

**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»**

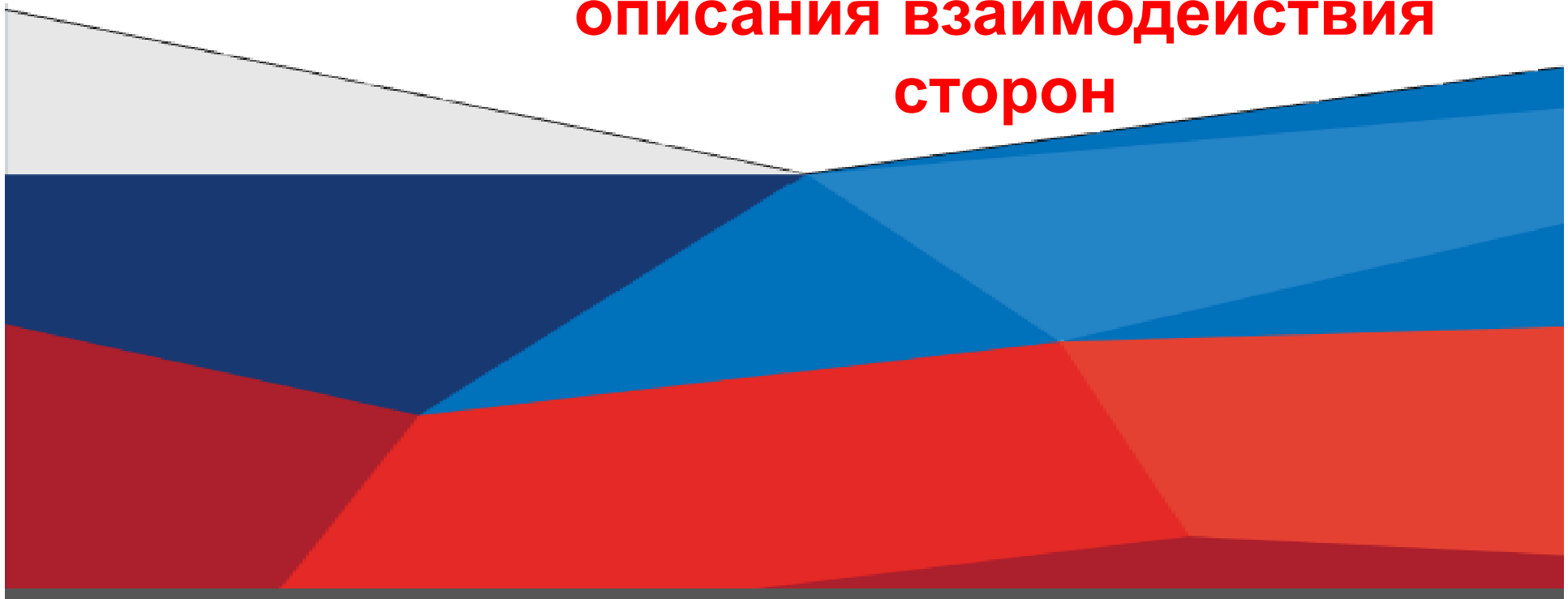
**МАРТ 2021 ГОД**



**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.**

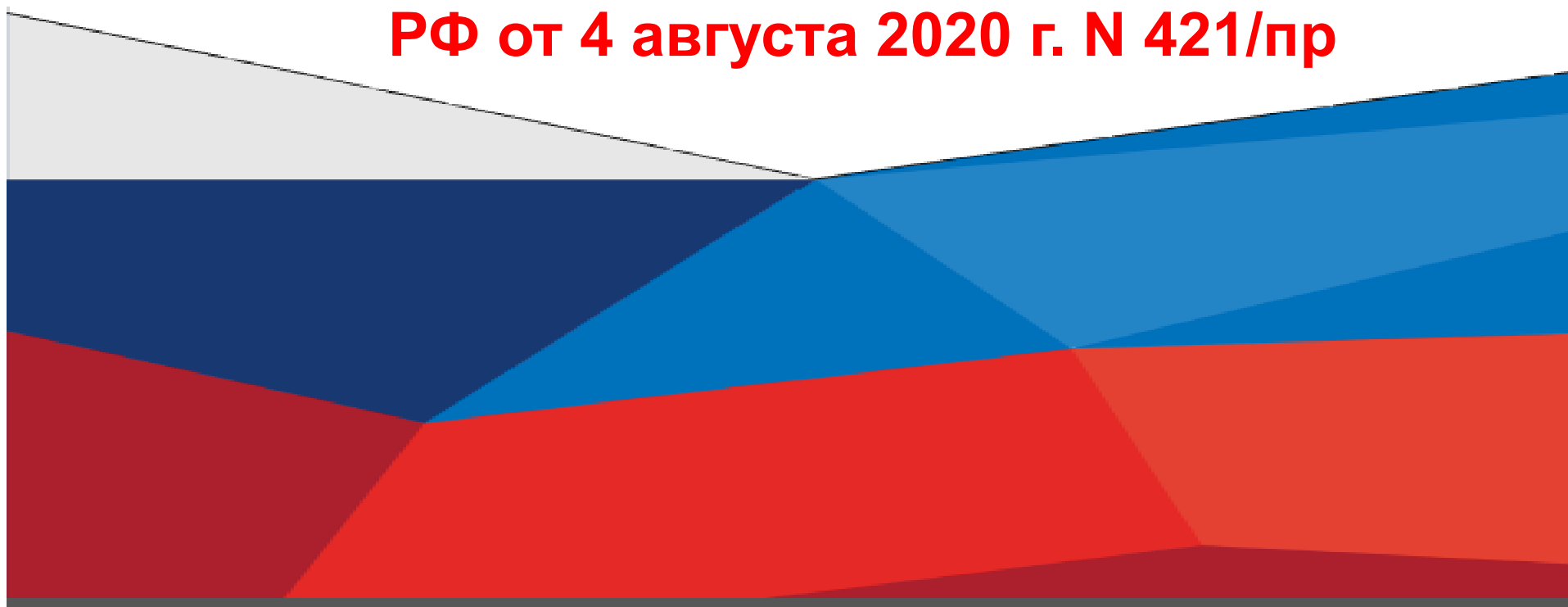
**Данный раздел проектов зачастую не содержит всех особенностей, что приводит к спорам, проблемам и срыву сроков.**



