

ОТЧЕТ

аналитико-правового отдела Ассоциации «Сахалинстрой» о работе в 2023 году

Настоящий отчет содержит информацию об анализе функций, выполненных работниками аналитико-правового отдела (далее – АПО, отдел) в 2023 году в рамках приоритетных направлений деятельности Ассоциации.

Отдел осуществлял свою работу, руководствуясь требованиями и полномочиями, предусмотренными действующим законодательством РФ, внутренними документами Ассоциации, приоритетными направлениями деятельности, задачами Ассоциации на 2023 год.

В 2023 году были реализованы следующие задачи отдела АПО:

- Осуществление правовой экспертизы проектов приказов, распоряжений, инструкций, положений, стандартов и других актов правового характера.
- Участие в оценке регулирующего воздействия и выработка предложений по изменению или отмене правовых актов, изданных с нарушением действующего законодательства РФ или других документов, затрагивающих интересы Ассоциации и ее членов.
- Организация подготовки заключений по правовым вопросам, возникающим в деятельности Ассоциации, а также проектов нормативных актов.
- Своевременный и качественный прием (консультирование) членов Ассоциации по правовым вопросам в сфере саморегулирования.
- Правовая оценка и рассмотрение письменных и устных обращений, поступивших в Ассоциацию.
- Методическое руководство правовой работой в Ассоциации.
- Разъяснение действующего законодательства в сфере саморегулирования и порядок его применения.
- Подготовка и передача необходимых материалов в судебные органы.
- Представление интересов Ассоциации в арбитражных судах, а также интересов членов Ассоциации (по ранее возбужденным и не оконченным судебным делам до апреля 2023 года) в государственных органах и общественных организациях при рассмотрении правовых вопросов при защите законных интересов и прав членов.
- Обеспечение информирования членов Ассоциации о действующем законодательстве и его изменениях.

-Обеспечение участия представителей Ассоциации в совещательных органах исполнительной власти или организаций (подготовка докладов, презентаций и др. материалов).

-Подготовка материалов и участие в совещательных органах федерального, регионального и муниципального уровня.

1. Основным направлением деятельности аналитико-правового отдела являлось обеспечение защиты прав и законных интересов членов Ассоциации.

Это направление деятельности включает в себя оказание членам Ассоциации юридической помощи в рамках конкретной ситуации, а также выработку реализации предложений о снятии финансовых и административных барьеров в деятельности членов Ассоциации, в том числе:

- включение в региональные и муниципальные контракты в сфере строительства дополнительного авансирования работ в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- обеспечение заказчиками исправления недостатков результатов инженерных изысканий (технических обследований зданий и сооружений), проектной документации изыскателями и проектировщиками, привлечение их и проектных организаций к ответственности.

- запрет на исправление указанных недостатков членом Ассоциации при выполнении контракта в сфере строительства, запрет в выполнении работ без утвержденной проектной документации;

- организация работ (консультаций, обращений, совещаний) для решения вопроса о заключении дополнительных соглашений, в том числе в связи с ростом цен на строительные ресурсы, с введением санкций недружественными государствами, возникновением чрезвычайных ситуаций в Сахалинской области, выявлением дополнительных работ;

- принятие мер со стороны заказчиков по списанию неустоек и штрафов по обязательствам членов Ассоциации в соответствии с установленном в законе порядке, при отсутствии вины подрядных организаций;

- организация контроля и мониторинга полноты разработки Проекта организации строительства (ПОС), особенности учёта всех затрат подготовительного и основного периодов строительства или капитального ремонта объектов, контроля достоверности определения НМЦК и т.д.

На основе анализа полученной информации в результате мониторинга Ассоциацией в 2023 году направлены рекомендации и предложения в Государственную Думу Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Правительство Сахалинской области, муниципальные образования Сахалинской области, Национальное объединение строителей.

Осуществление данных функций регламентировано Положением об обеспечении защиты прав и законных интересов членов Ассоциации – П-19, утвержденного решением Общего собрания от 27.04.2023, а также стандартом деятельности Ассоциации - СТО СРО-04 (Ред 3) «Обеспечение защиты прав и законных интересов членов Ассоциации при осуществлении деятельности в сфере строительства», утвержденного решением Правления от 30.05.2019.

С официальными обращениями о необходимости оказания юридической помощи обратились 37 членов Ассоциации. Имеются случаи оказания юридической помощи по нескольким вопросам и проблемам в отношении одной организации.

