



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

ОГРН: 1086500001312
ИНН: 6501201580



Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций
Ростехнадзора
СРО-С-108-06072009

ОГРН: 1097799012618
ИНН: 7701054751

Исх. № 815 от «10» октября 2024 года

Министерство строительства
Сахалинской области

*«Предложения в повестку встречи представителей
строительного сообщества Сахалинской области с
Губернатором В.И. Лимаренко»*

Саморегулируемые ассоциации в области строительства: Ассоциация «Сахалинстрой» и Ассоциация «СпецСтройРеконструкция» действуя от имени строительного сообщества Сахалинской области предлагают рассмотреть на очередной встрече представителей строительного сообщества с Губернатором Сахалинской области В.И. Лимаренко следующие накопившиеся и длительно нерешаемые вопросы, оказывающие отрицательное административное давление на строительный подрядный бизнес и на исполнение строительной программы в Сахалинской области.

Представленные вопросы и предложения по их решению сформированы по итогам предложений членов Ассоциаций, встреч с их руководителями и совместного заседания органов управления саморегулируемых организаций в области строительства Сахалинской области.

Приложение:

1. Вопрос № 1 с предложениями – на 2 л.
2. Вопрос № 2 с предложениями – на 2 л.
3. Вопрос № 3 с предложениями – на 1 л.
4. Вопрос № 4 с предложениями – на 1 л.
5. Вопрос № 5 с предложениями – на 1 л.
6. Вопрос № 6 с предложениями – на 2 л.
7. Вопрос № 7 с предложениями – на 2 л.
8. Вопрос № 8 с предложениями – на 1 л.
9. Вопрос № 9 с предложениями – на 2 л.
10. Вопрос № 10 с предложениями – на 2 л.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»

В.П. Мозолевский

В.И. Литвинов

ВОПРОС № 1.

Об организации реального проектного управления реализации проектов строительства/капитального ремонта объектов капитального строительства на всех этапах их жизненного цикла на уровне взаимодействия всех участников их реализации, начиная с этапа инициации этих проектов и до передачи их в эксплуатацию лицам, ответственным за их эксплуатацию.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Министру государственного управления Сахалинской области (Главинская Ю.В.), министру по эффективному управлению регионом (Гоголин А.А.), совместно с министром строительства Сахалинской области (Колеватых А.В.), с участием руководителей ГРБС и руководителей саморегулируемых организаций строителей Сахалинской области:

1). Для выстраивания реальной и непрерывной системы проектного управления инвестиционно-строительной деятельностью в Сахалинской области (статья 5² ГрК РФ), разработать и утвердить Положение (стандарт) организации проектного управления реализации проектов строительства/капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемых с участием средств бюджетной системы Сахалинской области с полным описанием взаимодействия всех участников проектного управления реализации проектов строительства/капитального ремонта объектов капитального строительства в Сахалинской области с использованием системы ИСУП и распределённых сред общих данных (СОД) на уровне всех бюджетных технических заказчиков;

2). Обеспечить организацию действующих офисов проектного управления с момента инициации и дальнейшей реализации **каждого отдельного этапа каждого проекта** строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства при их непрерывности и взаимозависимости в соответствии Постановления

Правительства Сахалинской области от 30.06.2020 № 293 «Об организации проектной деятельности» с учетом положений Постановления Правительства Сахалинской области от 26.08.2022 № 376 «О Порядке разработки, реализации и мониторинга государственных программ Сахалинской области

3). Обеспечить назначение в установленном порядке **Руководителей каждого проекта строительства/капитального ремонта объектов капитального строительства, с определением всех заинтересованных сторон реализации проекта, включая саморегулируемые организации строителей, изыскателей и проектировщиков.**

(В данном случае, под застройщиком (заказчиком) подразумевается Правительство Сахалинской области, если объект реализуется областным техническим заказчиком, или администрация МО, если объект реализуется муниципальным заказчиком).

Срок – 27 декабря 2024 года.

4). Внести необходимые изменения в Постановление Правительства Сахалинской области от 05.03.2020 года № 95 «Об утверждении Порядка формирования и реализации АИП Сахалинской области», в 7-мом разделе которого необходимо изменить время (сроки) организации Офисов Проектного управления реализации каждого объекта капитального строительства, начиная с этапа инициации проекта.

Срок – 20 ноября 2024 года.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»

В.И. Литвинов

ВОПРОС № 2.

