

Дальневосточная конференция строителей
«ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ
РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»

Расширенное заседание Комиссии по вопросам ценообразования в строительстве, технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России.

«Проблемы реализации контрактов на капитальный ремонт в Сахалинской области»

Артюхина Анастасия Юрьевна
начальник аналитико-правового отдела
Ассоциации «Сахалинстрой»

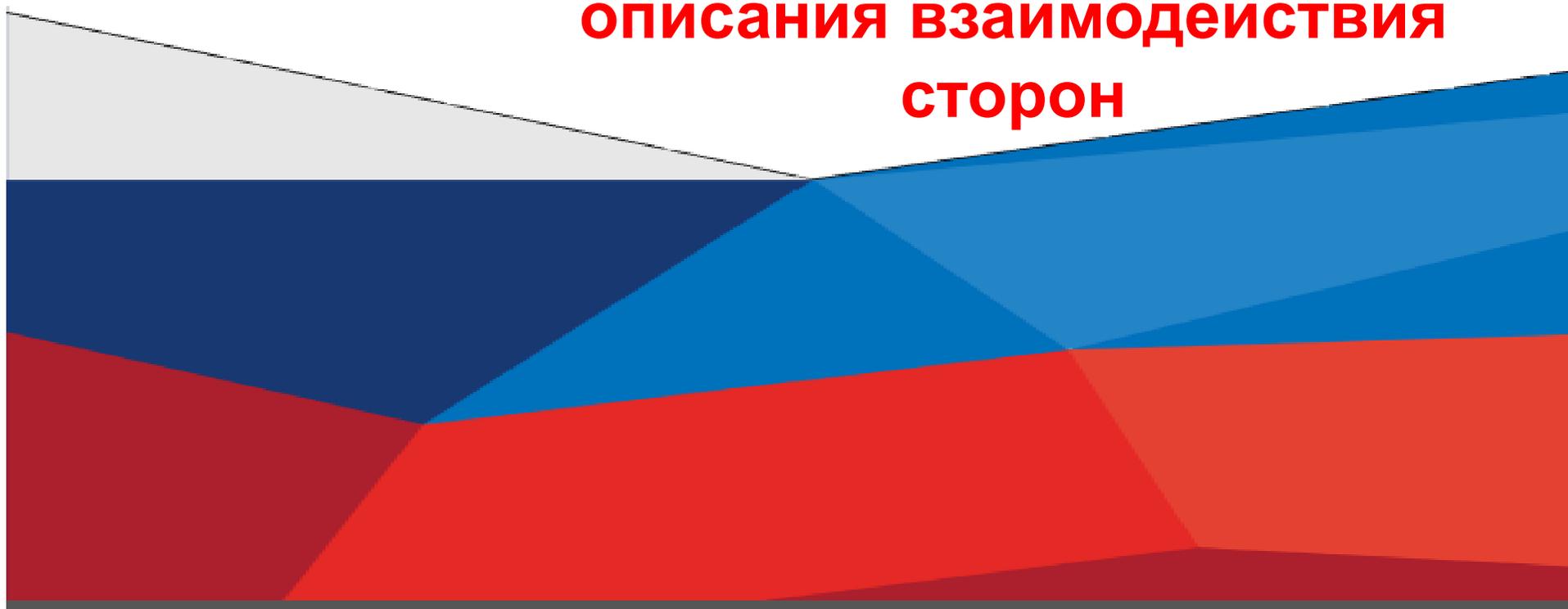
МАРТ 2021 ГОД



**реестр квалифицированных
подрядных организаций по
результатам предварительного
отбора не проверяется на предмет
актуальности и достоверности
сведений. Отсутствует порядок**



**В связи с этим все
административные барьеры
и проблемы возникают из
условий исполнения
обязательств!!!
договор требует четкого
описания взаимодействия
сторон**





1. Трудности в расстановке механизмов (автокранов), подаче материалов автотранспортом, вывоз строительных отходов и мусора (двор жилого дома не освобожден от автомобилей жильцов);
2. Наличие благоустройства, зелёных насаждений, палисадников вокруг и вблизи жилого дома;



3. Остановка ремонтных работ по требованию жильцов из-за шума в утренние и вечерние часы (до 9-00 утра и после 16-00 дня);

4. Ограничение допуска рабочих в квартиры при проведении ремонтных работ инженерных сетей внутри квартир (канализация, отопление, водопровод, особо электрические сети и прочее);



5. Невозможность разбора кровли МКД одновременно из-за риска залива квартир;

6. Необходимость принятия мер по безопасности проживающих жителей дома при проведении ремонта.



