

# 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](mailto:np@ssros.ru) web-сайт: [ssros.ru](http://ssros.ru)

## ПРОТОКОЛ № 1 ОТ 17.03.2025

### ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТА ПО ЗАЩИТЕ ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ

Дата и время проведения	17.03.2025, 16:00 часов
Место проведения	693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса, д. 20, оф. 201
Вид и форма проведения заседания	очередное, очная
Председатель заседания	Лапанский В.А.
Количество членов Комитета	11
Кворум	6 человек Имеется
Секретарь заседания	Голубкина Е.Э.

### ЧЛЕНЫ КОМИТЕТА, ПРИСУТСТВОВАВШИЕ НА ЗАСЕДАНИИ

1. Лапанский Виктор Арсентьевич - Председатель обкома профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов
2. Мамонова Анастасия Юрьевна - начальник аналитико-правового отдела Ассоциации «Сахалинстрой»
3. Голубкина Евгения Эдуардовна – юрист аналитико-правового отдела Ассоциации «Сахалинстрой»
4. Борщ Анна Олеговна - координатор трудовых отношений Ассоциации «Сахалинстрой»
5. Аринархов Валерий Валерьевич - ведущий юрист отдела контроля Ассоциации «Сахалинстрой»
6. Саидахмедова Камила Аливердиевна – юрист ООО «Монолит ЮК» (в режиме ВКС)

### ЛИЦА БЕЗ ПРАВА ГОЛОСОВАНИЯ, ПРИСУТСТВОВАВШИЕ НА ЗАСЕДАНИИ

1. Дерменжи Галина Георгиевна– юрист ООО «Строй Восток Сервис» (в режиме ВКС)
2. Шумова Евгения Эдуардовна – координатор корпоративных отношений Ассоциации «Сахалинстрой»

### ОТКРЫТИЕ ЗАСЕДАНИЯ

**СЛУШАЛИ:** Председательствующего, который сообщил, что из 11 членов Комитета в

заседании принимают участие 6 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 5 вопросов. Иных предложений и замечаний не поступило.

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - 6 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)

### **ПОВЕСТКА ДНЯ**

О реализации Ассоциацией функции саморегулируемой организации по оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов. Об обращениях членов Ассоциации по вопросам защиты их законных прав и интересов.

О вопросах ценообразования в строительстве.

О порядке утверждения заказчиком перечня исполнительной документации.

О разном.

### **РЕШЕНИЯ**

**ПО ВОПРОСУ № 1: О реализации Ассоциацией функции саморегулируемой организации по оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов.**

**СЛУШАЛИ:** Мамонову А.Ю.

В целях реализации функции саморегулируемой организации по оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Ассоциация «Сахалинстрой» приняла участие в оценке регулирующего воздействия проекта Федерального закона №779131-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» и направила в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству результаты независимой экспертизы.

Участниками заседания рассмотрено заключение Ассоциации от 30.01.2025, направленное в Государственную Думу РФ, Министерства экономического развития, Минстрой России и ряду других заинтересованных лиц.

Заслушан доклад, а также обращение, направленное в адрес Губернатора Сахалинской области 13.03.2025 года с предложениями к расширению изменений в целях снижения административных барьеров.

Ассоциация намерена принять меры для снижения порога обязательных требований наличия специалистов НРС для 1 уровня ответственности в количестве с двух человек до одного, а также упразднить запрет на повторное вступление в СРО в течение года.

**РЕШИЛИ:** Одобрить предложения Ассоциации по планируемым дополнениям изменений в Градостроительный Кодекс РФ.

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - 6 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)  
Решение принято единогласно.

**ПО ВОПРОСУ № 2: Об обращениях членов Ассоциации по вопросам защиты их законных прав и интересов.**

**СЛУШАЛИ::** Мамонову А.Ю., Дерменжи Г.Г.

1. Представитель ООО «Строй Восток Сервис» Дерменжи Г.Г. донесла до сведения участников заседания о поступившем исковом заявлении АО «Совхоз Южно-Сахалинский» об обязанности устранить недостатки строительно-монтажных работ при исполнении договора № 31806955464 от 07.12.2018 на выполнение строительно-монтажных работ по строительству фермы КРС мясного направления до 2000 голов», заключенного в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223. Гарантийный срок составляет 5 лет. К моменту окончания гарантийного срока заказчик обращается к подрядчику с требованием об устранении дефектов, которые по мнению заказчика должны быть устранены в рамках гарантийных обязательств.