Трансформация (реформирование) системы государственных (областных) и муниципальных технических заказчиков в Сахалинской области – залог успешной реализации амбициозных планов развития Сахалинской области.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1). Правительству Сахалинской области –

с **01.01.2025** года создать в Сахалинской области профессиональную службу «Дирекция строительства Сахалинской области», как Службу единого технического заказчика реализации проектов строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства Сахалинской области за счёт средств бюджетной системы, с установлением заработной платы сотрудников в соответствии с положениями Приказа Минстроя России от 02.06.2020 № 297 «Об утверждении Методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика», которая должна иметь в штате достаточно (не менее шести) квалифицированных специалистов по ведению всех этапов реализации проектов строительства объектов, сведения о которых внесены в НРС и с организацией **профессиональной Среды общих данных (СОД)** для взаимодействия с участниками, в том числе с подрядчиками, на всех этапах реализации проектов.

В обязанности этого областного Единого технического заказчика должно быть передано строительство и реконструкцию всех областных и муниципальных объектов капитального строительства. Муниципальные объекты капитального строительства, после ввода их в эксплуатацию, должны передаваться в муниципальную собственность в установленном порядке.

Это позволит повысить качество и полноту инициации и планирования проектов, проведения инженерных изысканий, качества и полноты разрабатываемой проектной и рабочей документации и, соответственно, качественно сопровождать строительство объектов капитального

строительства, что значительно повысит производительность труда и значительно сократит сроки строительства.

2). Ведение капитального ремонта и сноса объектов областной собственности необходимо отнести также к обязанностям ОКУ «Дирекция по реализации программ строительства Сахалинской области», или необходимо создать специально для этого, отдельную Областную службу технического заказчика.

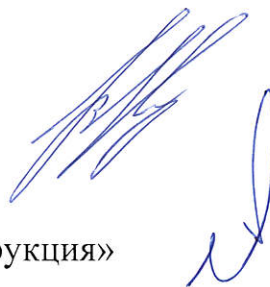
3). Лица, ответственные за эксплуатацию зданий и/или сооружений не могут организовывать капитальный ремонт эксплуатируемых зданий, сооружений в соответствии положениям главы 6.2 Градостроительного Кодекса РФ.

Поэтому, на уровне муниципальных образований, к полномочиям аналогичной службы Единого муниципального технического заказчика, необходимо отнести организацию и проведение капитального ремонта и сноса всех муниципальных объектов капитального строительства.

4). Контроль деятельности всех бюджетных технических заказчиков на территории Сахалинской области, в том числе и соответствие их требованиям Градостроительного Кодекса и НПА, регулирующих качественный и количественный состав этих технических заказчиков – **обязанность министерства строительства Сахалинской области.**

Срок – до конца 2024 года

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»

В.И. Литвинов

ВОПРОС № 3.

Определение полноценного органа исполнительной власти, осуществляющего выработку и реализацию региональной политики и нормативного правового регулирования в сфере строительства Сахалинской области (*участие в инициации проектов строительства объектов капитального строительства, организация этапов реализации проектов - планирования, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, государственной экспертизы проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов в Сахалинской области*).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

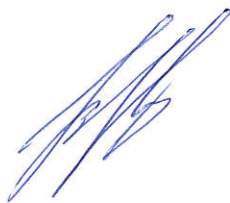
Однозначно определить, что министерство строительства Сахалинской области обязано в полной мере исполнять возложенные на него **функции о выработке региональной политики в сфере строительства на территории Сахалинской области на всех этапах жизненного цикла проектов – инициации проектов, планирования их, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства.**

При необходимости, внести изменения в Положение о министерстве строительства Сахалинской области для однозначного понимания этих функций министерства.

Срок – до 31 октября 2024 года.

Контроль - Председатель правительства Сахалинской области.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»



В.И. Литвинов

ВОПРОС № 4.

Привлечение к проведению планирования, формирования технологического задания, участия в пуско-наладочных работах на оборудовании и на инженерных системах на этапе окончания строительства объектов специалистов организаций, которым в последующем будет передан создаваемый/реконструируемый объект капитального строительства в пользование – залог надлежащей и бесперебойной его последующей эксплуатации.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Министру строительства Сахалинской области (Колеватых А.В.) подготовить и направить для руководства в адрес всех государственных Заказчиков/Технических заказчиков, а также главам муниципальных образований Сахалинской области разработанное и утверждённое **Положение о Порядке участия заказчика - эксплуатанта объекта капитального строительства в инициации и реализации проектов строительства, вводе их в эксплуатацию, с целью обеспечения непрерывного процесса жизненного цикла проектов.**

Срок – до 20 ноября 2024 года.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»

В.И. Литвинов

ВОПРОС № 5.

