

Руководство для Заказчиков

**Планирование и
проведение процедур капитального
ремонта, как ответственного этапа
эксплуатации зданий, сооружений.**

**Материалы технического Совета при министерстве строительства
Сахалинской области**

Ноябрь 2018



**3 августа 2018 г. вступил
новый федеральный закон **№
342** «О внесении изменений в
Градостроительный кодекс
Российской Федерации и
отдельные законодательные
акты Российской Федерации».**

**Глава 6.2 Градостроительного
Кодекса РФ «Эксплуатация
зданий и сооружений»**



СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.

ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения «Правила обследования и мониторинга технического состояния»

СП 13-102-2003 Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений.



Часть 5, статьи 55.24 ГрК РФ

Эксплуатация зданий, сооружений, в том числе содержание автомобильных дорог, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, НПА РФ, НПА субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

Часть 3, статьи 55.25 ГрК РФ.

В случае привлечения в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения, на основании договора физического или юридического лица собственник здания, сооружения или лицо, владеющее зданием, сооружением на ином законном основании, обязаны передать этому лицу результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения здания, сооружения, иную необходимую для эксплуатации здания, сооружения документацию.



Часть 10, статьи 15 закона № 384-ФЗ
Технический регламент о безопасности зданий и
сооружений.

**Проектная документация здания или
сооружения должна использоваться
в качестве основного документа
при принятии решений об
обеспечении безопасности здания
или сооружения на всех
последующих этапах жизненного
цикла здания или сооружения.**

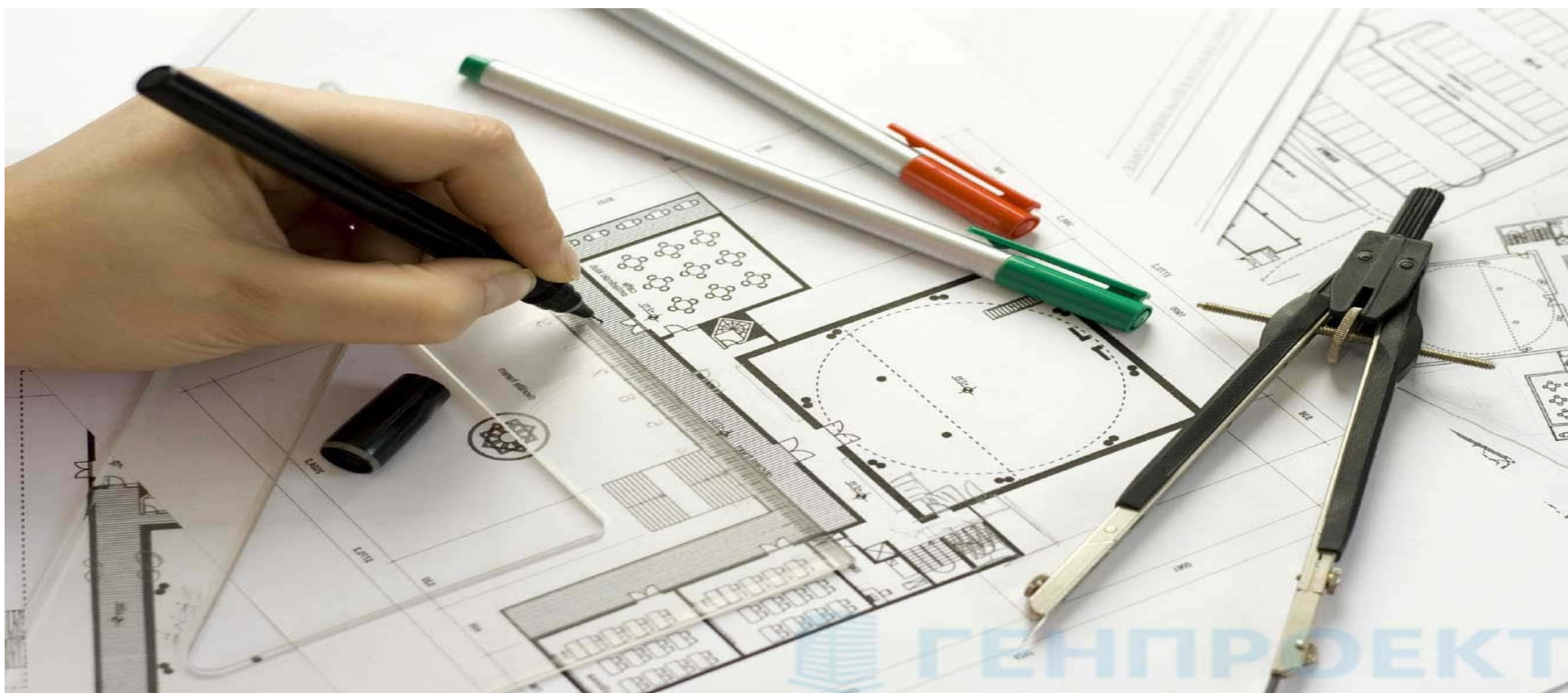


Государственными или муниципальными заказчиками при проведении закупок на капитальный ремонт зданий или сооружений, в составе аукционной документации, в обязательном порядке, должны быть размещены документы и информация, установленная частью 12.2 статьи 48 ГрК РФ, а именно:



