плата за услуги, оказываемые Банком по настоящему договору, взимается по мере

совершения операций в размере и на условиях, предусмотренных тарифами, действующими на день совершения операции, путем списания со специального счета без дополнительных распоряжений Клиента с оформлением банковского ордера.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Банк обязуется:

3.1.1. Открыть специальный банковский счет N [значение] в валюте Российской Федерации.

3.1.2. Принимать и зачислять поступающие на специальный банковский счет денежные средства.

3.1.3. Выполнять распоряжения Клиента о совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном банковском счете, в соответствии с перечнем операций, указанным в п. 2.2 настоящего договора.

3.1.4. Зачислять поступившие на специальный банковский счет

денежные средства не позже дня, следующего за днем поступления в Банк соответствующего платежного документа.

3.1.5. По распоряжению Клиента перечислять со специального банковского счета денежные средства не позже дня, следующего за днем поступления в Банк соответствующих документов.

3.1.6. Обеспечивать в порядке, установленном банковскими правилами и настоящим договором, соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.7. Предоставлять по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по специальному счету.

3.1.8. Информировать Клиента об изменении тарифов и порядка обслуживания не позднее [указать срок].

3.1.9. Обеспечивать сохранность денежных средств на специальном счете.

3.2. Банк вправе:

3.2.1. Отказать Клиенту в принятии распоряжений/совершении операций по счету в случае оформления соответствующих документов с нарушением установленных требований либо если операция по счету, совершаемая на основании соответствующего документа, противоречит законодательству Российской Федерации.

3.2.2. В одностороннем порядке изменять тарифы, а также порядок обслуживания.

3.2.3. Запрашивать от Клиента любые документы и информацию, необходимые для проверки соответствия проводимых по специальному счету операций нормам законодательства Российской Федерации, а также для обеспечения соблюдения законодательства Российской Федерации самим Банком.

3.3. Клиент обязуется:

3.3.1. Осуществлять операции по специальному банковскому счету исключительно в соответствии с перечнем операций, указанным в п. 2.2 настоящего договора.

3.3.2. Представлять Банку необходимые для осуществления расходных операций по специальному банковскому счету документы.

3.3.3. Оформлять расчетные (платежные) документы и иные распоряжения в соответствии с требованиями нормативных актов Банка России.

3.3.4. Представлять по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех

помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по специальному счету.

3.3.5. По письменному требованию Банка предоставлять запрашиваемые

документы и сведения, давать пояснения в целях подтверждения соответствия проводимых по специальному счету операций нормам законодательства Российской Федерации в течение [значение] рабочих дней со дня получения указанного требования.

3.3.6. Письменно сообщать Банку о суммах, ошибочно зачисленных на специальный счет, не позднее [указать срок] с даты их выявления.

3.4. Клиент вправе:

3.4.1. Беспрепятственно распоряжаться имеющимися на специальном банковском счете денежными средствами с учетом установленных законодательством Российской Федерации или настоящим договором ограничений.

3.4.2. Получать от Банка информацию об исполнении распоряжений Клиента и обращаться с письменными запросами в Банк о прохождении платежей.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случаях несвоевременного зачисления на специальный банковский счет поступивших Клиенту денежных средств либо их необоснованного списания банком со счета, а также невыполнения указаний Клиента о перечислении денежных средств со счета Банк обязан уплатить на эту сумму проценты в порядке и в размере, предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.3. В случае разглашения Банком сведений, составляющих банковскую тайну, Клиент вправе потребовать от Банка возмещения причиненных убытков.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут по заявлению Клиента, к которому должен быть приложен протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в Банке кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Расторжение настоящего договора является основанием закрытия специального счета Клиента.

5.4. При закрытии специального банковского счета остаток денежных

средств перечисляется по заявлению Клиента:

- на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

- на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5.5. При отсутствии в течение двух лет денежных средств на специальном счете Клиента и операций по этому счету Банк вправе отказаться от исполнения настоящего договора, предупредив в письменной форме об этом Клиента. Настоящий договор считается расторгнутым по истечении двух месяцев со дня направления Банком такого предупреждения, если на счет Клиента в течение этого срока не поступили денежные средства.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение неопределенного срока.

7.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем [вписать нужное - почтовой, факсимильной, электронной связи].

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Реквизиты и подписи сторон



МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

693011, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр., 39

тел.: (4242) 469-271, факс: (4242) 469-288

е-mail: gkh@sakhalin.gov.ru, сайт: <http://gkh.admsakhalin.ru>

ОКПО: 15336556, ОГРН: 1046500626589, ИНН: 6501149676, КПП: 650101001

21.02.2019 № Исх-3.10-633/19

На _____ от _____

Главам администраций муниципальных
образований Сахалинской области

СРОЧНО!!!

О предоставлении проектов
документов

Уважаемые главы администраций!

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области направляет Вам пакет проектов нормативно-правовых актов по организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, разработанных администрацией городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Просим Вас организовать работу по принятию и корректировке действующих нормативных правовых актов по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов **в срок до 01 марта 2019 года**.

При принятии и корректировке нормативных правовых актов необходимо в том числе, предусмотреть оказание услуг на осуществление функций технического заказчика, а также внести изменения в критерии отбора подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Информацию о проделанной работе представить в министерство с указанием реквизитов, принятых нормативных правовых актов в срок **до 05 марта 2019 года.**

Приложение:

- проект порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- проект порядка отбора многоквартирных домов и предоставления из бюджета муниципального образования субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- проект договор на оказание услуг по осуществлению функций технического заказчика, включая строительный контроль, на выполнение работ по капитальному ремонту жилого дома.

