

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей»

Регистрационный номер в государственном
реестре саморегулируемых организаций
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

ПРОТОКОЛ № 5 ОТ 24.11.2023

ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТА ПО ЗАЩИТЕ ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ

Дата и время проведения	24.11.2023 г., 16:00 часов
Место проведения	693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса, д. 20, оф. 201
Вид и форма проведения заседания	внеочередное, очная
Председатель заседания	Лапанский В.А.
Количество членов Комитета	13
Кворум	9 человек Имеется
Секретарь заседания	Голубкина Е.Э. юрист

ЧЛЕНЫ КОМИТЕТА, ПРИСУТСТВОВАВШИЕ НА ЗАСЕДАНИИ

1. Лапанский Виктор Арсентьевич - Председатель обкома профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов
2. Артюхина Анастасия Юрьевна - начальник аналитико-правового отдела Ассоциации «Сахалинстрой»
3. Голубкина Евгения Эдуардовна - специалист эксперт Ассоциации «Сахалинстрой»
4. Мельник Александр Федорович - генеральный директор ООО «СК «Эверест»
5. Борщ Анна Олеговна - координатор трудовых отношений Ассоциации «Сахалинстрой»
6. Максютова Галина Владимировна - юрист ООО «Остов» (в режиме ВКС)
7. Тимошенко Екатерина Александровна - заместитель начальника аналитико-правового отдела Ассоциации «Сахалинстрой»
8. Бояркина Анна Владимировна - бухгалтер Ассоциации «Сахалинстрой»
9. Аринархов Валерий Валерьевич - ведущий юрист отдела контроля Ассоциации «Сахалинстрой»

ОТКРЫТИЕ ЗАСЕДАНИЯ

СЛУШАЛИ: Председательствующего, который сообщил, что из 13 членов Комитета на заседании принимают участие 9 членов Комитета, что составляет более половины его состава. Кворум имеется. Комитет правомочен принимать решения. Председательствующий объявил заседание открытым.

О ПОВЕСТКЕ ДНЯ

СЛУШАЛИ: Председательствующего, который представил повестку дня заседания Комитета из 3 вопросов. Иных предложений и замечаний не поступило.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 9 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Об информировании Арбитражного суда Сахалинской области и членов Ассоциации по вопросу привлечения саморегулируемой организации строителей в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне ответчика при рассмотрении споров между Заказчиками и подрядчиками (членами СРО) о надлежащем исполнении государственных и муниципальных контрактов в области строительства, а также обязательств по договорам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов.
2. О рассмотрении Арбитражным судом Сахалинской области искового заявления ООО «Армен» о взыскании с муниципального заказчика суммы неустойки, удержанной при окончательном расчете по факту исполнения контракта о купле-продаже жилого помещения.
3. Об информировании членов Ассоциации об обязательном соблюдении заказчиками Порядка определения НМЦК, утвержденного Приказом Минстрой России от 23.12.2019 №841/пр при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности.

РЕШЕНИЯ

ПО ВОПРОСУ № 1: Об информировании Арбитражного суда Сахалинской области и членов Ассоциации по вопросу привлечения саморегулируемой организации строителей в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне ответчика при рассмотрении споров между Заказчиками и подрядчиками (членами СРО) о надлежащем исполнении государственных и муниципальных контрактов в области строительства, а также обязательств по договорам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов.

СЛУШАЛИ: Тимошенко Е.А. напомнила членам Комитета, что Ассоциация в силу ч.1 ст. 60¹ Градостроительного кодекса РФ несет субсидиарную ответственность в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения членом Ассоциации обязательств по договору строительного подряда или по договору подряда на осуществление сноса объекта капитального строительства. В настоящее время в адрес Ассоциации поступают претензии на выплату из компенсационного фонда саморегулируемой организации с приложением уже вынесенных судебных решений о взыскании с подрядчиков в пользу заказчиков убытков, понесенных заказчиками в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения членом Ассоциации (подрядчиком) условий контракта.

При этом, Ассоциация «Сахалинстрой» в силу отсутствия своевременного информирования от истца (заказчика) или ответчика (подрядной организации) о начале претензионной работы или судебного разбирательства, фактически лишена возможности участвовать в судебном процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. В то время, как показывает практика, не всегда вина за неисполнение или ненадлежащее исполнение государственного (муниципального) контракта лежит на подрядной организации.

