

**Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей
«Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей»
(материалы подготовки к годовому общему собранию 23.04.2025)**

**Отчет о работе аналитико-правового отдела
Ассоциации «Сахалинстрой» за 2024 год**

Настоящий отчет содержит информацию об анализе функций, выполненных работниками аналитико-правового отдела (далее – АПО, отдел) в 2024 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 2024 год.

В 2024 году были реализованы следующие задачи отдела АПО:

- Оказание методической и юридической, квалифицированной помощи членам Ассоциации по вопросам деятельности в области строительства и саморегулирования (подготовка обращений, анализ, претензионная работа, разъяснения по необходимым процессуальным действиям);
- Правовая оценка и рассмотрение письменных и устных обращений, поступивших в Ассоциацию, подготовка ответов.
- Методическое руководство правовой работой в Ассоциации при принятии решений.
- Разъяснение действующего законодательства в сфере саморегулирования, законодательства о контрактной системе и другие положения НПА, заявленные в запросах от членов или заинтересованных лиц, порядок его применения с учетом имеющихся разъяснений органов власти, осуществляющих выработку государственной политики и полномочия по таким вопросам.
- Подготовка и передача необходимых материалов в судебные органы, предоставление возможности получать членами Ассоциации информации по таким делам посредством ознакомления с материалами дела.
- Представление интересов Ассоциации в арбитражных судах.
- Обеспечение информирования членов Ассоциации о действующем законодательстве и его изменениях, в том числе в целях обеспечения участия в семинарах или совещаниях по внедрению новых сервисов (Налоговая амнистия по дроблению бизнеса, изменение налоговых режимов, включая особенности автоУСН, НДФЛ).
- Обеспечение участия представителей Ассоциации в совещательных органах федерального, регионального и муниципального уровня или общественных организаций (подготовка докладов, презентаций, предложений в повестку дня, приглашение заинтересованных лиц, предложения в проекты решений и резолюции и др.).
- Разработка предложений по совершенствованию законодательства о градостроительной деятельности, саморегулировании в области строительства,

законодательства о закупках в сфере строительства путем обращений с обоснованием;

- Осуществление независимой и антикоррупционной экспертиз проектов инструкций, положений, стандартов и других внутренних документов Ассоциации.
- 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.
- Другие направления деятельности по поручению Генерального директора, которые включают в себя обеспечение правовой поддержки и сопровождение деятельности структурных подразделений и специализированных органов Ассоциации, в том числе по вопросам:
 - работы с членами Ассоциации (прием в члены Ассоциации, внесение изменений в сведения реестра, а также прекращение членства в саморегулируемой организации);
 - ведения реестра членов Ассоциации, размещения сведений реестра на сайте Ассоциации;
 - рассмотрения жалоб на действия членов Ассоциации, а также проведения контрольных мероприятий в отношении членов саморегулируемой организации;
 - применения в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия и т.д.

1) Обеспечение защиты прав и законных интересов членов Ассоциации, всесторонняя поддержка субъектов предпринимательства в строительной отрасли в 2024 году проведена в рамках конкретной ситуации, в том числе:

- ✓ отсутствие оплаты выполненных работ в связи с истребованием с подрядчика излишней, не установленной договором подряда исполнительной документации, выработка и реализация предложений по устранению таковых;
- ✓ обеспечение исполнения заказчиками исправления недостатков результатов инженерных изысканий (технических обследований зданий и сооружений), проектной документации изыскателями и проектировщиками. Запрет на исправление указанных недостатков членом Ассоциации;
- ✓ принятие необходимых мер для качественного выполнения работ членом Ассоциации;
- ✓ ведения предпринимательской деятельности в соответствии предусмотренных градостроительным законодательством РФ и не приводящей к ущербу;
- ✓ организация работ (консультаций, обращений, рабочих совещаний) и урегулирование с заказчиками Сахалинской области вопроса о заключении