**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**

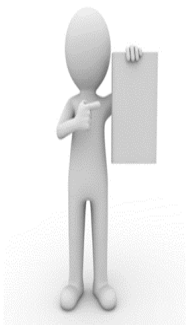


**Одной из главных барьеров 2020 года – являлось требование Фонда о страховании капитального ремонта МКД (со стороны подрядчика)**



# **ВНИМАНИЕ!**

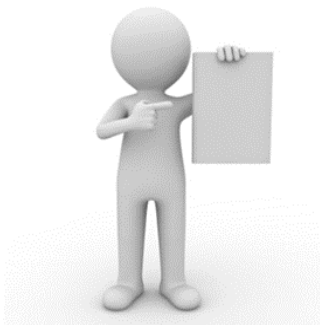
***В соответствии с положениями части статьи 182 Жилищного кодекса РФ, законодателем возложена обязанность на регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.***



# **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***

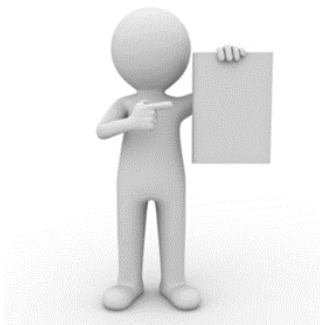
**Следовательно это обязанность заказчика**