1.1. По обращениям членов Ассоциации в течение 2023 года проведена работа, направленная на разрешение споров, возникших между заказчиками и подрядчиками по вопросам соблюдения требований градостроительного и гражданского законодательства РФ при исполнении контрактов на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства заключенных по результатам конкурентных процедур, принятие мер по реализации мер поддержки по внесению изменений в существенные условия контрактов. При этом сотрудники отдела проводили аналитические мероприятия и консультировали подрядные организации в целях ведения обоснованной и корректной претензионной работы, фиксации всех действий, а также формировали и направляли запросы и обращения заказчикам, в органы власти различных уровней, а также исковые заявления, возражения на иски и иные материалы в судебные органы различных инстанций.

В рамках оказания методологической и консультационной помощи рассмотрены обращения, в том числе обращения: ООО «Армен», ООО «Армсахстрой», ООО «Белый Явор», ИП Вакуленко А.М., ООО «Золотой Век», ООО «МОСТ», ООО «КСК Гефест», ООО «Импульс», ИП Некипелов С.П., ООО «Кентек Сахалин Текникл Сервисиз», ООО «Лоддес», ООО «Миллениум Групп», ООО «Сенат», ООО «Сахалинстройльянс», ООО «ПМК», ООО «Спецпрофстрой», ООО

«Стройпрогресс», ООО «Стройэлектромонтаж», ООО «Элеон», ООО СК «Энки», ООО «СЕНАТ», ООО «Новострой» и т.д.

По основной массе обращений помощь, оказанная работниками АПО Ассоциации, в виде проведенных консультаций, анализа и подготовки документов в рамках досудебного взаимодействия привела к урегулированию споров между сторонами.

В случаях невозможности разрешения споров в рамках досудебного взаимодействия, работники аналитико-правового отдела Ассоциации оказывали методологическую помощь подготовки обоснований позиции членов Ассоциации в рамках судебных споров.

Сотрудники АПО осуществляли деятельность по представлению интересов Ассоциации в арбитражном суде Сахалинской области по 19 судебным спорам. В четырёх судебных спорах Ассоциация выступала в качестве ответчика. Истцами по трём спорам выступили Заказчики работ (НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области» и Администрация МО «Холмский городской округ»). Исковые требования были обоснованы положениями статьи 60.1 ГрК РФ о взыскании в порядке субсидиарной ответственности за счет средств компенсационного фонда ОДО Ассоциации убытков, причиненных, по мнению Заказчиков, ненадлежащим исполнением членами Ассоциации обязательств по заключенным муниципальным контрактам на выполнение работ по строительству и капитальному ремонту объектов. Общая сумма, заявленная ко взысканию по спорам данной категории, составила – 16 098 495 рублей.

По итогам отчетного периода в удовлетворении требования Администрация МО «Холмский городской округ» в общей сумме по двум делам о взыскании 15 811 000 рублей, а также убытков было отказано. Спор о взыскании денежных средств по исковым требованиям НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области» в размере 294 051 рубль находится на рассмотрении в Арбитражном суде Сахалинской области.

Также Ассоциация выступала соответчиком по исковым требованиям ИП Лаврентьева А.В. о взыскании 75 000 рублей за нарушение исключительного права.

По итогам рассмотрения спора исковые требования удовлетворены частично: с Ассоциации в порядке солидарной ответственности взыскано 31 200 рублей. Решение Арбитражного суда Сахалинской области в настоящий момент в законную силу не вступило, апелляционная жалоба находится на рассмотрении Пятого арбитражного апелляционного суда.

Иные судебные споры, к участию в которых Ассоциация привлечена в качестве третьего лица не заявляющегося самостоятельных требований на стороне ответчиков, инициированы муниципальными заказчиками МКУ «Город Южно-Сахалинск» «Управление капитального строительства» и МКУ «Центр обеспечения функционирования муниципальных учреждений социальной сферы Анивского городского округа» и обусловлены нарушениями, по мнению заявителей, членами Ассоциации (в том числе исключенными) условий исполнения муниципальных контрактов. На момент окончания отчетного периода один спор окончен удовлетворением требований истца.

Судебные разбирательства по рассмотрению двух споров продолжаются в Арбитражном суде Сахалинской области.