При производстве работ возникает ряд проблемных вопросов, так как работы по капитальному ремонту МКД осуществляются без отселения жильцов конкретного дома



В соответствии с ч. 4 ст. 55.24 ГрК РФ предусмотрено, что при проведении капитального ремонта зданий эксплуатация такого здания возможна только после окончания ремонта. Отселение жильцов на время капремонта невозможно. В настоящее время в законодательстве отсутствует порядок, регламентирующий выполнение работ на МКД, где проживают жильцы.



Взаимодействие жильцов с подрядчиками, заказчиками должно быть описано в разделе проект организации капитального ремонта (ПОКР) проектной документации.

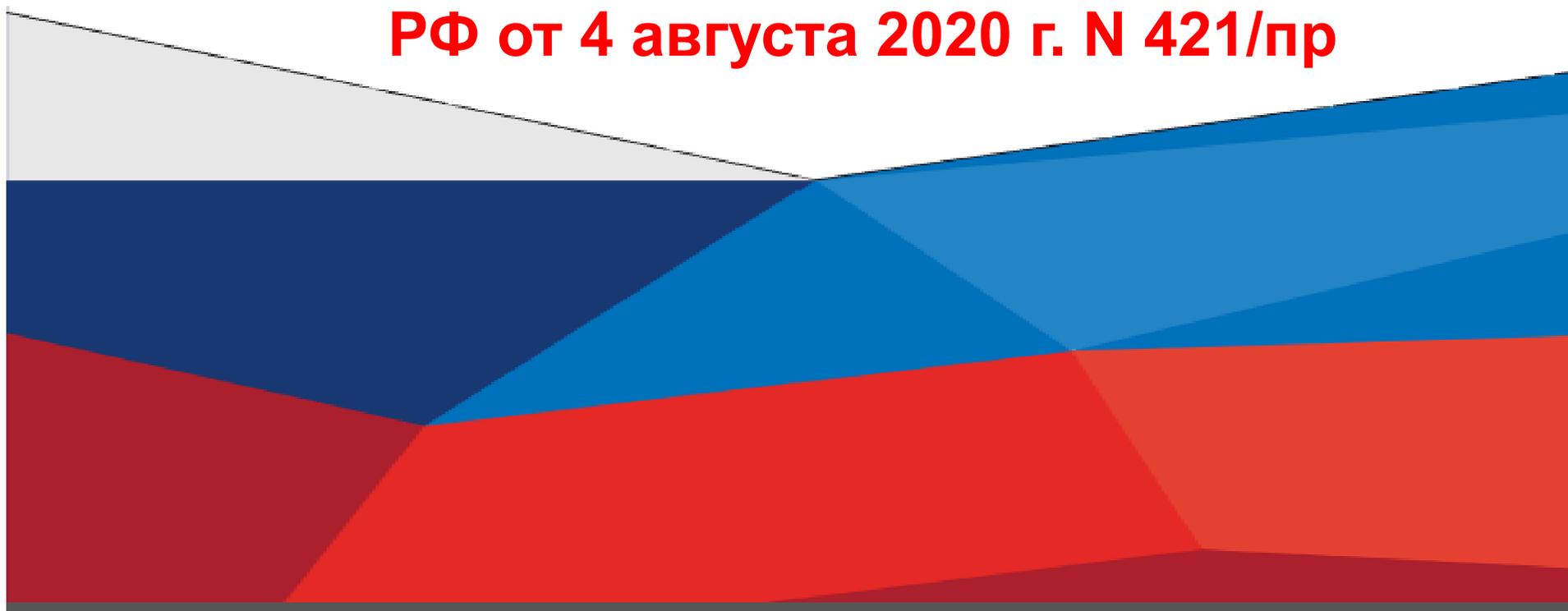
Данный раздел проектов зачастую не содержит всех особенностей, что приводит к спорам, проблемам и срыву сроков.



Если ПОКР не содержит полной информации, то и сметная документация не будет включать затраты



**Сметную стоимость капремонта
необходимо определять в
соответствии с методикой,
утвержденной Приказом
Министерства строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
РФ от 4 августа 2020 г. N 421/пр**





Деятельность регионального оператора регулируется Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 года № 615. Проблема в том, что все закупки (ФЗ-44,ФЗ-223, ПП-615) должны игратья по одним понятным и прозрачным условиям!!!