По мнению ООО «Строй Восток Сервис» возникшие дефекты связаны с недостатками эксплуатации объекта. Объект представляет собой животноводческий комплекс, эксплуатация которого осуществляется в соответствии со сводом правил СП 374.1325800.2018 «Свод правил. Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации».

На протяжении всего периода заказчик не соблюдал требования указанного свода правил, а именно не проводил мероприятий по защите комплекса от воздействия климатических факторов внешней среды (очистка от снега покрытий комплекса, наружных стен, отмостки и т.п.), а также мероприятий по обеспечению условий эксплуатации строительных конструкций (своевременная уборка, содержание в чистоте и т.п.).

При этом согласно пункта 8.8 СП 374.1325800.2018 принятые в эксплуатацию построенные животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания или капитально отремонтированные здания в первый год их эксплуатации должны подвергаться обязательному контролю. Обнаруженные в ходе контроля недостатки, допущенные подрядчиком или производителем работ в ходе строительства, должны ими устраняться безвозмездно и незамедлительно. Согласно пункта 8.9 свода правил гарантийный срок на общестроительные работы составляет один год со дня передачи здания в эксплуатацию.

Таким образом, заказчиком в условиях договора установлен завышенный срок гарантийных обязательств. Фактически в связи со спецификой объекта результат исполненных работ через год утрачивает потребительскую ценность и гарантийный срок не может превышать установленный нормативным документом.

Мамонова А.Ю. довела до сведения участников заседания, что с членом Ассоциации ООО «Строй Восток Сервис» ведется совместная работа. В целом по основным направлениям спора необходима работа с перечнем недостатков и назначение экспертизы.

2. ООО «Тымовское ДСУ» (член Ассоциации) обратилось в Ассоциацию по вопросу

исполнения Договора поставки №18/п от 01 августа 2024 года и оказанию услуг по предоставлению специализированной техники (асфальтоукладчика, экскаватора, автосамосвала) заключенного с членом Ассоциации ООО «ПрескоттСтрой».

Все работы выполнены ООО «Тымовское ДСУ» в надлежащем порядке, включая оказание услуг специализированной техники и дополнительную поставку объема асфальтобетона, что подтверждается товарными накладными и актами на общую сумму 11 846 864,16 рублей.

В ходе организованного совещания ООО «ПрескоттСтрой» пояснил, какие риски возникли у него по другим объектам и предполагаемые сроки возврата этой задолженности. В свою очередь, ООО «Тымовское ДСУ» направило претензию, для соблюдения претензионного порядка.

**3.** ООО «АВАЛОН» столкнулся с рисками предпринимательской деятельности в ходе исполнения Договора подряда № 50005031517 от 15.08.2024 г. с ПАО «Сбербанк» на выполнение строительно-монтажных работ на объекте ВСП 8567/0114 по адресу: г. Курильск, ул. Андрея Евдокимова, д. 34.

Ситуация банальная – выявление дополнительных работ, требующих соответственно дополнительного финансирования. ООО «АВАЛОН» неоднократно обращалось к заказчику о необходимости согласования дополнительных работ, корректировки проектной документации.

Ассоциация изучила контракт и пришла к выводу, что заказчик заложил жесткие условия, идущие в разрез даже Гражданскому кодексу Российской Федерации.

В связи с тем, что ПАО Сбербанк проводит капитальный ремонт своих отделений в нескольких муниципальных образованиях Сахалинской области, Ассоциация предлагает провести в ближайшее время совместную встречу с заказчиком, обсудить вопросы организации и проведения закупок, заключения и исполнения договоров на изыскания и (или) проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального и не капитального строительства для нужд ПАО СберБанка, которые осуществляются членами Ассоциации. Обращение направлено в главное отделение 26.02.2025 года.

#### **РЕШИЛИ:**

**1.** Одобрить работу по оказанию методического сопровождения подготовки отзыва и позиции защиты ООО «Строй Восток Сервис» для представления в суд.

**2.** Принять к сведению информацию об оказании помощи в подготовке ООО «Тымовское ДСУ» претензии в адрес ООО «ПрескоттСтрой», проведении совещания в Ассоциации 04.03.2025 с участием должника и выяснению причин, послуживших возникновению данной задолженности.

**3.** Одобрить намерения Ассоциации по проведению организационного совещания и взаимодействия с техническим заказчиком ПАО СберБанк.

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - 6 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)  
Решение принято единогласно.