Сведения о судебных разбирательствах представлены в Приложении № 1 к настоящему отчету.

1.2. Обеспечение аналитико-правовым отделом исполнения функции Ассоциации в обсуждении и оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, принимаемых органами государственной власти в соответствующих областях на уровне Российской Федерации, Сахалинской области, муниципальных образований Сахалинской области, выдаче соответствующих заключений, разъяснений, направлении дополнений и предложений в органы, осуществляющие государственную политику в сфере градостроительной деятельности.

Так, Ассоциацией за истекший период 2023 года было рассмотрено **56** проектов нормативных правовых актов (в т.ч. и действующих НПА, документов НОСТРОЙ). По результатам аналитико-правовым отделом подготовлено и направлено адресатам **12** заключений на проекты НПА.

При рассмотрении проектов нормативных правовых актов органов исполнительной власти всех уровней, на системной основе внимание обращается на наличие необоснованных, обязательных требований и чрезмерное количество административных процедур для предпринимателей, выполняющих работы в рамках гос/мун заказа, а также дополнение положений, которые приводят к исключению коллизий и противоречий в НПА.

Отмечена положительная динамика и результаты данной работы в части необходимого снижения требований, установленных в проектах НПА при их непосредственном принятии с учетом обоснований в заключениях Ассоциации:

1. Постановление Правительства РФ от 20.03.2024 № 338 «Об утверждении минимальных требований к членам саморегулируемой организации, выполняющим инженерные изыскания, осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии, указанных в подпунктах "а" и "б" пункта 1 части 1 статьи 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации» принято с учетом снижения требований к количеству специалистов НРС.

2. Приняты меры по исключению рисков при предоставлении субсидии на финансирование расходов на осуществление работ по капитальному ремонту жилищного фонда МКД **и возникшей неоплате нашим членам за выполненные работы:**

2.1. Постановление Администрации МО ГО «Долинский» № 873-па от 07.07.2022года «Об утверждении Порядка предоставления субсидии за счет средств бюджета муниципального образования городской округ «Долинский» юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) на финансовое обеспечение затрат на ремонт отдельных элементов общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования городской округ «Долинский» - **отменено;**

2.2. Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 27.08.2021 № 2343-па «Об утверждении Порядка предоставления субсидии из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» на финансовое обеспечение затрат по капитальному ремонту жилищного фонда многоквартирных домов» **актуализировано** с учетом некоторых предложений Ассоциации;

2.3. Постановление Администрации муниципального образования «Холмский городской округ» от 10.11.2021 № 1699 «Об утверждении Порядка предоставления субсидий некоммерческим организациям, не являющимися государственными (муниципальными) учреждениями, на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах муниципального образования «Холмский городской округ» актуализировано, предусмотрен отчет о достижении значений показателя предоставления субсидии для получателя субсидии в срок до 1 марта года, **дополнены мероприятия контроля.**

3. Отдельная работа была уделена на совершенствование саморегулирования, в части подготовки обращений в Правительство РФ, Минстрой России, НОСТРОЙ по вопросу ведения единого реестра обязательств членом Ассоциации.

По результатам были внесены дополнения в перечень сведений подлежащих отражению в Едином реестре в части указания на ограничения права члена саморегулируемой организации на принимать участие в заключении новых договоров строительного подряда, договоров подряда на реконструкцию, капитальный ремонт, договоров подряда на осуществление сноса объектов капитального строительства с использованием конкурентных способов заключения договоров.

3.1. Необходимо отметить, что Ассоциацией проводится систематический мониторинг применяемых изменений и дополнений в ФЗ-№ 44, ФЗ-№ 223 при проведении закупок. При наличии оснований в адрес разработчиков готовятся и направляются соответствующие обращения или жалобы в УФАС по Сахалинской области. В 2023 году были выявлены закупки, при проведении которых заказчиками допущены нарушения порядка определения НМЦК контрактов, в том числе в связи с применением понижающих коэффициентов к сметной стоимости, прошедшей проверку достоверности.

В 2023 году Ассоциация приняла активное участие во всероссийском мониторинге и контроле исполнения контрактов по строительству и/или капитальному ремонту общеобразовательных школ Российской Федерации, инициированном руководителем Комитета по строительству Государственной Думы РФ Пахомовым С.А. и первым заместителем Председателя Совета Федерации Федерального Собрания РФ Турчаком А.А.