В целях реализации права на защиту интересов Ассоциации «Сахалинстрой» и ее членов считаем необходимым направить обращение на имя Председателя Арбитражного суда Сахалинской области для обеспечения привлечения Ассоциации в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно

предмета спора при разрешении споров между заказчиками и подрядчиками по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения государственных (муниципальных) контрактов, в том числе договоров на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов (Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 N 615) и напомнить членам Ассоциации о необходимости своевременно представлять в Администрацию Ассоциации сведения о наступивших неблагоприятных последствиях, влияющих на исполнение контракта, в целях реализации саморегулируемой организацией функций по защите своих членов.

РЕШИЛИ:

1. Рекомендовать генеральному директору Ассоциации обратиться в адрес Председателя Арбитражного суда Сахалинской области с информационным письмом о необходимости привлечения Ассоциации строителей в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне ответчика при рассмотрении судебных споров между Заказчиками и подрядчиками (членами Ассоциации) о надлежащем исполнении любых договоров строительного подряда, договоров подряда о сносе, заключенных по результатам конкурентных процедур, в том числе государственных и муниципальных контрактов в области строительства, а также обязательств по договорам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов.

2. Рекомендовать Ассоциации повторно направить в адрес членов Ассоциации напоминание о необходимости соблюдения требований внутренних документов Ассоциации, в том числе п.5.3.16 Положения о членстве в Ассоциации... в части предоставления сведений в срок не позднее 5 дней после наступления события(обстоятельства), влияющего на исполнение государственного (муниципального) контракта, сведений о неквалифицированных действиях представителей заказчика, строительного контроля, сведений о наличии досудебных претензий и др.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 9 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» – 0 (0%)
Решение принято единогласно.

ПО ВОПРОСУ № 2: О рассмотрении Арбитражным судом Сахалинской области искового заявления ООО «Армен» о взыскании с муниципального заказчика суммы неустойки, удержанной при окончательном расчете по факту исполнения контракта о купле-продаже жилого помещения.

СЛУШАЛИ: Артюхина А.Ю. доложила присутствующим членам Комитета о рассмотренном Арбитражным судом Сахалинской области деле по исковому заявлению ООО «Армен» к Администрации МОГ ГО «Смирныховский» о взыскании удержанной неустойки по муниципальному контракту на приобретение квартир в с. Роцино. Арбитражный суд Сахалинской области принял решение о частичном удовлетворении исковых требований о взыскании удержанной неустойки, начисленной в период действия моратория с 01.04.2022 по 01.10.2022, введенного Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами».

При вынесении решения по делу суд не учел положений Постановления Правительства РФ от 4 июля 2018 г. № 783 «О списании начисленных поставщику (подрядчику, исполнителю), но не списанных заказчиком сумм неустоек (штрафов, пеней) в связи с неисполнением...» и тот факт, что муниципальный контракт выполнялся в условиях распространения новой коронавирусной инфекции, когда на территории Сахалинской области был введен режим повышенной готовности.

Строительство квартир осуществлялось в соответствии с условиями трех

заключенных договоров (муниципальный контракт от 29.06.2020, приложенный к иску, договор № 3 от 06.12.2019, договор № 95/2019-д от 06.12.2019 приложенные к расчету периодов неустойки от 21.06.2023).

Застройщик (продавец, истец) при строительстве дома и последующей передаче квартир на первичном рынке жилья действовал в рамках процедуры комплексного развития и предоставления жилья населению МО ГО «Смирныховский».

Сторонами и лицами, которые участвовали во взаимодействии реализации указанных договоров являлись отдел архитектуры и капитального строительства администрации МО ГО «Смирныховский», КУМС МО ГО «Смирныховский», Собрание ГО «Смирныховский», в том числе подведомственная организация МУП «СЖКХ». При этом, все указанные лица принимали непосредственное участие и контрольные решения в выдаче разрешительной документации и условий строительства, а также осуществляли контроль исполнения передачи квартир. Это наглядно просматривается из всех представленных в материалы дела документов, в том числе актов осмотра квартиры от 20.04.2022, 29.04.2022. Кроме того, обращаем внимание на тот факт, что все обязательства исполнялись без просрочек, связанных с недобросовестными действиями истца или иными злоупотреблениями со стороны истца.

