

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей"

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

ОГРН: 1086500001312
ИНН: 6501201580



Адрес: 693000, Сахалинская область,
Город Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса,
д. 20, оф. 201

Телефон (факс): +7 (4242) 311045, 468596
Эл. почта: pr@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Исх. № 0678 от «21» мая 2020 года

Директору Департамента экономического
развития аппарата администрации
города Южно-Сахалинска

П.И. Павленко

*«Заключение на Постановление
администрации города Южно-Сахалинска от 07.08.2019 № 2333»*

Уважаемый Павел Иванович!

В соответствии ст.6 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» в связи с проведением публичных консультаций Ассоциация «Сахалинстрой» рассмотрела Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 07.08.2019 № 2333 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» на финансовое обеспечение затрат по капитальному ремонту жилищного фонда многоквартирных домов» (Далее Постановление 2333) и сообщает следующее:

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 бездействию получателя субсидии при возникновении вопросов в сфере градостроительной деятельности, так как УК, не всегда обладают квалифицированным кадровым составом и не могут осуществлять строительный контроль и объективно принимать результат выполненных работ по капитальному ремонту у Подрядчика, что сказывается на неудовлетворительном качестве капитального ремонта многоквартирных домов.

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, 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.

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.

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

В виду указанного, полагаем необходимым принять меры по внесению изменений в Постановление 2333 и установлению требований к получателям субсидии на финансовое обеспечение затрат по капитальному ремонту

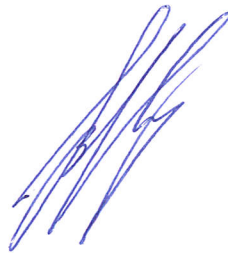
жилищного фонда многоквартирных домов об обязательном членстве в саморегулируемой организации основанной на членстве лиц осуществляющих строительство и предоставлении выписки из реестра членов СРО в составе документов на участие в конкурсном отборе.

Кроме прочего, учитывая, что управляющие организации, которые соответствуют указанным требованиям, имеют право самостоятельно выполнить работы по капитальному ремонту МКД и не заключать договор с подрядной организацией, пункт 3.8. Постановления 2333 требует корректировки так как действующая редакция ограничивает их законные права и не позволяет получить субсидию, что является административным барьером.

С учетом изложенного, просим рассмотреть заключение Ассоциации, направленное на защиту законных интересов и прав подрядных организаций, а также управляющих организаций, являющихся членами Ассоциации и принять меры дополнительного правового регулирования.

Приложение: Копия письма Минстрой РФ от 12.07.18г.

Генеральный директор



В.П. Мозолевский

*Исп. Артюхина А.Ю.
311045 (доб.213)*



**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-АЧ/02

На № _____ от _____

Ассоциация Региональное отраслевое
объединение работодателей
«Сахалинское Саморегулируемое
Объединение Строителей»

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

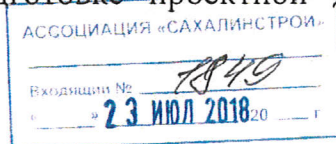
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело обращение Ассоциации Регионального отраслевого объединения работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей» от 7 июня 2018 г. № 0332 (зарегистрировано в Минстрое России 15 июня 2018 года за № 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).

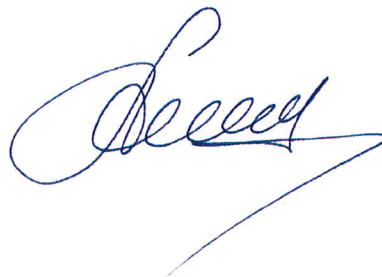
Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2¹ статьи 47, частью 4¹ статьи 48, частью 2² статьи 52 ГрК РФ.

Таким образом, в случае, 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 организации 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