- ! Одна сфера деятельности**
- ! Одни участники закупок (подрядчики)**
- ! Одна территория**

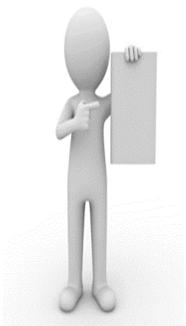


Одной из главных барьеров 2020 года – являлось требование Фонда о страховании капитального ремонта МКД (со стороны подрядчика)



ВНИМАНИЕ!

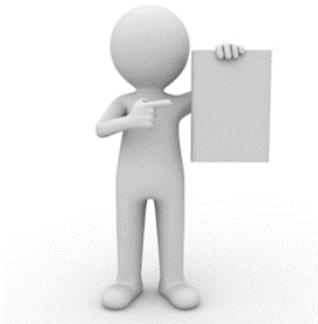
В соответствии с положениями части статьи 182 Жилищного кодекса РФ, законодателем возложена обязанность на регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.



ВНИМАНИЕ!

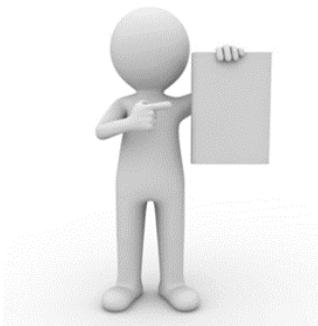
Фонд несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений

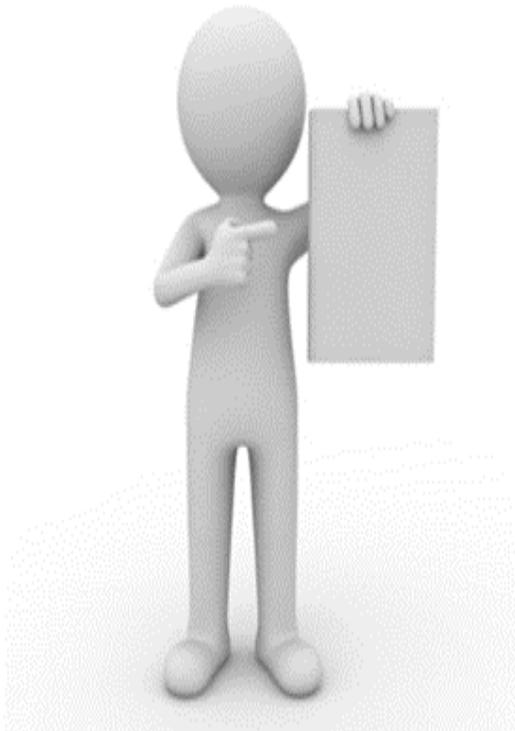
Следовательно это обязанность заказчика



ВНИМАНИЕ!

Методика определения сметной стоимости (421/пр) содержит затраты на страхование объекта строительства, осуществляемое в соответствии законодательством Российской Федерации, следовательно Фонд должен обеспечить включение компенсаций в сводный сметный расчет и НМЦК

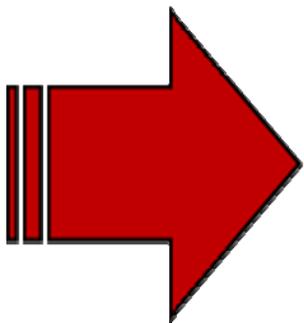




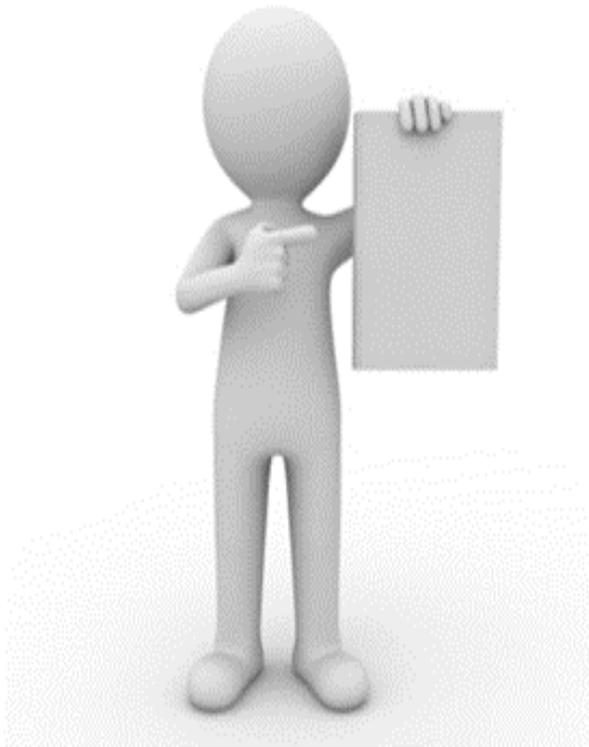
!!!!