Консервация остановленных строительством объектов. О необходимости разработки Регламента консервации остановленных строительством объектов, организации их охраны и обслуживания во время консервации, а также о порядке расконсервации остановленных строительством объектов для продолжения их строительства.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Министру строительства Сахалинской области разработать и внедрить «Положение о порядке консервации, организации охраны, обслуживания и последующей расконсервации незаконченных строительством объектов капитального строительства на территории Сахалинской области».

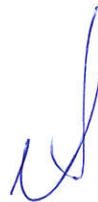
Срок – до 20 ноября 2024 года.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»



В.И. Литвинов

ВОПРОС № 6.

Применение государственными и муниципальными заказчиками и учреждениями незаконного понижающего коэффициента к сметной стоимости при расчёте НМЦК в период подготовки закупочной документации на строительство и капитальный ремонт объектов капитального строительства. Основная причина нарушения Федерального закона.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Министру строительства Сахалинской области, Министру экономического развития Сахалинской области:

Повторно довести до всех заинтересованных и ответственных лиц - заказчиков всех уровней, руководителей ГРБС, уполномоченных органов проведения закупок, ответственных за формирование бюджетных заявок на выделение бюджетных средств, а также до лиц, осуществляющих контроль проведения закупок и осуществляющих финансовый контроль определения НМЦК, информацию о порядке формирования заявок на выделение бюджетных средств в соответствии Постановления Правительства Сахалинской области и муниципальных Положений, обратив внимание на:

- Продолжение «безграмотного» заполнения форм подачи заявок на выделение бюджетных ассигнований на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, когда исполнители, руководители заказчиков, руководители ГРБС незаконно подписывают и подают заявки в Министерство экономического развития области в объёме сметной стоимости объектов, вместо того, что бы подавать заявку в объёме НМЦК, т.е. сметной стоимости рассчитанной в ценах соответствующих лет строительства/реконструкции этих объектов, рассчитанной строго в соответствии Порядка определения НМЦК..., утверждённого Приказом Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр, на что указано в Постановлении Правительства Сахалинской области от 05.03.2020 года № 95 «Об утверждении Порядка формирования и реализации АИП Сахалинской области .».
- В соответствии подпункта «а» пункта 8 указанного Порядка определения НМЦК, для пересчета сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в уровень цен на дату

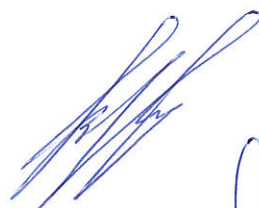
определения НМЦК должны использоваться ежеквартальные индексы изменения сметной стоимости строительства, размещаемые Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в федеральном реестре сметных нормативов и действующие на дату определения НМЦК

- Запрет на использование сметной стоимости строительства/реконструкции планируемых объектов не получившей подтверждение достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства исключительно в органе государственной экспертизы Сахалинской области для расчёта сметной стоимости в ценах соответствующих лет (НМЦК) при планировании (для формирования заказа) лимитов капитальных вложений для строительства объектов капитального строительства, лимитов бюджетных средств для проведения капитальных ремонтов, сноса объектов капитального строительства.

- Усиление контроля правильности и достоверности подготовленных расчетов НМЦК в сводной информации по капитальным вложениям (на выделение бюджетных лимитов и при формировании закупочной процедуры) со стороны ГРБС, МЭР, уполномоченных контролирующих лиц Правительства Сахалинской области и муниципалитетов, которые в свою очередь должны понимать принцип, порядок и формулу расчета НМЦК при подготовке заявки на выделение финансирования реализации проекта, а также о необходимости своевременного внесения изменений в планируемые объёмы выделяемых лимитов на реализацию проектов строительства объектов капитального строительства (инженерные изыскания, проектирование, строительство), а также при планировании капитального ремонта объектов.

Срок – до 31 октября 2024 года.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»



В.И. Литвинов

ВОПРОС № 7.