Учитывая полномочия Администрации, муниципальное образование обязано было обеспечить возможность оперативного инвестирования в квадратные метры и получения надлежащей компенсации и оплаты за новые дома для переселения граждан и развитие комплексной застройки территории.

Обращаем внимание, что ООО «Армен» достаточно значительную часть собственных финансовых средств внёс в строительство объекта, подъездные пути, всю инженерную инфраструктуру, текущий ремонт в квартирах, переоборудование, дополнительные устройства для удовлетворения жителей. Заказчик, в свою очередь, не обеспечил возможность возмездной передачи всех сетей эксплуатирующим организациям и не создал инвестору дополнительной возможности получить компенсацию расходов.

Условия и принцип заключения данных договорных отношений, проведение несвойственных закупок обусловлено включением сложной системы реализации программы по строительству жилья для переселения граждан установлены Правительством Сахалинской области, а также главным распорядителем средств – Министерством строительства Сахалинской области, далее получателем бюджетных средств - Администрации МО «Смирныховский» при освоении средств и утверждении местной подпрограммы.

В соответствии с принятыми Президентом РФ, Правительством РФ мерами поддержки в период коронавирусной инфекции заказчик не принял во внимание добросовестное поведение подрядчика и обращение о списании неустоек.

Заказчики и органы государственной власти субъекта и местного самоуправления в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ должны были обеспечить внедрение порядка по пересмотру цены контракта в связи с ростом цен, что также не было сделано для строителей-продавцов. Многим строительным организациям, строящим дома по схеме заключения договоров комплексного развития и взятия в аренду земельного участка конкурсные процедуры проводились непосредственно на строительство квартир, им были увеличены контракты до 30 процентов от первоначальной стоимости.

В свою очередь, отчеты ГРБС по построенному объекту, расположенному по адресу с. Роцино, ул. Берёзовая (4 квартиры в одном доме, предметы дел по связанным судебным делам), получили высокую оценку степени соответствия критериям эффективности с учетом коэффициентов значимости в соответствии с программой, утверждённой Постановлением № 113 от 31.03.2021 и муниципальной программой «Обеспечение населения муниципального образования городской округ «Смирныховский» Сахалинской области качественным жильем». Каких-либо

отрицательных индикаторов или нецелевого использования средств не имелось.

Возникает неопределённость в балансе законных интересов и прав застройщиков при формировании условий закупок.

РЕШИЛИ: Рекомендовать Ассоциации направить в адрес членов Ассоциации – застройщиков запрос о предоставлении информации по удовлетворенности бизнеса в условиях закупок на приобретение квартир. На следующем заседании Комитета представить сводный анализ по полученным сведениям.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 9 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» – 0 (0%)
Решение принято единогласно.

ПО ВОПРОСУ № 3: Об информировании членов Ассоциации об обязательном соблюдении заказчиками Порядка определения НМЦК, утвержденного Приказом Минстрой России от 23.12.2019 №841/пр при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности.

СЛУШАЛИ: Артюхина А.Ю. сообщила членам Комитета о направленном в адрес Минстрой России запросе по вопросу разъяснения о действиях заказчика в случае, когда лимиты бюджетных средств оказываются меньше величины НМЦК, определенной в соответствии с Порядком определения НМЦК и Методикой составления сметы, утвержденных Минстрой России. Ассоциация получила ответ на перенаправленное в Минфин России обращение, в котором федеральный исполнительный орган подтверждает позицию Ассоциации о том, что заказчики при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности определяют НМЦК в соответствии с указанным Порядком.

РЕШИЛИ:

1. Принять к сведению информацию об обращении Минфин РФ.
2. Поручить Ассоциации довести до сведения членов Ассоциации об обязательном соблюдении техническими заказчиками Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования) и Методики составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденных Приказом Минстрой России от 23.12.2019 №841/пр.
3. Поручить генеральному директору «Ассоциации» направить дополнительное обращение в Минстрой РФ о необходимости дополнительного правового регулирования в части осуществления заказчиками мероприятий при недостаточности выделенных бюджетных средств, порядке внесения изменений в сметную стоимость.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - 9 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» – 0 (0%)
Решение принято единогласно.

Приложения:

1. Решение Арбитражного суда А59-1263/23
2. Ответ Минстрой России от 12.10.2023
3. Ответ Минфин России от 09.11.2023

Председатель заседания
Секретарь заседания



В.А. Лапанский
Е.Э. Голубкина