В результате мониторинга в ходе исполнения контрактов Ассоциацией выявлены следующие системные риски исполнения контрактов при выполнении работ по строительству, капитальному ремонту образовательных учреждений на территории Сахалинской области:

- Функции заказчиков работ брали на себя руководители общеобразовательных учреждений, не обладающие необходимыми компетенциями.
- В ходе работ выявлялись конструктивные изменения в зданиях, которые требовали дополнительных обследований и

- изыскательских работ, не предусмотренных проектной документацией, не включенные компенсации затрат в начальную (максимальную) цену контракта.
- Ценообразование и планирование закупок проводится без учета всех предусмотренных методиками определения сметной стоимости компенсации затрат и расходов на исполнение обязанностей, включенных в условия контрактов.
 - Помещения образовательных учреждений и окружающая территория одновременно подлежали ремонту двумя подрядчиками без плана взаимодействия их на строительной площадке, что обязан сделать заказчик.

На основе анализа полученной информации в результате мониторинга Ассоциацией в 2023 году направлены рекомендации и предложения в Государственную Думу Российской Федерации, Правительство Сахалинской области, муниципальные образования Сахалинской области, НОСТРОЙ.

4. В 2023 году было продолжено активное участие в работе общественных советов, созданных при органах государственной власти, надзорных органах Сахалинской области, объединениях юридических лиц.

4.1. Информация о предложениях Ассоциации выносилась и представлялась в виде докладов и предложений на соответствующих тематических заседаниях.

Участие в заседаниях Общественного совета по защите малого и среднего предпринимательства при Прокуратуре Сахалинской области, Торгово-промышленной палате, Общественного Совета при ГИСН, Совета при УФАС Сахалинской области, Комитет по строительству при ОПОРА РОССИИ, совещательные органы при РСС.

В течении 2023 года по инициативе Ассоциации проведены встречи Губернатора Сахалинской области со строительным сообществом, подготовлены вопросы в повестку дня, предложения по проектам решений, многочисленные обращения и презентационный материал.

4.2. Сотрудники АПО Ассоциации принимают активное участие в работе Совета по инвестиционной деятельности при Правительстве Сахалинской области, проведению деловых встреч с Губернатором Сахалинской области (формируются вопросы и предложения по региональной политике, снижению административных барьеров для строительного сообщества, оказанию содействия в решении системных и

повторяющихся проблем при исполнении государственных или муниципальных контрактов Сахалинской области и др.)

В рамках рабочих групп, созданных при Совете по инвестиционной деятельности при Правительстве Сахалинской области, подготавливались, инициировались и обсуждались проблемы членов Ассоциации, предлагались пути их решения.

4.2.1. Рабочая группа «Качество дорожных сетей и обеспечения транспортной доступности населения»:

- об исполнении положений универсального дизайна (стандарта) в части доступности и комфортности дорожной инфраструктуры, жилых домов, внутривортовых территорий, доступность социальных объектов и их дворовых территорий в городах и в поселениях вдоль областных и межмуниципальных дорог Сахалина;
- о влиянии весогабаритного контроля на работу карьеров, увеличение затрат на перевозку инертных материалов по заключенным контрактам. Пути решения. Принятые меры для защиты законных интересов предпринимателей;
- приняты меры по обеспечению без барьерных условий при обустройстве дорожной инфраструктуры в Сахалинской области и муниципальных образованиях актуализации правил о благоустройстве и городских поселковых территорий, территорий социально-значимых объектов с учетом выработанных единых методических рекомендаций в соответствии с принятым ГОСТ 70387-2022;
- о ценообразовании закупок на выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта, благоустройства автомобильных дорог и мостов. О сроке введения в РИМ и о порядке формирования НМЦК при проведении закупок с учетом базисно-индексного, ресурсно-индексного метода в дорожном строительстве;
- об организации семинаров для заказчиков, проектировщиков, подрядчиков в рамках соблюдения СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для мобильных групп населения»;
- о расчете среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительстве дорожной инфраструктуры;

4.2.2. Рабочая группа «Поддержка малого и среднего предпринимательства», «Эффективность институтов, обеспечивающих защищенность бизнеса» «Качество и доступность трудовых ресурсов»:

- Определение сметной стоимости в составе проектной документации по объектам, финансируемым в порядке, установленном частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), осуществляется с **обязательным применением** сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов;
- Принятие мер в отношении заказчиков, применяющих необоснованные ст. 22 ФЗ-44 понижающие коэффициенты к сметной стоимости при определении НМЦК при проведении закупок;
- о проблеме организации миграционного учета и регистрации иностранных граждан;
- о кадровом дефиците рабочих строителей, возможно и по указанным причинам, что оказывает влияние на производительность труда при реализации проектов по строительству;
- обсуждение вопросов о проблемах членов Ассоциации (ООО «СпецПрофСтрой», ООО «Армен», ООО «Инвестстрой», ООО «СК Гефест»).

