

Совместное заседание Комитета Государственной Думы Российской Федерации
по строительству и ЖКХ
и Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по строительству

Безопасная эксплуатация зданий и сооружений – цель и основной этап реализации проекта строительства объекта капитального строительства

Проблемы и риски

МОЗОЛЕВСКИЙ Валерий Павлович
Генеральный директор Ассоциации «Сахалинстрой»

Город Москва
19 сентября 2024 года

Основы правового регулирования эксплуатации объектов капитального строительства: многоквартирных домов, объектов социальной инфраструктуры, торгово-развлекательных и бизнес-центров

Гл. 6.2 Градостроительного Кодекса РФ. Эксплуатация зданий, сооружений

Статья 55.24. Требования законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений

Часть 4. В случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается после окончания их капитального ремонта

Статья 55.25. Обязанности лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения

Часть 5. Если иное не предусмотрено федеральным законом, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, обязано вести журнал эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований здания, сооружения, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения, о проведении текущего ремонта здания, сооружения, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Положениями ГрК РФ предусмотрена следующая конструкция отношений при проведении капитального ремонта:

В статье 47 Инженерные изыскания проводятся для подготовки проектной документации исключительно строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

В статье 48 Архитектурно-строительное проектирование проводится только для строительства и реконструкции. При проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12.2 этой статьи, разрабатывается раздел «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства».

Часть 12.2. В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в части 1 статьи 8.3 настоящего Кодекса, осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании акта, утвержденного ЗАСТРОЙЩИКОМ ИЛИ ТЕХНИЧЕСКИМ ЗАКАЗЧИКОМ и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Градостроительный кодекс Российской Федерации

ОДНАКО,

обратите внимание, указанные положения не отображают, кем должен формироваться **АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ДРУГИХ СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗДАНИЯ.**

При этом, такие обследования имеет право проводить исключительно член СРО изыскателей. И этот вид работ относится к **ИЗЫСКАНИЯМ**, в соответствии Постановления Правительства от 19.01.2006 года № 20, раздел II. «Специальные виды инженерных изысканий».

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Статья 52. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства
Часть 2. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей.

В пункте 22 статьи 1 ГрК РФ описаны квалификационные требования к техническим заказчикам: они должны быть членам СРО изыскателей, проектировщиков, строителей, т.е. у них должны работать по трудовому договору на постоянной основе не менее чем по два специалиста по организации изысканий, по организации проектирования и по организации строительства, капитального ремонта объекта капитального строительства.

Таких требований не установлено ни для региональных операторов, ни для лиц, ответственных за эксплуатацию здания, сооружения (часть 1 статья 55.25 ГрК РФ). Отсутствие квалифицированных специалистов у таких Заказчиков, влечет дополнительные риски для подрядных организаций.

Лица, ответственные за эксплуатацию социальных объектов

Для квалифицированной подготовки технического задания на техническое обследование конструкций и элементов благоустройства социальных объектов, организации и сопровождения качественного выполнения технического обследования, подготовки задания на проектирование и сопровождения разработки проектной и рабочей документации на капитальный ремонт, а также на организацию выполнения качественного капитального ремонта социальных объектов:

- муниципальной собственности - муниципалитеты субъектов Российской Федерации должны централизовать все эти обязанности на уровень муниципальных Учреждений капитального строительства (УКСы).
- региональной собственности - субъекты Российской Федерации должны централизовать все эти обязанности на уровне Единого регионального заказчика либо требуется создать отдельного технического заказчика по капитальному ремонту объектов региональной собственности.

Лица, ответственные за эксплуатацию социальных объектов должны сопровождать все перечисленные процессы, как самое заинтересованное эксплуатирующее лицо, однако не квалифицированное в части организации проведения капитального ремонта здания, сооружения, благоустройства.

Административное давление на малый и средний подрядный строительный бизнес после ввода в эксплуатацию социальных объектов и при их капитальном ремонте

Учитывая функции технического заказчика по управлению проектом строительства или капитального ремонта объекта капитального строительства (приказ Минстроя России от 02.06.2020 года № 291/пр, Постановление Правительства России от 21.06.10 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства», ГОСТ Р 57363-2023 «Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (Технического заказчика)» считаем не соответствующей существу отношений в строительстве положение Гражданского законодательства о гарантийных обязательствах при выполнении работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, когда единственным лицом, виновным в возникновении различных недостатков, является подрядчик (презумпция вины подрядчика).

Учитывая права и обязанности технического заказчика, который организует реализацию этих проектов, ведёт строительный контроль, принимает все работы и оплачивает их, полагаем, что технический заказчик **ОБЯЗАН НЕСТИ СОВМЕСТНО РАВНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ С ПОДРЯДЧИКОМ** за недостатки принятых им и оплаченных работ.