Реальное повышение комфортности и удобства проживания жителей области в многоквартирных жилых домах, квартиры в которых предназначены для переселения жителей Сахалинской области из аварийных или из непригодных для проживания жилых домов.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Министерству строительства Сахалинской области, подготовить распорядительный документ Правительства Сахалинской области, отражающий следующие требования к приобретаемым муниципальными образованиями строящимся жилым помещениям:

1). С 2025 года в Сахалинской области не должны строиться жилые дома выше 3-х этажей без встроенных пассажирских лифтов.

2). Во всех строящихся жилых домах:

- должен быть организован вход на первый этаж на уровне входного крыльца без применения наружных пассажирских подъёмников для МГН и с обязательным устройством входного тамбура размером не менее 1.5X1.5 метров для возможности разворота инвалидных колясок;

- пассажирские подъёмники для МГН допустимы исключительно в вестибюлях МКД;

- в вестибюлях МКД должны быть места для детских колясок или необходимо для этого выделять отдельное помещение сопряжённое с вестибюлем;

- не допускается устраивать откидные передвижные подъёмники для МГН в стандартных лестничных клетках;

- не допускается устраивать пороги выше 14 мм при входе в жилой дом и в тамбурах жилого дома;

- не допускается организовывать вход в жилой дом при совмещении входа с лестничной клеткой этого жилого дома. Лестничная клетка жилого дома

должны быть расположена или напротив входа (вестибюля) в жилой дом через коридор, или в стороне от входа (вестибюля);

- застройщикам и проектировщикам необходимо обращать особое внимание на организацию удобства использованием туалетными помещениями и ванными комнатами в жилых домах.

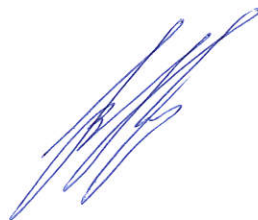
3). Материалы инженерных изысканий и проектная документация жилых домов, в которых планируется покупка квартир муниципалитетами для переселения жителей, **должны получать положительное заключение исключительно от государственной экспертизы Сахалинской области.** Муниципалитеты не должны выдавать разрешения на строительство подобных жилых домов, проектная документация и материалы инженерных изысканий которых получили положительное заключение от негосударственной экспертизы.

4). **Запрет выделения** Муниципалитетами земельных участков под жилищную застройку **без** проведения инженерных изысканий для разработки документации по подготовке территории (ст.47² ГрК РФ).

5). Муниципалитеты не должны планировать застройку многоэтажных жилых домов на земельных участках с высоким уровнем грунтовых вод и на подтопляемых территориях,. Строительство жилых домов этажностью до 3-х этажей, равно как и малоэтажных социальных объектов на таких территориях возможно без устройства эксплуатируемых подвальных помещений (возможно устройство исключительно технического подполья, для прокладки инженерных коммуникаций) и с обязательным предварительным устройством дренажа выделяемых земельных участков под жилищное строительство.

Срок – до 20 ноября 2024 года.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»



В.И. Литвинов

ВОПРОС № 8.

Административное давление на малый и средний подрядный строительный бизнес при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Министерству строительства и министерству ЖКХ области разработать Стандарт взаимодействия жителей МКД, управляющих компаний, Фонда капитального ремонта МКД и подрядных организаций при планировании и реализации капитального ремонта МКД, включая:

- Типовой Регламент 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.

- Обязательное закреплением прав и обязанностей, которые нельзя передавать подрядной организации, представителей Управляющих компаний (эксплуатантов) и Региональных операторов в период и в процессе ведения работ по капитальному ремонту МКД;

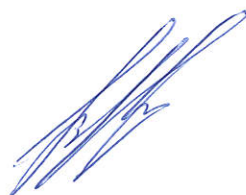
- Установить Правила ежедневного допуска рабочих подрядчика в жилой дом для проведения конкретных работ по согласованному графику ведения работ и ежедневного приёма жилого дома после окончания работ от подрядчика.

- Установить правила охраны труда рабочих и правила обеспечения безопасности жильцов, детей, гостей и посетителей конкретного жилого дома в зависимости от видов работ выполняемых на МКД.

- Установить максимально возможный срок оплаты выполненных работ по капитальному ремонту МКД – не более 30-ти календарных дней после подписания необходимых документов об этом.

Срок – до 01 декабря 2024 года.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»



В.И. Литвинов

ВОПРОС № 9.