Министр ЖКХ
Сахалинской области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 43C3E6B540362C80E9110F1A8E8705D7
Владелец Зайцев Дмитрий Владимирович
Действителен с 17.01.2019 по 17.01.2020

Д.В.Зайцев

Галашина О.Е.
84242469293

МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

12.07.2018 № 30605-АУ62

На № _____ от _____

Ассоциация Региональное отраслевое
объединение работодателей
«Сахалинское Саморегулируемое
Объединение Стройтелей»

Карла Маркса ул., д. 20, оф. 201,
г. Южно-Сахалинск, Сахалинская
область, 693000

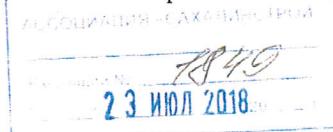
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение Ассоциации Регионального отраслевого объединения работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Стройтелей» от 7 июня 2018 г. № 0332 (зарегистрировано в Минстрое России 15 июня 2018 года за № 61396/МС), и по поставленным в нем вопросам сообщает следующее.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта и выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В свою очередь управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах регламентируется разделом IX ЖК РФ, частью 1 статьи 189 которого установлено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) определено, что технический заказчик – это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации,



168449

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 – функции технического заказчика).

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 2¹ статьи 47, частью 4¹ статьи 48, частью 2² статьи 52 ГрК РФ.

Таким образом, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об использовании фонда капитального ремонта, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме и поручило управляющей организации, которая является владельцем специального счета, проведение капитального ремонта и заключение договора строительного подряда на выполнение работ по капитальному ремонту, наделив управляющую организацию функциями технического заказчика, то такая организация обязана быть членом саморегулируемой организации соответствующего вида.

В случае, если управляющая организация является лишь владельцем специального счета на основании принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и не занимается организацией капитального ремонта общего имущества, то такой управляющей организацией членство в саморегулируемой организации не требуется.

Следует обратить внимание, 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 года № 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.

А.В. Чибис

**Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей
"Сахалинское Саморегулируемое Объединение Стройтелей"**

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. № 0608 от «15» сентября 2018 года

Руководителю Департамента
городского хозяйства
Администрации города
Южно-Сахалинска

Н.Н. Никакошеву

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на Проект Постановления Администрации города Южно-Сахалинска «Об
утверждении Порядка отбора многоквартирных домов и предоставления
из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» субсидий на
капитальный ремонт многоквартирных домов»

Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии с нормами Федерального
закона № 7 «О некоммерческих организациях», статьи 6 Федерального
закона № 315 «О саморегулируемых организациях», Градостроительного
законодательства РФ, рассмотрела Проект Постановления Администрации
города Южно-Сахалинска «Об утверждении Порядка отбора
многоквартирных домов и предоставления из бюджета городского округа
«Город Южно-Сахалинск» субсидий на капитальный ремонт
многоквартирных домов» (далее – Проект), размещенный в
информационного-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу:
<https://yuzhno-sakh.ru/dirs/1688/1178> и сообщает следующее.

Представленный Проект постановления разработан в целях утверждения
Порядка отбора многоквартирных домов и предоставления из бюджета
городского округа «Город Южно-Сахалинск» субсидий на капитальный
ремонт многоквартирных домов.

В настоящее время, на территории города Южно-Сахалинска огромное количество многоквартирных домов нуждается в проведении не просто капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств субсидии, выделяемой бюджетной системой Сахалинской области и средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, а качественно выполненных работ в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

В связи с чем, необходим нормативно-правовой акт, который отвечает всем требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации и нормативно-правовым актам в градостроительной и архитектурной сфере.

В целом, Проект муниципального нормативно-правового акта создан только с учетом требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации во исполнение управления многоквартирными домами, но при этом не учтены обязательные требования Градостроительного кодекса Российской Федерации - работы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов является видом строительно-монтажных работ объекта капитального строительства, которые выполняются исключительно в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, федерального законодательства Российской Федерации, Сводами правил, ГОСТами и СНиПами градостроительной сферы, а также разработаны соответствующие рекомендации для выполнения таких работ; изложенные и предъявляемые требования к получателям субсидии не соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, так как получатели субсидии на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме одновременно являются техническими заказчиками (статья 52); исключительно после проведения технического осмотра многоквартирного дома специализированными организациями можно определить какой вид работ необходимо выполнить и разработать соответствующую проектную документацию не только для проведения работ

по капитальному ремонту, но и в целях нормальной эксплуатации этого многоквартирного дома на период всего жизненного цикла объекта капитального строительства и т.д.

В связи с чем, Ассоциация полагает крайне необходимым внесение изменений в Проект муниципального нормативно-правового акта и предлагает редакцию изменений, которая соответствует всем нормам российского законодательства (сравнительная таблица прилагается).

В целях эффективного и обоснованного расходования средств субсидии, качественного выполнения работ полагаем необходимо предусмотреть в других нормативно-правовых документах дополнительные мероприятия и разработать общий регламент реализации.

Кроме прочего, учитывая наличие случаев недобросовестных действий получателями субсидии, в том числе хищения бюджетных средств особенно требуется проработать вопрос контроля доведения средств со специальных счетов до подрядных организаций, которые выполнили и сдали работы с учетом банковских услуг.

Приложение:

1. Сравнительная таблица на 19 стр.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

/В.П. Мозолевский/

Исп. заместитель начальника аналитико-правового отдела
Ассоциации "Сахалинстрой"
Анастасия Анатольевна Рыжова.
Тел: 8 (4242) 311045 доб. 213

Сравнительная таблица Ассоциации «Сахалинстрой» к проекту Постановления Администрации города Южно-Сахалинска «Об утверждении Порядка отбора многоквартирных домов и предоставления из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов»

В настоящей сравнительной таблице использованы следующие нормативно-правовые акты, как основание для внесения изменений в рассматриваемый Проект Постановления Администрации города Южно-Сахалинска «Об утверждении Порядка отбора многоквартирных домов и предоставления из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов» и приведение его в соответствие с нормами законодательства Российской Федерации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.1995 № 169-ФЗ
4. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ.
5. Федеральный закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
6. Свод правил СП 246.1325800.2016 «Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений»
7. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 21.04.2018) «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию»
8. Постановление Правительства РФ от 18.05.2009 № 427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерации, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доли которых составляет более 50 процентов»
9. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2008 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утв. Государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» 17.09.2008.
10. Технические рекомендации по проектированию, монтажу и эксплуатации навесных фасадных систем ТР 161-05. Москва. 09.03.2005.
11. Технические рекомендации по технологии применения комплекса отделочных материалов при капитальном ремонте, санации и реконструкции фасадов здания ТР149/2-05, Москва. 09.03.2005.
12. Постановления Правительства Сахалинской области № 107 от 19.03.2010.

