



Ассоциация
«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций, основанных
на членстве лиц, осуществляющих
строительство»

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

Департамент Градостроительной
политики города Москвы

Руководителю

Лёвкину С.И.

пер. Никитский, д. 5, стр. 6,
г. Москва, 125009



На № ДГП-02-
1056/18 от 12.07.2018

О позиции по концепции ответственности СРО

Уважаемый Сергей Иванович!

Ассоциация «Национальное объединение строителей» (далее – Ассоциация) в соответствии с протоколом совещания в Департаменте Градостроительной политики города Москвы по вопросу о рассмотрении предложений по совершенствованию законодательства в сфере обеспечения имущественной ответственности за недостатки объектов капитального строительства от 27.06.2018 рассмотрела приложенную к указанному протоколу «Концепцию совершенствования компенсационных и страховых механизмов имущественной ответственности участников строительной деятельности за существенные недостатки построенного объекта капитального строительства, выявленные в процессе его эксплуатации» (далее – Концепция) и сообщает следующее.

Проект Концепции предполагает установление солидарной ответственности саморегулируемых организаций (далее – СРО), членами которых в период строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – ОКС)

являлись лица, осуществившие строительный контроль. Также Концепцией предполагается формирование Национальными объединениями саморегулируемых организаций резервных компенсационных фондов возмещения вреда, создаваемых за счет перераспределения части средств компенсационных фондов СРО, для возмещения вреда в установленных случаях. При этом, Концепция предполагает возможность выплаты из компенсационного фонда возмещения вреда СРО, член которой не виновен в причинении вреда.

Поддерживая необходимость работы, направленной на повышение оценки Российской Федерации в рейтинге Doing Business, в том числе по направлению «Получение разрешений на строительство», Ассоциация не поддерживает предложенный проект Концепции.

В соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором, либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. При этом привлечение такого лица по мнению Ассоциации не снимает с застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или с регионального оператора ответственность за качество и результаты строительного контроля и за безопасность ОКС для третьих лиц.

В соответствии с частью 3 статьи 52 ГрК РФ лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт ОКС (далее – лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда (то есть – «генеральный подрядчик»).

Таким образом, застройщик или его представитель всегда осуществляют строительный контроль на ОКС. При этом застройщик, принимая результаты работ

по договору строительного подряда, осуществляет проверку соответствия таких результатов требованиям проектной документации, технических регламентов, договора и технического задания к нему. Приемка застройщиком результатов работ по договору строительного подряда подтверждает факт соответствия таких результатов указанным требованиям. Застройщик, принявший результаты работ по договору строительного подряда, в равной мере несет ответственность за такие результаты перед лицом, которому в последствии перешло право собственности на ОКС.

Учитывая изложенное, застройщик должен являться солидарным должником наравне с иными лицами, осуществившими строительство и строительный контроль. Вместе с тем, застройщик не поименован в Концепции в качестве лица, осуществляющего возмещение причиненного вреда, или лица, к которому могут быть обращены регрессные требования лиц, осуществивших возмещение убытков собственнику здания. Кроме этого, Концепция не содержит указания на распределение бремени финансовой ответственности между СРО, когда два и более лица при строительстве ОКС являлись членами СРО и осуществляли строительство или строительный контроль, например, технический заказчик и лицо, привлеченное по договору строительного подряда.

Таким образом, по мнению Ассоциации, механизм определения лица, несущего безвиновную ответственность, через осуществление таким лицом строительного контроля не может быть поддержан.

Кроме того, часть 12 статьи 13 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» определяет, что СРО несет ответственность в пределах средств компенсационного фонда по обязательствам только своих членов. Выплаты из компенсационного фонда конкретной СРО возможны только по вине одного из членов такой СРО, но не по вине иных лиц. Таким образом, предложения по установлению безвиновной ответственности строительной СРО противоречат указанному федеральному закону, в который Концепцией не предлагается вносить изменения.

Необходимо отметить, что роль строительных СРО в проекте Концепции сводится по сути к роли страховых компаний: СРО обязана выплатить денежные средства компенсационного фонда вне зависимости от вины его члена и последующего их взыскания в порядке регресса с иных лиц. В качестве обоснования вносимых изменений Концепцией приводится международный опыт страхования собственников объектов капитального строительства в течении 10 лет после ввода объекта в эксплуатацию. Ассоциация поддерживает идею развития института страхования в Российской Федерации, но обращает внимание, что институт саморегулируемых организаций не может быть использован в качестве страхового механизма. Функционирование саморегулируемых организаций определяется целями, закрепленными в законодательстве, и не направлено на замену (подмену) института страхования.

Таким образом, Ассоциация считает, что для достижения целей по повышению оценки Российской Федерации в рейтинге Doing Business, в том числе по направлению «Получение разрешений на строительство», необходимо проработать иные концептуальные предложения, которые позволят обеспечить защиту имущественных интересов собственников приобретенных ОКС.

С глубоким уважением

В.В. Прядеин