Развитие среднего профессионального образования в области строительства в Сахалинской области.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1). Правительству Сахалинской области рассмотреть возможность строительства на территории Государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения «Сахалинский техникум строительства и жилищно-коммунального хозяйства» дополнительного корпуса общежития и дополнительного учебно-производственного корпуса с оборудованием столовой, зрительного зала, а также необходимых учебных и производственных площадей.

Срок – до 01 декабря 2024 года. Ответственные исполнители – министерство образования Сахалинской области и министерство строительства Сахалинской области.

2). Исполнительным органам Сахалинской области рассмотреть возможность создания центра технологий информационного менеджмента (ЦТИМ) в Сахалинской области с целью внедрения и развития технологий информационного моделирования на всех стадиях жизненного цикла проектов, который позволит внедрить передовые практики в области управления проектами, удешевить и ускорить процессы, а также улучшить общую конкурентоспособность региона в условиях динамично развивающегося рынка, предусмотрев:

- место расположения центра (в центре города, вблизи или на территории sakhtech);

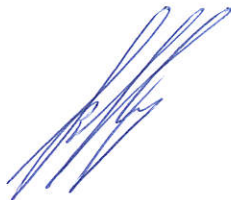
- оснащение центра современными компьютерными системами и программным обеспечением для обучения информационному моделированию и проектному управлению в строительстве с использованием ИСУП и ТИМ;

- создание лабораторий, оборудованных для проведения научных исследований и практических занятий в этом направлении;
- организацию библиотек и ресурсов для сотрудников и студентов, включая доступ к специализированному программному обеспечению и литературе;
- организацию конференций и семинаров с участием профессионалов и ученых из других регионов и стран (Китай, Казахстан).

Финансирование создания и функционирования ЦТИМ в Сахалинской области осуществлять за счет государственного финансирования и грантов, частных инвестиций от компаний, заинтересованных в развитии технологий и реализации платных образовательных программ и курсов.

Срок – до 01 декабря 2024 года. Ответственный исполнитель – министерство образования Сахалинской области.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»



В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»



В.И. Литвинов

ВОПРОС № 10.

О ненадлежащем исполнении ОАУ «Управление государственной экспертизы Сахалинской области» возложенных на него функций по проведению государственной экспертизы проектной документации и достоверности сметной стоимости.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1.) **Областному автономному учреждению «Управление государственной экспертизы Сахалинской области»** усилить контроль полноты разработки и соответствия требованиям градостроительных норм представляемой на экспертизу проектной документации, включая:

- полноту и достаточность разработки проектной документации, особенно Проекта организации строительства, с точки зрения организации строительной площадки, а также наличия необходимой информации для разработки максимально точной сметной документации;

- полноту и максимальную точность сметной стоимости объекта в четком соответствии с положениями «Методики определения сметной стоимости строительства,» утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, приказа № 571/пр и пункта 17 «Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства.....» утвержденной приказом Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр.

2.) **Министерству строительства Сахалинской области** рассмотреть вопрос о применении материальной и дисциплинарной ответственности сотрудников ОАУ «Управление государственной экспертизы Сахалинской области» за выявление фактов неполноты и недостоверности сметной стоимости строительства/капитального ремонта объектов капитального строительства, получившей заключение государственной экспертизы о её достоверности и по фактам выявления дополнительных к выполнению работ в проектной документации, получившей положительное заключение органа госэкспертизы.

3). Всем областным и муниципальным техническим заказчикам, другим областным и муниципальным учреждениям, не допускать грубые нарушения требований Градостроительного законодательства, когда к государственным или муниципальным закупкам допускаются проекты и без получения заключения государственной экспертизы о достоверности их сметной стоимости.

РЦС Сахалинской области не имеет права подменять орган государственной экспертизы и никогда не давало и не даёт заключения о достоверности сметной стоимости.

Эта организация может давать исключительно консультации по вопросам применения сметных нормативов или в составлении сметной документации по договору, которая также должна получать заключение о её достоверности в Сахалинском органе государственной экспертизы.

Срок – немедленно. Контроль – Министерство строительства Сахалинской области, Министерство финансов Сахалинской области.

Генеральный директор
Ассоциации «Сахалинстрой»

В.П. Мозолевский

Генеральный директор
Ассоциации «СпецСтройРеконструкция»

В.И. Литвинов