**Проблема исполнения договора
на капремонт в 2021 году:
«расчет за выполненные
работы производится в
течении 300 (трехсот) дней с
даты подписания акта приемки
выполненных работ»**

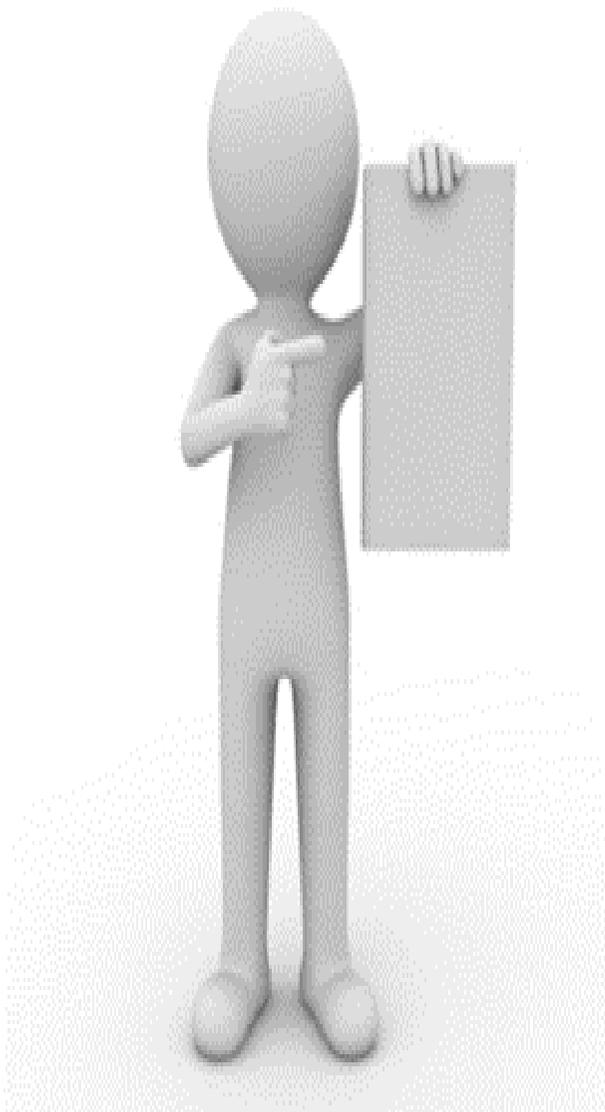
**Это «приговор» для
подрядчиков**



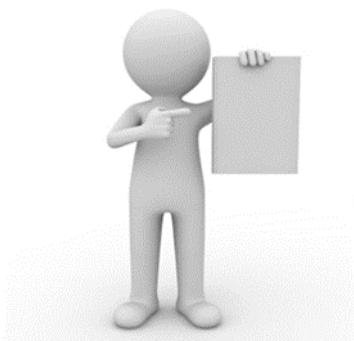
***Постановлением Правительства
РФ от 01.07.2016 № 615 не
определены предельные сроки
оплаты выполненных работ***



Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» предусмотрено включение в проекты контрактов для субъектов малого и среднего предпринимательства обязательных условий об оплате заказчиком выполненной работы не более чем в течение 15 рабочих дней, не более 30 дней с даты подписания заказчиком документа о приемке.

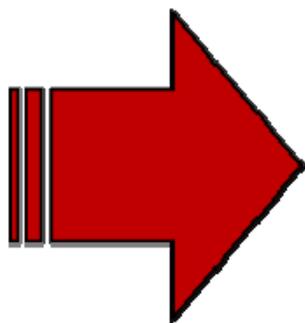


Во исполнение п.2 ч.8 ст.3 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» Правительством РФ принято постановление об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц № 1352, где срок оплаты: не более 15 рабочих дней со дня подписания документа о приемке выполненной работы.