№ п/п	Текст проекта Порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
1	<p>Пункт 1.2.</p> <p>Субсидии предоставляются на возмещение затрат в связи с выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме многоквартирном доме на безвозмездной основе и возврату не подлежат, если законом или иным нормативным правовым актом, а также настоящим Порядком не предусмотрено иное.</p>	<p>Пункт 1.2. изменить и изложить в следующей редакции:</p> <p>Субсидии предоставляются на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на безвозмездной основе и возврату не подлежат, если законом или иным нормативным правовым актом, а также настоящим Порядком не предусмотрено иное.</p>	<p>Пункт необходимом привести в соответствие с Постановлением Правительства Сахалинской области № 107 от 19.03.2010, которым установлено, что средства субсидии представляются также и на разработку проектной документации для капитального ремонта и проведение государственной экспертизы этой проектной документации в соответствии с градостроительным законодательством РФ, где речь идет про обеспечение мероприятий, а не возмещение затрат.</p> <p>В случае использования понятия «возмещение затрат», получатель субсидии должен будет подтвердить перед Департаментом фактически понесенные затраты в натуре получателем субсидии (оплатить выполненные работы своими средствами), а потом получить возмещение в виде субсидии.</p> <p>Также, если разработчик проекта ссылается на возмещение затрат, то по тексту необходимо уточнить – кем понесены затраты, по итогам чего возникли затраты, т.е. факт подтверждения фактически понесенных затрат является основанием для перечисления субсидии.</p> <p>Таким образом, использование понятия «возмещение затрат» некорректно и вводит в заблуждение.</p>
2	Подпункт 1.5.3., 1.5.5.	Подпункт 1.5.3., 1.5.5. Ремонт крыши,	В соответствии с пунктом 5 статьи 166

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
	Ремонт крыши, включая вентиляцию крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, устройство выходов на кровлю.	Включая переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, в том числе работы по реконструкции кровли.	<p>Жилищного кодекса РФ, Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства (введена Федеральным законом от 28.12.2016 № 498-ФЗ), а также работы по ремонту фундамента.</p> <p>Согласно пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, <u>реконструкция капитального строительства</u> (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, <u>площади объема</u>), в том числе надстройка, перестройка, <u>расширение</u> объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций и (или) восстановления указанных элементов.</p>

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
			<p>О вопросе, что есть строительный объем здания и плющаль застройки (расчетная) установлено Сводом правил СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения (СП117-31-06-2009) в Приложении Г*.</p> <p>Если монтаж наружной фасадной системы изменяет его архитектурный облик, то согласно части 2 статьи 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.1995 № 169-ФЗ, которая говорит, что разрешение на строительство не требуется если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика застройки города и не затрагивает характеристики надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, монтаж фасадной системы требует получения разрешения на строительства и является реконструкцией.</p> <p>В соответствии с пунктом 8 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» подготовка проектной документации и строительство здания или сооружения осуществляются в соответствии со специальными техническими условиями, разрабатываемыми и согласовываемыми в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.</p>

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
			<p>В соответствии с пунктами 3 и 4 указанных Правил подтверждения пригодности», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 1997 г. № 1636, пригодность навесных фасадных систем с воздушным зазором подтверждается техническим свидетельством Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.</p> <p>Все выдаваемые Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации технические свидетельства на конструкции навесных фасадных систем с воздушным зазором допускаются к применению для устройства фасадов и утепления стен с наружной стороны вновь строящихся и реконструируемых зданий и сооружений различного назначения</p> <p>Также, о том, что работы по монтажу фасада является работы по реконструкции фасадной стены приведены в Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2008 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утв. Государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального</p>

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
			<p>хозяйства» 17.09.2008., Технических рекомендациях по проектированию, монтажу и эксплуатации навесных фасадных систем ТР 161-05. Москва. 09.03.2005 и Технических рекомендациях по технологии применения комплекса отделочных материалов при капитальном ремонте, санации и реконструкции фасадов здания ГР149/2-05, Москва. 09.03.2005.</p> <p>Именно эти рекомендации были разработаны для указанных и применяемых на территории России, в том числе и Сахалинской области, работ при проведении капитального ремонта МКД.</p>
3	Подпункт 1.5.7.	<p>Подпункт 1.5.7.</p> <p>Разработка проектной документации на выполнение работ по реконструкции, капитальному ремонту общего имущества, указанного в подпунктах 1.5.1.-1.5.6., в том числе проведение тепловизионного обследования многоквартирного дома при выполнении работ по ремонту фасада;</p>	<p>Аналогичный комментарий.</p>
4	Подпункт 1.5.10.	<p>Исключить</p> <p>Осуществление функций технического заказчика.</p>	<p>Техзаказчиком выступает управляющая компания. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ управляющие компании при проведении капитальных ремонтов многоквартирных</p>