**ПО ВОПРОСУ № 3: О вопросах ценообразования в строительстве.**



**СЛУШАЛИ:** Мамонову А.Ю.

1. В защиту интересов своих членов Ассоциация на постоянной основе поднимает вопросы о ценообразовании в строительстве и соблюдения заказчиками порядка определения сметной стоимости работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Так в 2024 году Ассоциация неоднократно обращалась в органы исполнительной власти и к муниципальным заказчикам Сахалинской области, в правоохранительные органы о недопустимости нарушения Порядка определения начальной максимальной цены контракта (далее – НМЦК) (Приказ Минстрой России №841/пр) в части применения так называемого «понижающего коэффициента» начальной максимальной цены контракта (далее – НМЦК) или коэффициента приведения к лимитам бюджетных обязательств (коэффициент ЛБО).

С органами исполнительной власти Сахалинской области достигнуто взаимопонимание о недопустимости применения понижающего коэффициента в условиях недостаточности выделенных бюджетных средств. Министерством экономического развития Сахалинской области проинформированы все государственные и муниципальные заказчики Сахалинской области, что в случае поступления в адрес министерства и ГКУ «Центр государственных закупок Сахалинской области» заявки на закупку (для областных заказчиков) либо извещения об осуществлении закупки (для муниципальных заказчиков), в состав которых включено обоснование НМЦК с применением понижающего коэффициента, такие документы будут возвращены заказчикам без рассмотрения (Приложение 1).

Ассоциация «Сахалинстрой» продолжает мониторинг соблюдения Порядка определения НМЦК на постоянной основе.

2. В адрес Ассоциации поступили запросы от муниципальных заказчиков о разъяснении порядка формирования сметной стоимости и правомерности исключения из нее средств на непредвиденные затраты в размере 2 % от стоимости контракта **при выполнении работ по благоустройству.**

Мониторинг общественного контроля закупок выявил наличие закупок под наименованием благоустройство объектов капитального строительства в рамках реализации государственной программы.

Из содержания технической или проектной документации данных закупок сделаны выводы о наличии в составе работ капитального строительства и капитального ремонта объектов капитального строительства, при этом в сметной документации отсутствуют затраты на непредвиденные затраты.

Опрос членов Ассоциации показал, что они выражают свои опасения на невозможность реализации в данных условиях проектов на благоустройство прилегающей территории объектов, сооружений скверов, дворов и городских площадей так как всегда возникает потребность дополнительных затрат или объёмов работ в процессе хода выполнения работ, не гарантированность оплаты 2% (отсутствие в смете) приведёт к необходимости приостановления работ на таком объекте, что окажет существенное влияние на сроки работ, простои механизмов и рабочих. Является риском снижения производительности труда и сроков реализации проектов. Для решения

данных вопросов ГРБС и МО будут вынуждены чаще принимать решения о внесении изменений в контракты и договора.

Представителями Ассоциации проведено совещание 28.02.2025 в Министерстве экономического развития Сахалинской области. Оперативно сделан межведомственный запрос, получен ответ-разъяснение Минстрой России (Исх. № 11603-АВ/09) от 28.02.2025 (Приложение 2). Из которого следует, что заказчики должны разделять понятия «благоустройство» «мероприятия по благоустройству», установленные в ГрК РФ и ФЗ-131 и виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. В случае выполнения таких видов работ в соответствии с методикой 421/пр положения о непредвиденных расходах включаются в расчет сметной стоимости таких мероприятий по благоустройству. Подрядчики и заказчики членов Ассоциации отмечают, что включение затрат на непредвиденные расходы является обязательным.

Проведено дополнительное совещание, где участники обсудили данный принцип необходимости выделения закупок по благоустройству и установления таких затрат, если из их содержания следует выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. При проведении ежегодного обучения для государственных или муниципальных заказчиков в Министерстве экономического развития Сахалинской области планируется скоординировать и организовать специальный блок в сфере строительства для проведения семинара.

**РЕШИЛИ:**

1. Направить решение всем членам Ассоциации для сведения, а также заказчикам для использования в работе.
2. При выявлении случаев неустановления в сметной стоимости закупок затрат на непредвиденные расходы сообщать в Администрацию для принятия мер.

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - 6 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)  
Решение принято единогласно.

**ПО ВОПРОСУ № 4: О порядке утверждения заказчиком перечня исполнительной документации.**

**СЛУШАЛИ:** Мамонову А.Ю.

На очередном заседании Комитета по защите, которое состоялось 22.11.2024 рассмотрен вопрос о несоблюдении заказчиками Сахалинской области требований по утверждению перечня исполнительной документации в условиях закупок и административном барьере при сдаче работ.