1). акт технического обследования объекта, подлежащего капитальному ремонту, утвержденный застройщиком, техническим заказчиком, содержащий **дефектную ведомость** (**перечень дефектов** оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, ограждающих конструкций), с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов (**ГОСТ 31937-2011**)





- ✓ **2) Задание собственника (технического заказчика) на проектирование капитального ремонта - разделов ПД** в соответствии
- ✓ **Постановления Правительства РФ № 87, других**
- ✓ **НПА и федеральных законов, в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте здания, сооружения .**





- ✓
- ✓
- ✓
- ✓
- ✓

проектную документацию, с обязательным разделом **«Смета на строительство»** (пояснительную записку к сметной документации, локальную смету, сводный сметный расчет), в соответствии с требованиями Постановления № 87.



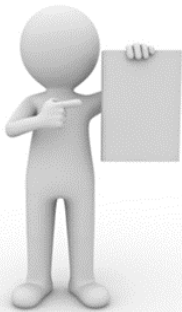
ВНИМАНИЕ!

Руководство для заказчиков перед началом капитального ремонта объектов :

Шаг 1

Определить нуждающиеся в комплексном техническом обследовании эксплуатируемые объекты на предмет выявления дефектов, угрожающих их безопасной и устойчивой эксплуатации, для подготовки задания на проектирование работ капитального ремонта.

Порядок определения – в **СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.**

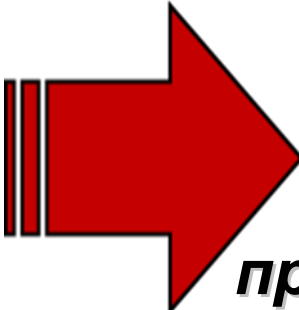


Ответственные – собственники, эксплуатирующие организации (УК), муниципалитет.

Шаг 2

Осуществить закупку у поставщика (подрядчика, исполнителя), специализирующегося на специальных видах инженерных изысканиях, а именно, на выполнение работ по техническому (инструментальному) обследованию зданий или сооружений (строительных и ограждающих конструкций, сетей инженерного обеспечения) подлежащих капитальному ремонту в соответствии **ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения «Правила обследования и мониторинга технического состояния**



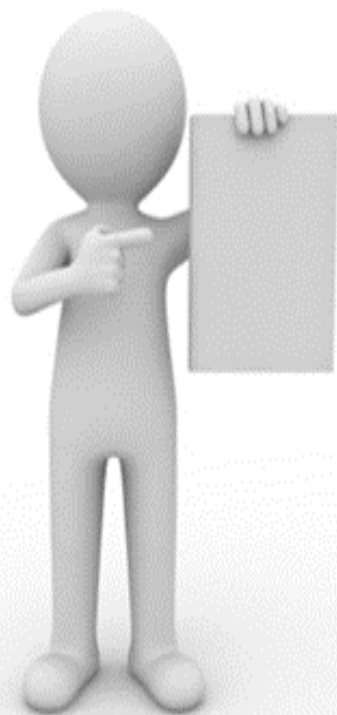


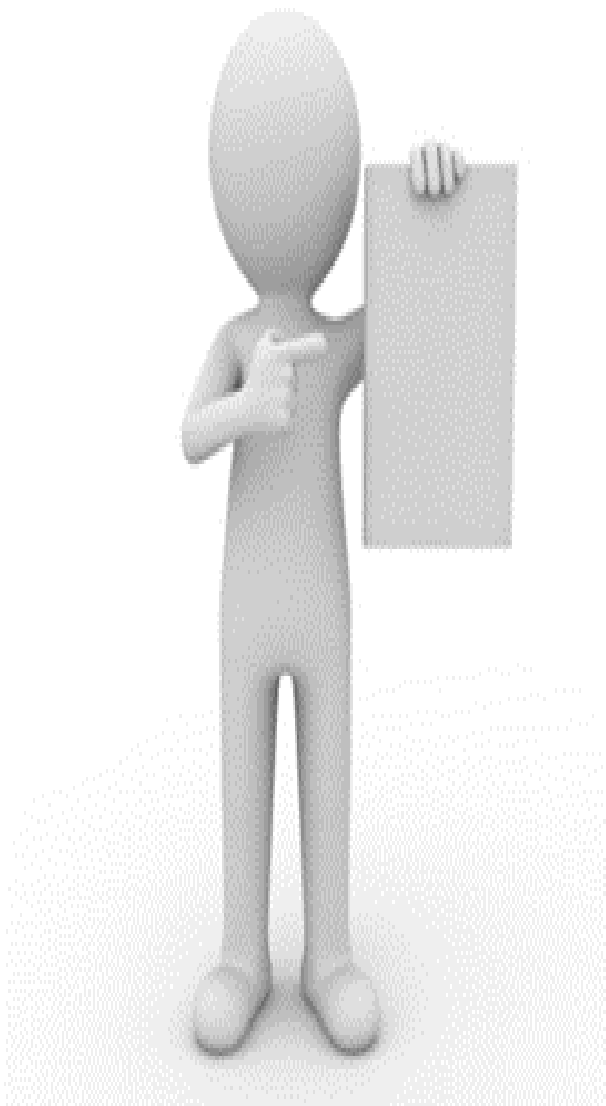
В соответствии с постановлением правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» обследование строительных конструкций является специальным видом инженерных изысканий и должны выполняться членом СРО в области инженерных изысканий (часть 2 статьи 47 ГрК РФ).