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
5	Пункт 1.8.	Разделить на 2 раздела, Требования к кандидатам на получение субсидии	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. Разъяснение Минстрой РФ от 12.07.2018г. № 30605-А4/02
6	Отсутствует	Добавить раздел «обязательства получателя субсидии», добавить подпункты из пункта 1.8.	Разделить на прямые обязанности лица, которое получит право на субсидию и требования, предъявляемые к кандидатам на получение субсидии
7	Подпункт 1.8.10.	Организация и проведение Получателем субсидии комиссионных отборов подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома	Учитывая, что управляющая компания возможно будет выполнять привлечение не только подрядчика на капремонт необходимо расширить пункт
8	Подпункт 1.8.11.	Организация Получателем субсидии ведения строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в случае выполнения функций собственными силами;	Подпункт 1.8.11 Организация Получателем субсидии ведения строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в случае выполнения функций собственными силами; Согласно проекту строительного контроля соответствующей организации (подпункт 1.5.8), следовательно, организация ведения строительного контроля субсидии противоречит подпункту 1.5.8
9	Пункт 1.9. Требования, которым должны соответствовать Получатели субсидии на первое число месяца, в котором предшествующего месяца, в котором планируется заключение соглашения	Пункт 1.9. Требования, которым должны соответствовать Получатели субсидии на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором планируется заключение соглашения.	Пункт 1.9. полагаем необходимым дополнить требованиями, которым должны соответствовать Получатели субсидии, как технические заказчики, в соответствии с нормами Градостроительного законодательства РФ.

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
	<p>Пункт 1.9. дополнить подпунктами 1.9.6. и 1.9.7. и изложить их в следующей редакции:</p> <p>1.9.6. Получатель субсидии должен представить копию акта технического осмотра многооквартирного дома, составленный специализированной организацией, состоящей в СРО в области проектирования и инженерных изысканий, дефектной ведомости о необходимости проведения капитального ремонта (реконструкции) многооквартирного дома.</p> <p>1.9.7. Получатель субсидии является техническим заказчиком и должен быть членом СРО.</p>	<p>Пункт 1.9. дополнить подпунктами 1.9.6. и 1.9.7. и изложить их в следующей редакции:</p> <p>1.9.6. Получатель субсидии должен представить копию акта технического осмотра многооквартирного дома, составленный специализированной организацией, состоящей в СРО в области проектирования и инженерных изысканий, дефектной ведомости о необходимости проведения капитального ремонта (реконструкции) многооквартирного дома.</p> <p>1.9.7. Получатель субсидии является техническим заказчиком и должен быть членом СРО.</p>	<p>Ввиду того, что отбор проходит на основании конкурса и является открытым, в состав комиссии обязательно включить представителя саморегулируемых организаций, общественности для обеспечения контроля конфликта интересов между членами комиссии и получателями субсидии (ведь в состав комиссии входят только сотрудники ДГХ без определения их квалификации на предмет). Также в проекте не указано, на основании какого локального документа действует комиссия – необходимо соответствующее Положение.</p>
10	<p>Пункт 2.5.</p> <p>Конкурсный отбор осуществляется конкурсная комиссия, состав которой утверждается приказом начальника Департамента.</p> <p>В состав комиссии должен входить представитель саморегулируемой организации в области строительства.</p> <p>Формирование конкурсной комиссии осуществляется на основании Положения, утв. начальником Департамента.</p> <p>Основной задачей конкурсной комиссии является объективная оценка заявок на участие в конкурсе отборе многоквартирных жилых домов, в отношении которых планируется проведение работ по капитальному ремонту (далее - Заявка), и предоставленных документов в целях формирования</p> <p>Перечня многоквартирных жилых домов, в отношении которых планируется проведение работ по капитальному</p>	<p>Пункт 2.5.</p> <p>Конкурсный отбор осуществляется конкурсная комиссия, состав которой утверждается приказом начальника Департамента.</p> <p>В состав комиссии должен входить представитель саморегулируемой организации в области строительства.</p> <p>Формирование конкурсной комиссии осуществляется на основании Положения, утв. начальником Департамента.</p> <p>Основной задачей конкурсной комиссии является объективная оценка заявок на участие в конкурсе отборе многоквартирных жилых домов, в отношении которых планируется проведение работ по капитальному</p>	

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
11	ремонту (далее - Перечень).	(далее - Заявка), и представленных документов в целях формирования Перечня многоквартирных жилых домов, в отношении которых планируется проведение работ по капитальному ремонту (далее - Перечень). В связи с чем, комиссия обязана провести проверку соответствия всем требованиям настоящим порядком наряду с рассмотрением и оценкой представленных документов в заявке.	Добавить к содержанию протокола следующее: К 1 абзацу слова: «стоимости работ» изложить в новой редакции: «предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома»
12	Подпункт 2.7.2. Протокол общего собрания собственников...	о получении муниципальным образованием г. Южно-Сахалинска, товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией права на проведение мероприятий по привлечению подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	В соответствии со ст. 44, 189 ЖК РФ в решении общего собрания необходимо отразить дополнения, кроме того вопрос о правомочии проверяется в соответствии с областной программой при выделении средств областного бюджета.
	Подпункт 2.7.3. Проектно-сметную документацию на следующей редакции:	Пункт 2.7.3 изменить и изложить в Перечень подтверждающих документов следует расширить для проведения	документов для проведения