дополнительных соглашений, в том числе в связи с выявлением дополнительных работ, с ростом цен на строительные ресурсы, с влиянием введенных санкций недружественными государствами, возникновением чрезвычайных ситуаций в Сахалинской области, ошибок или умышленных действий заказчика;

- ✓ оказание консультативной помощи о порядке действия члена Ассоциации в случае поступления претензий от заказчика к качеству выполненных работ в период гарантийного срока, составление рекламационного акта недопущение превышения полномочий ответственных лиц за эксплуатацию объекта;
- ✓ принятие мер по списанию со стороны заказчиков неустоек и штрафов по обязательствам членов Ассоциации в соответствии с установленном в законе порядке, при отсутствии вины подрядных организаций;
- ✓ организация контроля учёта всех затрат подготовительного и основного периодов строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, контроля достоверности определения НМЦК и т.д.;
- ✓ представление интересов в контролирующих, надзорных органах (по вопросам выявленных нарушений, получению необходимых документов, по проверкам и др.), Антимонопольной службе по Сахалинской области при рассмотрении и подаче жалоб, направлении запросов, подготовке иных документов, в том числе рассмотрении информации по включению в реестр недобросовестных поставщиков;
- ✓ выстраивание системы защиты законных интересов и прав наших членов и возможности оперативно получать необходимую информацию от заказчиков для принятия необходимых решений от члена Ассоциации, в том числе проведение выездных совещаний и работы специализированных органов Ассоциации.

На основе анализа полученной от членов Ассоциации информации, а также по результатам мониторинга данных из открытых источников Ассоциацией в 2024 году направлены рекомендации и предложения по системным вопросам в Государственную Думу Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Правительство Сахалинской области, муниципальные образования Сахалинской области, Национальное объединение строителей, Национальное объединение изыскателей и проектировщиков в том числе по вопросам:

1. О применении заказчиками положений всех методик определения сметной стоимости строительства, входящих в состав ФРНС при проведении государственных и муниципальных закупок. (Исх. 103)
2. Об административной реформе и снижении административных, коммерческих и финансовых барьеров перед членами саморегулируемых организаций. (Исх. 042)
3. О применении понижающего коэффициента при определении НМЦК в условиях ограниченных лимитов бюджетных обязательств. (Исх. 032, 033, 154)

4. О повышении привлекательности и престижа рабочих профессий и специалистов в строительной отрасли. (Исх. 681, 688)
5. О необходимости установления квалификационных требований к специалистам заказчиков. (Исх. 746)
6. Об утверждении Перечня муниципальных образований Сахалинской области, на территориях которых проходили боевые действия в период ВОВ и могут находиться непогребенные останки погибших при защите Отечества. (Исх. 402)
7. Об обеспечении доступа саморегулируемым организациям к Информационной Системе Управления Проектами (ИСУП) (Исх. 1035)

Осуществление данных функций регламентировано Положением об обеспечении защиты прав и законных интересов членов Ассоциации – П-19, утвержденного решением Общего собрания от 27.04.2023.

В 2024 году в Ассоциацию обратилось **37 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся членами Ассоциации** об оказании юридической помощи. Некоторые из них обращались об оказании юридической помощи по нескольким вопросам и проблемам.

Так, в Ассоциацию в отчетном периоде обратились ООО «ЭНКИ», ООО «Новострой», ООО «Армсахстрой», ООО «Золотой Век», ООО «СпецПрофСтрой», ООО «КСК Гефест», ЗАО «Карьер Известковый», ООО «Риндзин», ООО «Остов», Охинское ГУП, ООО «Сахалинстройальянс», ООО «СтройКапитал», ИП Вакуленко А.М., ООО «СКФ «Сфера», ООО «Пенуэл», ООО «СПК», ООО «Смирныховское АТП», ООО «Санэко», ООО «Сахстройкомп», ООО «Армен», ИП Голлоев В.М., ООО «Сахстройбизнес», ООО «Сахалинская строительная компания», ООО «ЖилСтройСервис», ООО «Стройпрогресс», ИП Медвинский М.М., ООО «Строймаркет», ООО «Трансстрой-Тест», ООО «Монолит-ЮК», ИП Голоев З.М. и др.