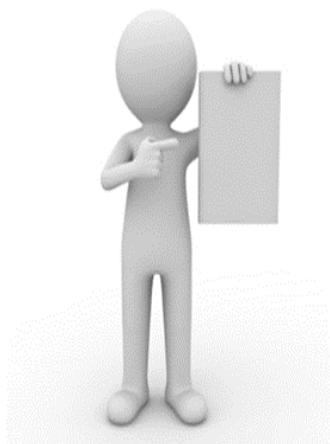


**Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии
с подп. 3 ч. 3 ст. 6 ФЗ- 315**

**обратилась в Минстрой РФ с
требованием - обеспечить внесение
изменений в Постановление
Правительства РФ от 01.07.2016 №
615 и включение положений по
срокам оплаты работ по аналогии с
ФЗ-44, ФЗ-223**



**По информации Минстрой РФ
с апреля по декабрь 2020 года
цены выросли !!!!
на арматурную сталь до 40%,
на металлоконструкции - 20%,
листовую оцинкованную сталь -
50%**



Минстроем России подготавливаются предложения по внесению изменений в статью 95 ФЗ-44 предусматривающих возможность изменения существенных условий заключенного контракта при его исполнении в случае резкого увеличения цен на одну и более позицию ценообразующих строительных ресурсов

ПОЗИЦИЯ АССОЦИАЦИИ САХАЛИНСТРОЙ

рост цен на металлопродукцию с декабря 2020 года по настоящее время, а также иные строительные материалы увеличивает сметную стоимость государственных (муниципальных) контрактов, договоров строительного подряда заключенных по всем видам закупок, (ФЗ-44, ФЗ-223, ПП РФ 615) предусмотренных законодательством РФ



обратились в Минстрой наряду с подготовкой указанного законопроекта, принять меры в части разработки аналогичных изменений Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность...



ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЕЗОЛЮЦИЮ

1. Минстрой РФ необходимо разработать и утвердить НПА регулирующий порядок проведения работ по капитальному ремонту МКД без отселения **жильцов с включением порядка обеспечения безопасности и сохранности ремонтируемого жилого дома (квартир), безопасности граждан.**

2. Минстрой РФ необходимо внести изменения ПП РФ № 615 по вопросам регулирования изменения стоимости договоров на капитальный ремонт, срокам оплаты выполненных работ, реестру подрядчиков, выполнению 25% цены договора собственными силами и др.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЕЗОЛЮЦИЮ

3. Минстрой РФ необходимо разработать и утвердить Методики подготовки сметной стоимости капитального ремонта, которые должны обеспечить расчеты квартальных индексов изменения цен по составляющим (материалы, механизмы, заработная плата) на отдельные утвержденные конструктивы капитального ремонта многоквартирных домов

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЕЗОЛЮЦИЮ

4. Фонд должен принять меры по включению в раздел ПОКР следующего:

- организации строительного генерального плана и описания последовательности и объёмов выполнения работ по капитальному ремонту МКД во время его эксплуатации;
- расстановки механизмов, автокранов, подачи материалов автотранспортом, вывозу строительных отходов и строительного мусора (утилизации);
- выполнению работ по восстановлению благоустройства вокруг жилого дома (зелёные насаждения, галисадники);
- режима ремонтных работ с учетом проживания жильцов;
- допуска и порядка проведения ремонтных работ инженерных сетей внутри квартир (канализация, отопление, водопровод, особо электрические сети и прочее);

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЕЗОЛЮЦИЮ

5. Фонд должен принять меры по включению в сметы следующих коэффициентов, включенных в методику сметной стоимости, утвержденной Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр:

- Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в жилых зданиях без расселения – 1,5;

- Производство ремонтно-строительных работ осуществляется в стесненных условиях населенных пунктов:

отдельных конструктивных решений и объектов капитального строительства в целом – 1,15;

кровель средней сложности и сложных – 1,25;

территорий общего пользования – 1,10

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РЕЗОЛЮЦИЮ

6. Фонд обязан нести ответственность за неудовлетворительное качество проектной документации (выявленные дополнительные работы).

7. Проектные организации обязаны представлять новое или необходимое проектное решение и локальный сметный расчёт к нему, а Фонд обязан представить дополнение к договору на выполнение указанных дополнительных работ в течении не более 10-ти дней со времени представления подрядчиком соответствующей информации в соответствии договора.

8. При определении начальной (максимальной) цены договоров и подготовки сметы Фонду руководствоваться приказом Минстрой РФ от 23.12.2019 N°841/пр.

Спасибо за внимание



**АССОЦИАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТРАСЛЕВОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ**

**САХАЛИНСКОЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ
СТРОИТЕЛЕЙ**