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
	<p>капитальный ремонт жилого дома (при наличии), direktную ведомость.</p> <p>Добавить п. 2.7.4. копия акта технического обследования, дефектной ведомости оформленной в соответствии с требованиями законодательства РФ,</p>	<p>Проектную документацию на капитальный ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома, (при наличии),</p> <p>Добавить п. 2.7.4. копия акта технического обследования, дефектной ведомости оформленной в соответствии с требованиями законодательства РФ,</p>	<p>обоснованного отбора получателей субсидии:</p> <p>В соответствии со ст. 48 ГрК РФ предусмотрена проектная документация.</p> <p>В соответствии со ст. 55.24 ГрК РФ и СП обоснованием для проведения ремонта является результат технического обследования.</p>
13	<p>Подпункт 3.1.2. изменить и изложить в следующей редакции:</p> <p>«..... Соглашение должно содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - перечень документов, предоставляемых получателем Департаменту, для получения субсидии, для подтверждения фактически произведенных затрат, а также порядок и сроки их рассмотрения...» <p>Дополнить следующим содержанием:</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль за выполнением работами и услугами»; - ответственность Департамента (Гаранта) за не исполнение получателем субсидии обязанности по оплате выполненных работ, услуг подрядным организациям. 	<p>Подпункт 3.1.2. изменить и изложить в Дополнено словом «субсидии», так как по смыслу речь идет о получателе субсидии, а не получателе Департамента.</p> <p>Слова «для подтверждения фактически произведенных затрат» заменены на «для обеспечения мероприятия по капитальному ремонту многоквартирных домов», так как получатель субсидии никаких затрат по факту не несет, а обеспечивает мероприятия по капитальному ремонту. (см. комментарии п/п №1).</p> <p>Дополнения о контроле качества выполняемых работ связаны с обязанностью технического заказчика, которым выступает получатель субсидии.</p> <p>В виду многочисленных случаев недобросовестных действий управляющих компаний в отношении подрядчиков и невозможности восстановления нарушенного права, требуется отнесение Департамента к данным взаимоотношениям в целях гарантированности получения средств за выполненные работы, услуги.</p>	

№ пп	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
14	Подпункт 3.1.8. Организует в срок до 3 числа месяца следующего за отчетным месяцем, предоставление Получателями субсидий отчета о целевом расходовании Субсидий, и осуществляет его проверку		В данный отчет необходимо включить мероприятия не только по целевому расходованию средств, в отношении предмета контракта, но и контроль перечисления средств подрядчику.
15	Подпункт 3.1.9.3. Невыполнения условий предоставления средств Субсидий.	Подпункт 3.1.9.3 дополнить и изложить в следующей редакции: «Невыполнения условий предоставления средств Субсидий, установленных п. 1.9 настоящего Порядка».	Уточнение. Условия предоставления субсидий установлены именно пунктом 1.9. Порядка.
16	Подпункт 3.1.10. Направляет решение о приостановлении предоставления и расходования Субсидии Получателю субсидии в течение 5 рабочий дней со дня принятия такого решения.	Подпункт 3.1.10. дополнить и изложить в следующей редакции: Направляет решение о приостановлении предоставления и расходования Субсидии Получателю субсидии в течение 5 рабочий дней со дня принятия такого решения.	Уточнение. Полагаем, что факт устранения выявленных нарушений должен быть подтвержден документально.

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
		<p>Исполнить обязательства по окончании работ за выполненный капитальный ремонт МКД в случае явного уклонения Получателя субсидии от исполнения его обязательств по Договору на оказание услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.</p>	
20	<p>Подпункт 3.2.1 пункта 3.2. (Получатели субсидии):</p> <p>Обеспечивают своевременное разработку и согласование проектной и сметной документации на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.</p>		<p>Учитывая, что настоящим порядком определяется предмет нескольких видов комиссионных отборов и договоров, заключаемых получателем субсидии полагаем, что требования к выполнению работ, услуг должны быть установлены для всех видов в соответствии с требованиями градостроительного законодательства РФ.</p>
21	<p>Подпункт 3.2.1.1. отсутствует</p>	<p>Подиункт 3.2.1. изложит в следующей редакции:</p> <p>Получить положительное заключение о достоверности сметной стоимости и разрешение на строительство при проведении реконструкции (фасады) многоквартирного дома.</p>	<p>Приведение в соответствие с Постановлением Правительства РФ от 18.05.2009 № 427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирования которых осуществляется с привлечением средств бюджетов Российской Федерации, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными юридическими лицами, для которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,</p>

№ пп	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
17	<p>Подпункт 3.1.12.</p> <p>Вправе отозвать средства Субсидии, размещенные на отдельных банковских счетах Получателей субсидии, при возникновении случаев:</p>	<p>Подпункт 3.1.12 изменить и изложить в следующей редакции:</p> <p>Обязан отозвать средства Субсидии, размещенные на отдельных банковских счетах Получателей субсидии, при возникновении случаев:</p>	<p>Необходимо заменить слова «вправе» на слово «обязан», так как средства субсидии – это средства бюджетных систем не только субъекта Федерации, но и средства Сахалинской области в соответствии с Федеральный закон «О Фонде подействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ.</p>
18	<p>Подпункт 3.1.13.</p> <p>Формирует заявку на финансирование в Департамент финансов администрации города Южно-Сахалинска. Для финансирования Субсидии Департамент направляет в Департамент финансов администрации города Южно-Сахалинска заявку на финансирование из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» и отчет о фактических затратах Субсидии только заявку.</p>	<p>Подпункт 3.1.13 изменить и изложить в следующей редакции:</p> <p>Формирует заявку на финансирование в Департамент финансов администрации города Южно-Сахалинска. Для финансирования Субсидии Департамент направляет в Департамент финансов администрации города Южно-Сахалинска заявку на финансирование из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» и отчет о фактических затратах Субсидии только заявку.</p>	<p>Капитальный ремонт общего имущества МКД проводится как на основании федеральных НПА, так и НПА субъекта Федерации и муниципальных образований за счет средств бюджетных систем разных уровней. Подрядчик, добросовестно выполнивший работы по-фактически государственному/муниципальному заказу не обязан искать получателя субсидии, который по разным причинам уклонился от своих обязательств. Примеры на территории области уже имеются.</p>
19	<p>Пункт 3.1. «На основании решения конкурсной комиссии Департамент...»</p> <p>Подпункт 3.1.14 отсутствует.</p>	<p>Пункт 3.1. «На основании решения конкурсной комиссии Департамент...»</p> <p>дополнить Подпунктом 3.1.14 и изложить его в следующей редакции:</p>	<p>Комментарии приведены выше.</p>