По обращениям членов Ассоциации сотрудники аналитико-правового 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.

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 при подготовке обоснования позиции членов Ассоциации в рамках судебных споров, оказывали содействие в составлении исковых заявлений, возражений на иски.

Сотрудники АПО осуществляли деятельность по **представлению интересов Ассоциации в арбитражном суде Сахалинской области по 6-ти судебным спорам**. В пяти судебных спорах Ассоциация выступала в качестве ответчика. Истцами по трём спорам выступили Заказчики работ (НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области», муниципальное казенное учреждение городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление Капитального Строительства» и МКУ «Управление капитального строительства» МО «Макаровский городской округ» Сахалинской области). Исковые требования были обоснованы заказчиками 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 – 212 800 000 рублей.**

По итогам отчетного периода требования муниципального казенного учреждения городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление Капитального Строительства», рассмотренные в рамках трех судебных споров удовлетворены частично. Решения Арбитражного суда Сахалинской области с Ассоциации в субсидиарном порядке взысканы денежные средства в общей сумме 6 700 000 рублей. Решения Арбитражного суда Сахалинской области по двум спорам, вступившие, в настоящий момент, в законную силу на общую сумму – **5 100 000 рублей – исполнены**. Решение Арбитражного суда Сахалинской области о взыскании с Ассоциации денежных средств порядке субсидиарной ответственности **в размере 1 600 000 рублей** в настоящий момент в законную силу не вступило, апелляционная жалоба находится на рассмотрении Пятого арбитражного апелляционного суда.

Спор о взыскании денежных средств по исковым требованиям МКУ «Управление капитального строительства» МО «Макаровский городской округ» Сахалинской области в размере **204 487 543,29 рублей находится на рассмотрении в Арбитражном суде Сахалинской области.**

Производство по делу о взыскании с Ассоциации в пользу НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области» денежных средств в порядке субсидиарной ответственности **прекращено, в связи с отказом истца от заявленных требований.**

Также Ассоциация в отчетный период привлекалась Арбитражным судом Сахалинской области к участию в рассмотрении двух споров, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований. Один из таких споров инициирован муниципальным заказчиком МКУ «Центр обеспечения функционирования муниципальных учреждений социальной сферы Анивского городского округа» и обусловлен нарушениями, по мнению заявителя, членом Ассоциации условий исполнения муниципального контракта. По итогам рассмотрения спора исковые требования МКУ «Центр обеспечения функционирования муниципальных

учреждений социальной сферы Анивского городского округа» **оставлены без удовлетворения, со ссылкой на ненадлежащее исполнение муниципальным заказчиком функций технического заказчика**, выразившееся в непроведении инженерных изысканий на стадии реализации мероприятий по капитальному ремонту социально-значимого объекта.

Судебные разбирательства по рассмотрению второго спора, к участию в котором, в качестве третьего лица, привлечена Ассоциация продолжается в Арбитражном суде Сахалинской области.

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 2024 года **было рассмотрено 30 проектов нормативных правовых актов** (в т.ч. и действующих НПА, документов НОСТРОЙ). По результатам оценки регулирующего воздействия нормативных правовых актов аналитико-правовым отделом подготовлено и направлено адресатам 9 заключений на проекты НПА:

- 1) Проект постановления Администрации города Южно-Сахалинска «О внесении изменений в Порядок предоставления субсидии из бюджета городского округа «город Южно-Сахалинск» юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) на возмещение затрат по капитальному ремонту объектов коммунальной инфраструктуры», утвержденный постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 07.03.2023 №544-па;
- 2) Проект приказа Минстроя России «Об утверждении Правил обследования несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений»;
- 3) Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка принятия решений и осуществления капитальных вложений и Порядка формирования и ведения реестра объектов капитального строительства, объектов недвижимого имущества, строительство (реконструкция, в том числе с элементами реставрации, техническое перевооружение) или приобретение которых осуществляется (планируется осуществлять) за счет средств федерального бюджета»;
- 4) Проект постановления Правительства РФ «О типовых условиях контрактов на проведение строительного контроля»;