Административное давление на малый и средний подрядный строительный бизнес после ввода в эксплуатацию социальных объектов и при их капитальном ремонте

В крайнем случае – НЕОБХОДИМА СОВМЕСТНАЯ РАВНАЯ С САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, которая не должна покрывать и оплачивать халатное отношение технического заказчика к своим обязанностям и неэффективное расходование бюджетных средств.

Этим реально будет поднята ответственность технического заказчика за качество изысканий, проектирования, строительство, капитальный ремонт объектов. Ответственность за квалификацию работников тех. заказчика.

Административное давление на малый и средний подрядный строительный бизнес после ввода в эксплуатацию социальных объектов и при их капитальном ремонте.

Считаем большой недоработкой Минстроя России тот факт, что в процессах проектирования не нашлось места для предварительного технологического проектирования или, хотя бы, технологического задания от эксплуатирующей (в будущем) организации с учётом стремительного внедрения:

- всё новых и более сложных систем инженерного обеспечения объектов социальной сферы,
- новых систем автоматизации управления системами жизнеобеспечения объектов, в том числе, с использованием технологии информационного моделирования процессов эксплуатации, процессов в разных направлениях социальной сферы,
- новых технологий и новых программ и форм в образовании, науке, спорте, здравоохранении и в других социальных сферах деятельности.

Административное давление на малый и средний подрядный строительный бизнес после ввода в эксплуатацию социальных объектов и при их капитальном ремонте

Считаем, что основные технологические решения в проектах объектов социальной сферы до госэкспертизы должны обязательно согласовываться с будущим эксплуатантом.

Необходимо внести в действующие НПА, в том числе и в СП 68.13330.2017 «Приёмка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» участие инженерных служб будущей эксплуатирующей организации в завершающей стадии монтажа инженерных систем жизнеобеспечения и технологического оборудования, при проведении всего комплекса наладки и испытаний систем и оборудования с целью обучения управления ими с подписанием ими всей исполнительной документации по этой части.

В настоящее время подрядные организации часто несут большие обременения (затраты) и административное давление после ввода в эксплуатацию подобных объектов, когда нарушается работа автоматики, шкафов управления, происходит размораживание калориферов кондиционеров и другие неполадки из-за полного отсутствия инженерных служб эксплуатации после ввода в эксплуатацию объектов (особенно зимой), или их необученности работать со смонтированным и налаженным технологическим и инженерным оборудованием.

Проблемы при проведении капитального ремонта МКД

Необходимо учесть, что МКД не может быть в какое-то время передан подрядчику для проведения конкретных работ по капитальному ремонту без отселения жильцов! Фактически объект не передается подрядной организации, непонятно как обеспечивается безопасность на время отсутствия рабочих и прораба подрядчика, которые обязаны ежедневно покидать территорию МКД ?

Отсутствуют чёткие права и обязанности собственников МКД (жильцов), управляющей компании данного МКД, а также регионального оператора по ежедневному регулированию отношений подрядчика с собственниками квартир и иными жильцами, по ежедневному допуску рабочих подрядчика к рабочим местам, по ежедневной приёмке МКД после окончания работ в установленное контрактом время, по регулированию движения машин, механизмов и стройматериалов на придомовой территории в соответствии сстройгенплана в ПОС.

Проблемы при проведении капитального ремонта МКД

Требуется разработка и утверждение на Федеральном уровне типового Регламента выполнения работ по капитальному ремонту жилого дома без отселения жильцов, с движением жильцов, гостей и случайных людей по дворовой территории и по лестничным клеткам во время проведения капитального ремонта мест общего пользования и в квартирах жильцов. С обязательным закреплением прав и обязанностей представителей Управляющих компаний (эксплуатантов) и Региональных операторов.

Для разработки Регламента предлагаем руководствоваться "Методическими рекомендациями по защите прав участников реконструкции жилых домов различных форм собственности" (утв. Приказом Госстроя РФ от 10.11.1998 N 8).

Разработанный регламент также должен содержать правила ежедневного допуска рабочих подрядчика в жилой дом для проведения конкретных работ по согласованному графику ведения работ и ежедневного приёма жилого дома после окончания работ от подрядчика и правила охраны труда рабочих и правила обеспечения безопасности жильцов, детей, гостей и посетителей конкретного жилого дома в зависимости от видов работ выполняемых на МКД.

Проблемы при проведении капитального ремонта МКД

Отсутствие в Постановлении правительства РФ № 615 установленного срока для оплаты выполненных работ. Сейчас практикуется срок оплаты по контракту до года и более!

При этом, постановлением Правительства России от 11.12.2014 № 1352 установлен срок оплаты принятых работ- 7-мь дней. Нормы данного постановления распространяются на закупочные процедуры проведенные в рамках 44-ФЗ и 223-ФЗ, не охватывая положения 615-ПП, что фактически ставит подрядные организации в неравное положение и ущемляет их права.