№ п/п	Текст проекта порядка «Сахалинстрой»	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
	настоящем пункте.	<p>указанных в настоящем пункте документов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - недостоверности представленной информации в документах, указанных в настоящем пункте. - непредоставление получателем субсидии выписки из СРО в области строительства. - невыполнения получателем субсидии иных требований, предусмотренных настоящим Порядком. 	
23	<p>Подпункт 3.2.3. изменить и изложить в следующей редакции:</p> <p>Участуют в организации и проведении отборов по привлечению подрядных организаций на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома.</p> <p>Привлечение подрядных организаций на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома или выполнять работы и (или) оказывать услуги своими силами в соответствии с заключаемым договором.</p> <p>Приложение подрядных организаций на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется в соответствии с порядком, утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска.</p> <p>В случае, если Получатель субсидии является государственным или муниципальным учреждением (предприятием) привлечение подрядной организаций на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №</p>	<p>Последний абзац полагаем исключить, так как абзац противоречит пункту 1.3. Проекта, в котором четко перечислены лица, которые могут быть получателями субсидии.</p> <p>Получатели субсидии имеют право самостоятельно выполнять работы при их соответствии требованиям Гражданского (например, такие управляющие организации уже состоят в Ассоциации «Сахалинстрой» и соответствуют всем предъявляемым к ним градостроительным законодательством РФ требованиям)</p> <p>Привлечение подрядных организаций на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома осуществляется в соответствии с порядком, утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска.</p>	

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
			<p>Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов», Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 21.04.2018) «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию» и Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>
22	<p>Подпункт 3.2.2.7. дополнить следующим содержанием и изложить в следующей редакции:</p> <p>Выписку из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающую непроведение в отношении Получателя субсидии процедур реорганизации, ликвидации и банкротства.</p> <p>Департамент вправе отказать Получателю субсидии в предоставлении субсидии в случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> - несоответствия предоставленных Получателем субсидии документов требованиям, определенным пунктом 1.8 настоящего Порядка, или непредставления (предоставления не в полном объеме) указанных в настоящем пункте документов; - недостоверности предоставленной Получателем субсидии информации в документах, указанных в 	<p>Подпункт 3.2.2.7. дополнить следующим содержанием и изложить в следующей редакции:</p> <p>Выписку из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающую непроведение в отношении Получателя субсидии процедур реорганизации, ликвидации и банкротства.</p> <p>Добавить подпункт 3.2.2.8. и изложить в следующей редакции:</p> <p>Выписка из реестра членов СРО, подтверждающаячество получателя субсидии в СРО в области строительства.</p> <p>Департамент обязан отказать Получателю субсидии в предоставлении субсидии в случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> - несоответствия предоставленных Получателем субсидии документов требованиям, определенным настоящим Порядком, или непредставления (предоставления не в полном объеме) 	<p>Полагаем, что в случае несоответствия получателя субсидии, как технического заказчика, Градостроительного кодекса РФ, предъявляемым к техническому заказчику, Департамент, как ГРБС, обязан отказать в предоставлении субсидии.</p> <p>Слово «вправе» заменено на слово «обязан». Департамент не имеет права предоставлять субсидии получателю субсидии во всех перечисленных случаях, так как средства субсидии являются аккумулированными средствами бюджетов бюджетных всех систем (муниципальный, субъекта и Федерации), а не личными средствами частного юридического лица (пункт 1.3 Проекта).</p> <p>В противном случае, в действиях Департамента (его должностных лиц) усматриваются признаки преступлений, предусмотренных Уголовным кодексом РФ</p>

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».	Полpunkt 3.2.5. Производят оплату работ по ремонту капитальному многоквартирному домов за счет средств, размещенных на отдельных банковских счетах на основании договоров, указанных в подpunktе 3.2.4 настоящего Порядка, при наличии соответствующих документов, согласованных с Департаментом и имени Получателя, в перечень которых входят: - справки о стоимости выполненных работ и затрат и акты о приемке выполненных работ по формам КС-2, КС-3; - акт сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	Полpunkt 3.2.5 изменить и изложить в следующей редакции: Производят оплату работ по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет средств, размещенных на отдельных банковских счетах на основании договоров, указанных в подpunktе 3.2.4 настоящего Порядка, при наличии документов, согласованных с Департаментом и подписанных лицами, которые уполномочены действовать от имени Получателя, в перечень которых входят: - справки о стоимости выполненных работ и затрат и акты о приемке выполненных работ по формам КС-2, КС-3; - исполнительная документация, в том числе акты на скрытые работы; - акты по форме КС-6 (общий журнал работ). - акт сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	Полагаем, что пакет документов обязан быть полным, начиная с момента возникновения договорных отношений получателя услуг с подрядчиком и до акта сдачи – приемки работ.
25	Полpunkt 3.2.7.6. Информируют собственников помещений по их запросу о средствах, поступивших на капитальный ремонт многоквартирного дома	Полpunkt 3.2.7.6. Информируют собственников помещений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, а также несут ответственность за недостатки, возникшие	С учетом положений Жилищного Кодекса РФ полагаем необходимым расширить обязанности получателя субсидии перед собственниками