Для усиления позиции Ассоциации «Сахалинстрой» о недопустимости использования факта отсутствия утвержденного перечня исполнительной документации заказчиком как административный барьер, Ассоциацией направлено обращение в Минстрой РФ о неоднозначности и неопределенности положений в приказе Минстроя России №344/пр от 16.05.2024 и о разъяснении порядка утверждения заказчиком перечня исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.

В соответствии с пунктом 2 Порядка ведения исполнительной документации, утвержденного приказом Минстрой России №344/пр от 16.05.2024 застройщик, технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, региональный оператор определяют и утверждают перечень исполнительной документации объекта капитального строительства.

При этом, по мнению Министерства строительства Российской Федерации **перечень исполнительной документации может быть предусмотрен договором с подрядчиком, либо распорядительным документом застройщика (технического заказчика)**. (см. Приложение Письмо Минстрой России от 04.02.2025 №558/7-ЕБ/08).

Во избежание неопределенности действий заказчиков и подрядных организаций Сахалинской области Ассоциация «Сахалинстрой» подготовила обращение в Министерство строительства Сахалинской области, как к органу исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющему функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства с предложением определить единый **порядок утверждения перечня исполнительной документации** для государственных и муниципальных заказчиков Сахалинской области, **а именно где он должен размещаться**.

#### **РЕШИЛИ:**

1. Одобрить работу Ассоциации по вопросу об обязательном требовании утверждения заказчиком перечня исполнительной документации
2. Напомнить членам Ассоциации о необходимости в случае выявления в закупочной документации факта отсутствия утвержденного заказчиком перечня исполнительной документации, направлять в адрес заказчика запрос о даче разъяснений положений документации о закупке заказчиков и о предоставлении утвержденного перечня исполнительной документации и сообщать об этом в адрес Ассоциации «Сахалинстрой».

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - 6 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)  
Решение принято единогласно.

#### **ПО ВОПРОСУ № 5: О разном. О работе межведомственной комиссии по противодействию нелегальной занятости в Сахалинской области.**

**СЛУШАЛИ:** Борщ А.О., которая сообщила участникам заседания, что с июля 2024 года в Сахалинской области вступило в действие Постановление Правительства Сахалинской области от 17.07.2024 № 247 «О межведомственной комиссии по противодействию нелегальной занятости в Сахалинской области», в соответствии с которым создана соответствующая комиссия, а на территориях всех муниципальных образований создаются межведомственные рабочие группы, которые выявляют на местах случаи нарушения порядка оформления трудовых отношений, в том числе факт подмены трудовых отношений гражданско-правовыми отношениями, а также случаи выплаты месячной заработной платы работникам, полностью отработавшим за этот период норму рабочего времени и выполнившим нормы труда (трудовые обязанности), ниже установленного минимального размера оплаты труда.

Информация о выявленных нарушениях трудового законодательства направляется в вышестоящую комиссию для принятия решения о направлении информации в Государственную инспекцию труда в Сахалинской области, в Прокуратуру Сахалинской

области для рассмотрения вопроса о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

В аналитико-правовой отдел Ассоциации обращаются подрядные организации по вопросам соблюдения трудового законодательства Российской Федерации и минимизации рисков нарушения.

Полагаем необходимым проинформировать наших членов о работе таких рабочих групп и предлагаем членам Ассоциации проверить свою внутреннюю хозяйственную деятельность, своевременно устранить риски нарушения трудового законодательства Российской Федерации.

**РЕШИЛИ:**

1. Обратить внимание членов Ассоциации на необходимость проведения собственного контроля наличия/отсутствия признаков нарушения трудового законодательства РФ в части нарушения установленного порядка оформления трудовых отношений.
2. Одобрить работу специалистов АПО Ассоциации по консультированию организаций, имеющих возможные риски социально-трудовых отношений.

**ГОЛОСОВАЛИ:** «ЗА» - 6 голосов (100%), «ПРОТИВ» - 0 (0%), «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 (0%)  
Решение принято единогласно.

Приложение:

1. Письмо Правительства Сахалинской области №1.5-134/25 от 16.01.2025
2. Письмо Министерства строительства Российской Федерации №11603-АВ-09 от 28.02.2025

Председатель заседания  
Секретарь заседания



В.А. Лапанский  
Е.Э. Голубкина