- 5) Проект Федерального закона №639663-8 «О внесении изменений в части Первую и Вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 6) Проект о внесении изменений Порядок обращения с отходами строительства и сноса на территории Сахалинской области, утвержденный постановлением Правительства Сахалинской области от 03.07.2020 №301;
- 7) Проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О внесении изменения в перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по федеральному государственному строительному надзору, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21.12.2021 № 979/пр»;
- 8) Проект изменений «Правила благоустройства территории Муниципального образования Городской округ «Охинский», утвержденного решением Собрания МО ГО «Охинский» №6.61-1 от 27.10.2022;
- 9) О внесении изменений в Порядок предоставления субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Городской округ Ногликский» от 27.06.2017 №415.

При рассмотрении проектов нормативных правовых актов органов исполнительной власти всех уровней особое внимание уделяется выявлению необоснованных, обязательных требований и чрезмерному количеству административных процедур для предпринимателей, выполняющих работы в рамках государственного и муниципального заказа, а также дополнению положений, которые приводят к исключению коллизий и противоречий в НПА.

От Ассоциации, наряду с выработкой предложенных изменений и их верному правовому урегулированию, предложены следующие основные предложения в Градостроительный Кодекс РФ:

3) Необходимо отметить, что аналитико-правовым отделом совместно с отделом контроля Ассоциации на постоянной основе осуществляется мониторинг государственных и муниципальных закупок на предмет нарушения заказчиками требований градостроительного законодательства Российской Федерации и Методик определения затрат и сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, Порядка определения начальной максимальной цены контракта и т.п., а также мониторинг исполнения членами Ассоциации заключенных договоров подряда.

Политика Министерства финансов Российской Федерации по совершенствованию системы регламентации закупок в соответствии с Концепцией повышения эффективности бюджетных расходов в 2019-2024 годах (Распоряжение Правительства РФ от 31.01.2019 №117-р) направлена на формирование прозрачной

системы закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных (муниципальных) нужд, предусматривающей единые правила закупок, централизованное размещение в единой информационной системе в сфере закупок всей информации о закупках, открытый доступ к участию в закупках.

При этом, с одной стороны действующие механизмы контрактной системы позволяют своевременно предотвращать нарушения, затрагивающие как общественные интересы, так и интересы поставщиков (подрядчиков, исполнителей) на любой стадии закупочного цикла (от планирования до исполнения контракта), с другой стороны сложившаяся система регламентации закупок строится на всеобщем недоверии: и к заказчикам, и к подрядчикам.

При таком подходе результатом является низкая конкуренция, большое число несостоявшихся процедур, увеличение количества заключение контрактов с единственными поставщиками, срыв сроков реализации проектов, увеличение рисков связанных с низким качеством выполняемых работ. Для развития инвестиционного климата подход к регулированию закупок должен быть изменен. Высокий уровень эффективности и производительности можно достигнуть только через кооперацию и доверие.

В отчетном 2024 году Ассоциацией неоднократно выявлялись закупки, при проведении которых заказчиками Сахалинской области допущены нарушения порядка определения НМЦК контрактов, в том числе в связи с применением понижающих коэффициентов к сметной стоимости, прошедшей проверку достоверности определения сметной стоимости.

По результатам мониторинга исполнения договоров подряда Ассоциацией на постоянной основе выявляются следующие системные риски исполнения контрактов при выполнении работ по строительству, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства:

- Недостаточность изыскательских работ и результатов обследования, как следствие для исполнения контракта необходимо определять перечень дополнительных работ и заключать с заказчиком дополнительное соглашение к договору подряда либо принимать решение о расторжении контракта.
- Исполнение функций заказчика руководителями учреждений, не обладающих соответствующей квалификацией и компетенцией (Директора школ, главврачи медицинских учреждений и т.п.);
- Отсутствие грамотно разработанных проектов организации строительства (ПОС) ведет к неправильной разработке сметной документации.
- Отсутствие плана взаимодействия подрядчиков при одномоментном исполнении нескольких договоров подряда на одном объекте.