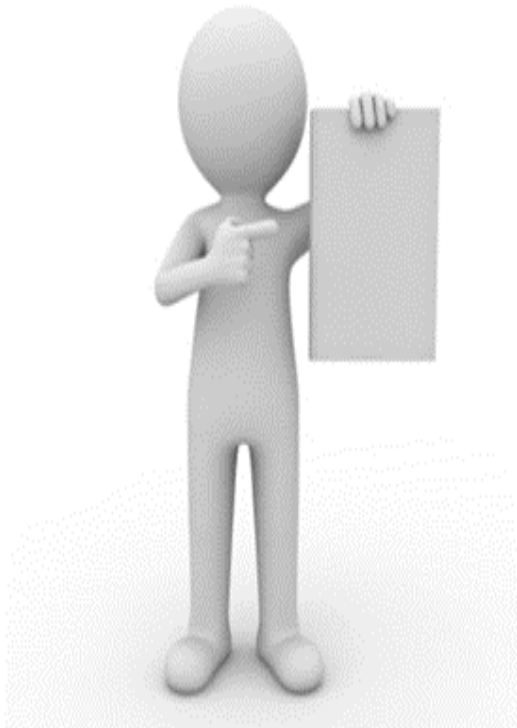




# **ВНИМАНИЕ!**

***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***

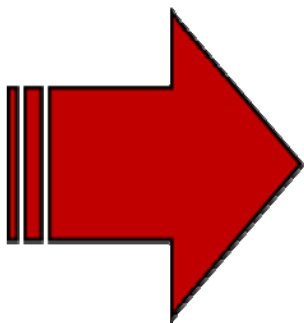




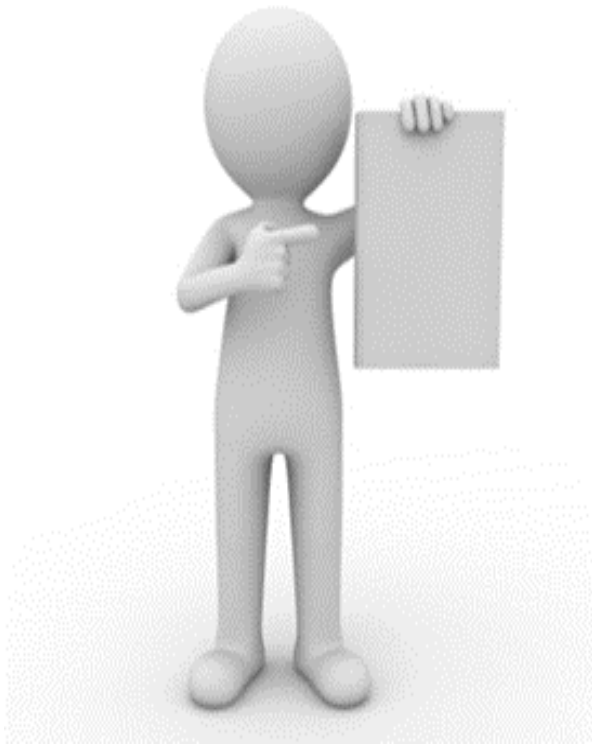
**!!!!**

**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»**

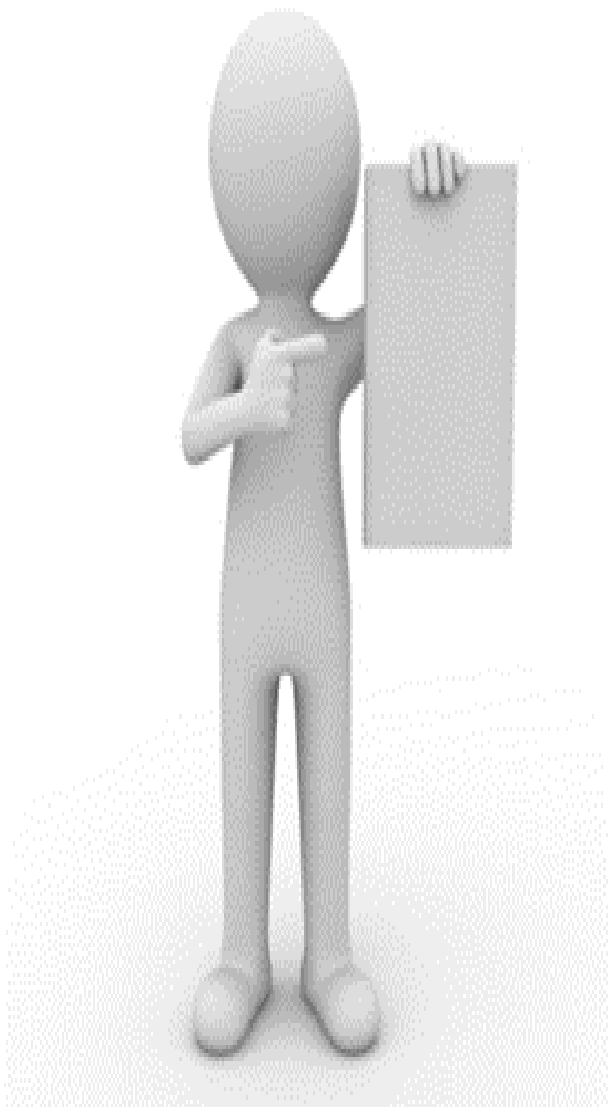
**Это «приговор» для  
подрядчиков**



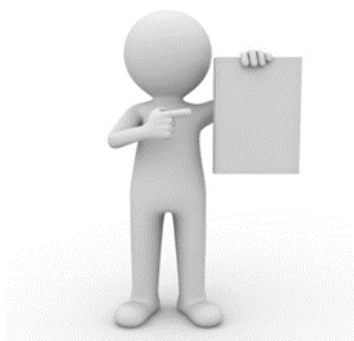
***Постановлением Правительства  
РФ от 01.07.2016 № 615 не  
определены предельные сроки  
оплаты выполненных работ***



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.

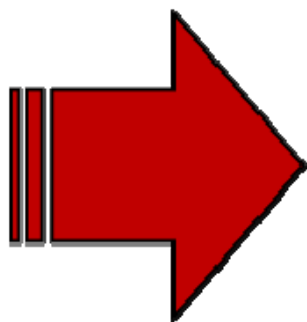


Во исполнение п.2 ч.8 ст.3  
Федерального закона от 18.07.2011 №  
223-ФЗ «О закупках товаров, работ,  
услуг отдельными видами  
юридических лиц» Правительством РФ  
принято постановление об  
особенностях участия субъектов  
малого и среднего  
предпринимательства в закупках  
товаров, работ, услуг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

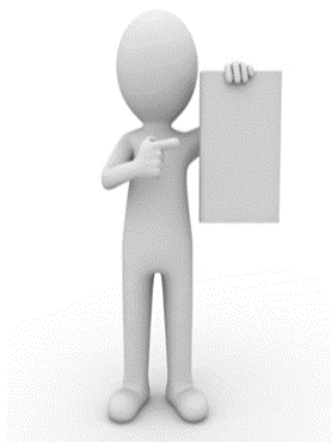


**Ассоциация «Сахалинстрой» в соответствии  
с подп. 3 ч. 3 ст. 6 ФЗ- 315**

**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**