4.2.3. Рабочая группа «Эффективность процедур по выдаче разрешений на строительство и иным вопросам в сфере архитектурной деятельности»:

- Анализ нормативных требований «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Южно-Сахалинск» в части обеспеченности жилой застройки стоянками автомобилей;
- установление дополнительных правил проведения закупок на архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания в Сахалинской области;
- признание членами рабочей группы неуместным допущение недобросовестных компаний по проектированию на повторное заявление на экспертизу после неоднократного продления и расторжения договора;
- одобрено проведение закупок на разработку проектной документации в виде конкурса;
- рассмотрение проекта изменений, внесенных в постановление Правительства РФ от 25.12.2021 № 2490 «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов,

согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых застройщику, техническому заказчику для выполнения предусмотренных частями 3-7 статьи 5.2 ГрК РФ мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства...»;

- проведена разработка органами исполнительной власти Сахалинской области по предложению Ассоциации интерактивной карты «Строительство в Сахалинской области»: строительные материалы, смета, ценовые зоны, логистика для удобства и повышения качества проектов со стороны заказчиков и проектировщиков (исходные данные о коэффициентах пяти ценовых зон Сахалинской области, сведения от производителей строительных материалов и др.).

1). интерактивная схема размещения и логистики производительных сил промышленности строительных материалов. Указанная интерактивная схема содержит сведения о номенклатуре выпускаемой продукции, ее качественных и количественных характеристиках, объемах выпускаемой продукции;

2). интерактивная схема транспортной схеме доставки строительных материалов, конструкций и оборудования с отражением всех необходимых операций по перевозке до момента их отгрузки потребителям.

4.2.4. В 2023 году по предложению Ассоциации была создана рабочая группа по вопросам строительства:

- Об актуализации и заключении Регионального отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Сахалинской области на 2023-2026 годы;
- продолжена работа проектного офиса по проектному управлению в строительстве Сахалинской области с использованием технологий информационного моделирования, приняты меры по расширению возможностей платформы строительных сервисов, как инструмента проектного управления реализации проектов объектов строительства;
- О проработке вопроса передачи функции заказчика работ по проектированию и изысканиям, строительству объектов капитального

строительства стоимостью более 100 млн. руб. от муниципальных образований в структуры, подведомственные министерству строительства Сахалинской области;

- Об обязательности требований законодательства РФ по определению максимально полной сметной стоимости строительства и/или капитального ремонта объектов капитального строительства;
- О применении повышающего коэффициента сметной стоимости земляных работ в районах бывших боевых действий при строительстве новых объектов;
- Осуществление СМР с применением вахтового метода. Проблемы и трудности. Пути решения;
- Об учете особенностей обеспечения охраны труда в строительстве при работах на высоте. Взаимодействие заказчика (собственника), генподрядчика и субподрядчика.

В настоящем отчете представлены отдельные исполненные направления деятельности аналитико-правового отдела, дополнительная информация может быть получена в открытом доступе в сети Интернет и официальном сайте Ассоциации «Сахалинстрой» в разделе политика информационной открытости (<http://ssros.ru/function/>).

Одновременно работники аналитико-правового отдела Ассоциации принимали активное участие в работе Комитета по защите членов Ассоциации и взаимодействию с органами власти, деятельность которого регламентирована внутренним документом Ассоциации «Положением о Комитете по защите членов Ассоциации и взаимодействию с органами власти» (ПО-10). Отчет о работе указанного Комитета сформирован отдельно в составе Отчета Правления Ассоциации в разделе о деятельности специализированных органов Ассоциации.

Примечание: настоящий отчет является составляющей частью Отчета Генерального директора Ассоциации «Сахалинстрой» за 2023 год.