№ пп	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
26	Подпункт 3.2.7.8. В случаях, предусмотренных законодательством, привлекают организацию для осуществления функций технического заказчика;	Полпункт 3.2.7.8. исключить	Содержание подпункта 3.2.7.8. не
27	Подпункт 3.2.7.8. Обязаны оказывать содействие Департаменту и контролирующим органам, и не препятствовать проведению проверки, в том числе с выездом на места: – планируемых объемов работ по капитальному ремонту многоквартирного дома; – хода проведения капитального ремонта многоквартирного дома;	Полпункт 3.2.7.8. исключить корректно, так как получатель субсидии, подписывая договор подряда, автоматически становится техническим заказчиком и законодательство РФ не предусматривает случаев, когда функции технического заказчика могут быть переданы иному лицу, не подписавшему договор подряда.	Согласно пункту 22 статье 1 Градостроительного кодекса РФ, технический заказчик – это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от его имени заключает договоры о реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства и т.д. Градостроительный кодекс РФ не содержит нормы, которая предусматривает делегирование функций технического заказчика иному лицу.
	Подпункт 3.2.8. Обязаны оказывать содействие Департаменту и контролирующим органам, и не препятствовать проведению проверки, в том числе с выездом на места: – планируемых объемов работ по капитальному ремонту многоквартирного дома; – хода проведения капитального ремонта многоквартирного дома;	Подпункт 3.2.8 изменить и изложить в следующей редакции: Обязаны оказывать содействие Департаменту, контролирующим органам и не препятствовать проведению проверки, в том числе с выездом на места: – планируемых объемов работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;	Уточнение лиц, кому получатели субсидии обязаны оказывать содействие по исполнению проведения капитального ремонта.

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
28	<ul style="list-style-type: none"> - результатов проведения капитального ремонта многоквартирного дома; - целевого использования средств Субсидии. 	<p>капитального ремонта многоквартирного дома;</p> <ul style="list-style-type: none"> - целевого использования средств Субсидии. <p>Создавать условия для выполнения работ подрядным организациям, осуществляющим услуги и работы по капитальному ремонту многоквартирного дома</p>	
29	<p>Пункт 3.2.9.</p> <p>Несут ответственность за нецелевое использование полученных Субсидий, полноту и достоверность предоставляемой отчетности.</p>	<p>Подпункт 3.2.9 изменить и изложить в следующей редакции:</p> <p>Несут ответственность за нецелевое использование полученных средств Субсидий в рамках уголовного законодательства РФ, полноту и достоверность предоставляемой отчетности по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.</p>	<p>Уточнение, так как подпункт в редакции проекта не содержит сведений о том, какую именно ответственность несут получатели субсидий.</p>
30	<p>Пункт 3.3. Функции строительного контроля.</p>	<p>Учитывая, что настоящим порядком определяется предмет нескольких видов комиссионных отборов и договоров, заключаемых получателем субсидии полагаем, что требования к выполнению работ, услуг должны быть установлены для всех видов в соответствии с требованиями градостроительного законодательства РФ. Полагаем верным данные положения отнести для включения в заключаемые договора с подрядчиками.</p> <p>Приложение 2. Таблица. Критерии оценки заявок на участие в конкурсном отборе на проведение капитального ремонта жилых домов</p>	<p>Приведение критериев оценки заявок в соответствие с нормами градостроительного законодательства РФ (смогреть комментарии выше).</p>

№ п/п	Текст проекта порядка	Редакция Ассоциации «Сахалинстрой»	Комментарий
жилых домов в рамках реализации Муниципальной программы	в рамках реализации Муниципальной программы. Исключить пункты 2.1. и 3.1., остальные пункты привести в соответствие с порядковым номером.	<p>Пункт 3. «Наличие разработанной проектной документации» заменить на «Наличие акта технического обследования многоквартирного дома».</p> <p>Дополнить пунктом 4 «Наличие разработанной проектной документации, пропедией государственную или негосударственную экспертизу»</p> <p>Дополнить пунктом 5 «Наличие положительного заключения о достоверности сметной стоимости»</p> <p>Дополнить пунктом 6 «Наличие разрешения на строительство» (при проведении работ по реконструкции фасада многоквартирного дома).</p>	

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

Мозолевский В.П.



МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

693011, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр., 39

тел.: (4242) 469-271, факс: (4242) 43-48-40

e-mail: up_com@adm.sakhalin.ru, сайт: <http://gkh.admsakhalin.ru>

ОКПО 15336556 ОГРН 1046500626589, ИНН 6501149676, КПН 650101001

01 ИЮН 2018 № 01-3.10-693/18

На 0212/ОБК от 26.03.2018

Генеральному директору
Ассоциации «Сахалинстрой»

В.П.Мозолевскому

Ответ на обращение

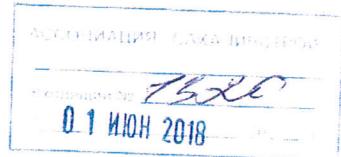
Уважаемый Валерий Павлович!

Министерство ЖКХ Сахалинской области, рассмотрев Ваше обращение, поступившее из Правительства Сахалинской области, сообщает следующее.

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) путем свободного волеизъявления выбирают способ управления МКД (непосредственное управление, УК, ТСЖ, ЖК, СПК).

В силу прямого указания в ЖК РФ (часть 2, статья 165), в целях создания условий для управления МКД, органы местного самоуправления могут предоставлять УК, ТСЖ, ЖК, СПК бюджетные средства на капитальный ремонт МКД.

На территории Сахалинской области перечисление финансовых средств УК на организацию капитального ремонта МКД осуществляется за счет



термин не применим к УК при организации проведения капитального ремонта в рамках Субсидии, так как УК не является юридическим лицом, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает соответствующие договора, осуществляет иные действия.

Вместе с тем, УК в данных отношениях в соответствии с градостроительным законодательством является лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения и, согласно части 4 и части 15 статьи 48 ГрК РФ, части 1 статьи 55.25 ГрК РФ, осуществляет организацию проведения капитального ремонта МКД.

Действия директора УК ООО «Управление городского хозяйства» города Долинска, совершившего уголовно-наказуемое деяние, нельзя считать ярким примером неисполнения УК своих прямых обязательств по оплате выполненных работ, так как вышеуказанные действия являются частным случаем нарушения физическим лицом уголовного законодательства.