4) В отчетном 2024 году Ассоциация продолжает работу в экспертных и общественных советах, созданных при органах государственной власти, надзорных органах Сахалинской области, объединениях юридических лиц,

реализует функцию взаимодействия с органами государственной власти и обсуждения вопросов государственной политики в области строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов капитального строительства.

Ассоциация на постоянной основе участвует в совершенствовании нормативной правовой базы, регулирующей все сегменты строительной отрасли:

- Ценообразование в строительстве
- Техническое регулирование в строительстве
- Жилищное строительство
- Кадры и профессиональная трансформация строительной отрасли
- Деятельность СРО, повышение роли саморегулирования

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 течение 2024 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.).

При Совете по инвестиционной деятельности при Правительстве Сахалинской области созданы профильные рабочие группы, в состав которых также входит генеральный директор Ассоциации. В рамках таких рабочих групп Ассоциация активно озвучивает и инициирует решение проблем членов Ассоциации, предлагает пути их решения.

4.2.1. Рабочие группы «Качество дорожных сетей»:

- О мерах по приведению в соответствие СП 59.13330.2020 пешеходной инфраструктуры нового аэровокзального комплекса в части безопасности и доступности для маломобильных групп населения;
- О применении понижающего коэффициента (к лимитам бюджетных обязательств заказчика) при расчете НМЦК при проведении закупочных

процедур, предметом которых является «Содержание автомобильных дорог общего пользования местного значения»;

- Об утверждении правил ремонта и содержания автомобильных дорог общего пользования местного значения в случаях если размер средств бюджета ниже потребности;
- Об исполнении муниципального контракта № 165 от 02.11.2022г. на «Капитальный ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения, ул. Аболтина»;
- О содержании автомобильной дороги Курильск-Буревестник острова Итуруп Сахалинской области;
- О применении противогололедных материалов в рамках содержания уличной дорожной сети г. Южно-Сахалинска;
- О применении противогололедных фрикционных материалов (гранитная крошка) в зимний период.

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

- О вопросах ценообразования государственных (муниципальных контрактов);
- О необходимости разъяснения муниципальным образованиям порядка применения постановления Правительства Сахалинской области от 05.03.2020 №95 «Об утверждении Порядка формирования, реализации адресной инвестиционной программы Сахалинской области и оценки эффективности использования бюджетных инвестиций»;
- Об организации встречи представителей Администрации муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск», ООО «Остов» и Ассоциации с целью выявления на объекте МАДОУ №56 «Лукоморье» г. Южно-Сахалинска недостатков, допущенных подрядчиком и составления итогового списка.

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

- О консервации строительных объектов, о необходимости разработки регламента консервации, организации охраны и обслуживания во время консервации, а также о порядке расконсервации строительных объектов;
- О реформировании системы государственных (областных) и муниципальных технических заказчиков в Сахалинской области (о создании службы единого технического заказчика);
- О повышении условий комфортности и доступности среды для граждан в многоквартирных жилых домах, строительство которых

запланировано в рамках программы переселения жителей Сахалинской области из аварийных и непригодных для проживания жилых домов.

4.2.4. Рабочая группа «По вопросам строительства»:

- Об утверждении застройщиком, техническим заказчиком перечня (реестра) исполнительной документации и передачи до начала работ подрядчику данного реестра. Ведение исполнительной документации в форме электронных документов;
- Об эксплуатации объектов капитального строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, участие представителей эксплуатационной организации в пуско-наладочных мероприятиях и процедуре приемке объекта.

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 «Положением о комитете по защите членов Ассоциации и взаимодействию с органами власти» (ПО-10). Отчет о работе указанного Комитета сформирован отдельно.