По вопросу требования Ассоциации «Сахалинстрой» о немедленной выплате всех долгов главами муниципальных образований, от действий которых пострадали подрядные организации, сообщаем, что данные вопросы необходимо решать в судебном порядке, так как каждый конкретный случай целесообразно рассматривать с учетом всех обстоятельств (установленных договорами подряда обязательств контрагентов, заключенных соглашений, вступивших в законную силу судебных решений).

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время рабочая группа, сформированная по итогам аппаратного совещания у Губернатора Сахалинской области О.Н.Кожемяко, проведенного 14 мая 2018 года, осуществляет работу по проведению выборочной проверки обоснованности проведения закупок по капремонту МКД и выполнения ремонтных работ.

Министр жилищно-коммунального
хозяйства Сахалинской области

Д.В.Зайцев

Цуканов Д.И.
84242469527

**Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей
"Сахалинское Саморегулируемое Объединение Стройтелей"**

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. №009 от «15» февраля 2019 года

Заместителю Председателя
Правительства Сахалинской области
В.С. Сидоренко

Копия: Министру жилищно-
коммунального хозяйства
Сахалинской области
Д.В. Зайцеву

*О необходимости принятия управленческих
решений по обеспечению планирования и
проведения капитального ремонта
многоквартирных домов Сахалинской области
в 2019 году при предоставлении мер
поддержки управляющим организациям*

Уважаемый Владимир Сергеевич!

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Стройтелей» (далее – Ассоциация «Сахалинстрой») обращает Ваше внимание, что при подготовке организационных мероприятий по урегулированию вопросов предоставления мер финансовой поддержки товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям (далее получатель субсидии) в целях исключения недобросовестных действий указанных лиц, качественному выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов следует предусмотреть следующее:

1. Соглашение о предоставлении субсидии муниципального образования должно содержать положения о мерах гарантии при выполнении работ по капитальному ремонту со стороны местных администраций и наступлении непредвиденных обстоятельств. К примеру, смерти физического лица (индивидуального предпринимателя) или ликвидации юридического лица получателей субсидии.

Необходимо избежать ситуации, которая возникла по объекту капитальный ремонт и ремонт дворовых территорий МКД в МО Томаринский ГО, г. Томари, Сахалинская 9, 11а КУМС «Томаринский ГО», где с июня 2018 года и до настоящего времени не приняты меры по приемке выполненных работ ООО «Экострой - Сахалин» или передачи обязательств получателя субсидии правопреемнику в связи со смертью получателя субсидии. А также ситуации при проведении капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного в г. Шахтерск, по адресу: ул. Кузьменко д. 2 ООО «Гранд» и неполучении денежных средств в размере 5 360 627,4 рублей по причине их присвоения руководством ООО УК «Уютный дом». В том числе, аналогичной проблемы ООО «Сахстройбизнес» в Администрации МО Долинск.

У Муниципального образования должны быть прописаны обязанности при возникновении определенных обстоятельств перед Подрядчиком, либо создан координационный орган, который решит такие проблемы оперативно.

2. Учитывая, что действующее законодательство муниципальных образований не предусматривает никаких гарантий оплаты денежных средств на цели связанные с капитальным ремонтом МКД требуется введение порядка «Открытия получателем субсидии в кредитных учреждениях отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидии и расчетов за выполненный капитальный ремонт многоквартирного дома с подрядными организациями».

К примеру, Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 24 апреля 2013 г. № 665 «Об утверждении Порядка отбора многоквартирных

домов и предоставления из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» субсидий на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов» в указанных случаях предусматривает декларативные положения, которые на практике не позволяют гарантировать оплату и доведение средств до подрядчика, который добросовестно выполнит работы:

«Пункт 3.1.11. В случае возможного приостановления операций по отдельным счетам в банке и наложения ареста на имущество Получателя субсидии уполномоченными организациями, средства субсидии, размещенные на отдельных банковских счетах, Получателями субсидии перечисляются на лицевой счет Департамента.

Возврат средств Субсидии осуществляется Получателями субсидии по письменному требованию Департамента в течение 10 рабочих дней со дня выставления указанного требования.

Пункт 3.2.7.8. Организуют контроль поступления и целевого расходования средств субсидий и ежемесячно, в срок до 3 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, и по итогам за год предоставляют в адрес Департамента отчет о расходовании субсидий, средств собственников помещений с приложением копии выписки из отдельного банковского счета о движении денежных средств, сводный реестр и копии платежных документов, подтверждающих списание предназначенных для проведения капитального ремонта многоквартирных домов средств с отдельного банковского счета, заверенных в установленном порядке».

Требуется разработать совместно с кредитными организациями определенный продукт и проект договора, который, в свою очередь должны будут предусматривать, и требовать местные администрации при проведении отборов получателей субсидий в своих нормативно-правовых документах.

3. В соответствии с положениями Градостроительного Кодекса РФ при заключении договора строительного подряда на выполнение капитального

ремонта МКД получатели субсидии выступают представителями застройщиков или техническими заказчиками и на практике не являются правоспособными. Учитывая, что включение данных лиц в состав саморегулируемых организаций не представляется возможным (отсутствие специалистов), данные функции должны быть переданы получателями субсидии надлежащим техническим заказчикам – отделам капитального строительства муниципальных образований. Требуется распорядительное решение вышестоящего органа, по аналогии с проведением капитального ремонта объектов капитального строительства в Сахалинской области по государственным контрактам в 2016 году.

Полагаем необходимым рассмотреть вопрос о выдаче Вами соответствующего поручения или внесения изменений в Постановление Правительства Сахалинской области от 03.02.2017года № 41 с указанием требований к муниципальным образованиям.

В целях оперативного проведения мероприятий по предоставлению мер поддержки просим рассмотреть указанные предложения и принять срочные меры.

В настоящее время Ассоциация «Сахалинстрой» совместно с Министерством ЖКХ Сахалинской области и Администрацией города Южно-Сахалинска проводит актуализацию всех иных документов регламентирующих данный вопрос.

Генеральный директор

В.П. Мозолевский