Подтверждается письмами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:
№38887-ЛС/02 от 20 сентября 2018 г.
№40329-СМ/08 от 02.10.2018 г.

Шаг 3

На основании полученных исходных данных (акт технического обследования, дефектная ведомость, проект задания на проектирование в соответствии ГОСТ 31937-2011) заказчик формирует **техническое задание на проектирование** со всеми приложениями в зависимости от содержания работ, которые необходимо выполнить при капитальном ремонте здания, сооружения

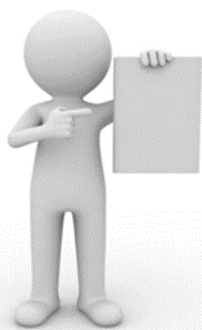




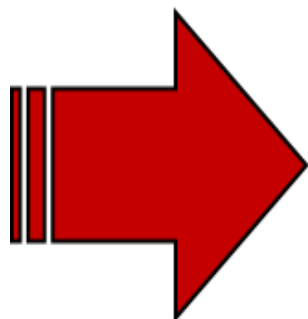
Шаг4

Заказчик проводит закупку разработки проектной документации на проведение капитального ремонта здания или сооружения с обязательным размещением в составе документации о закупке всех исходных данных:

- 1). техническое задание на проектирование,**
- 2). акт технического обследования и дефектную ведомость в соответствии ГОСТ 31937-2011,**
- 4). решение собственника о проведении капитального ремонта.**



Сметная документация, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» является отдельным разделом (частью) проектной документации и должна разрабатываться проектной организацией, с которым заключён контракт на разработку проектной документации, членом СРО в области архитектурно-строительного проектирования (часть 4 ст. 48 ГрК РФ).

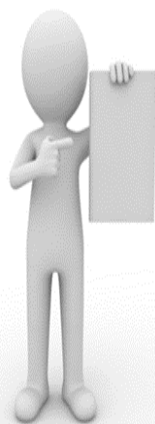


Государственный или муниципальный заказчик не имеет права самостоятельно разрабатывать сметную документацию на объект капитального ремонта зданий и сооружений и опубликовывать ее в качестве описания объекта закупки. Такое описание закупки ничтожно, так как не соответствует положениям ГрК РФ и закона № 44-ФЗ об описании объектов закупки, и выполнено неправопособными лицами (не являются членами СРО проектировщиков).

Шаг 5

Заказчик проводит закупку на капитальный ремонт здания или сооружения, с обязательным размещением в составе документации о закупке всех исходных данных:

- 1). технического задания на разработку проектной документации,
- 2). акта технического обследования здания или сооружения,
- 3). дефектную ведомость, с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов,
- 4). проектной и рабочей документации, состав которой зависит от вида работ капитального ремонта со сметой на капитальный ремонт в полном объёме,
- 5). положительного заключения государственной экспертизы проектной документации на капитальный ремонт в случаях установленных частью 3.3. статьи 49 ГрК РФ с 01.01.2019 года.
- б). заключения о соответствии сметной стоимости в порядке установленном Постановлением Правительства РФ № 427.



Ст. 49 ГрК РФ. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.....

3. Экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство. Экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

3.3. Проектная документация объектов капитального строительства, указанных в **ЧАСТИ 2** настоящей статьи, проектная документация, указанная в **ЧАСТИ 3** настоящей статьи, и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации **с 01.01.2019 года:**

1) подлежат государственной экспертизе в случаях, если сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с требованиями настоящего Кодекса подлежит проверке на предмет достоверности ее определения.

Письмо Минфина России от 16 июля 2018 г. № 24-01-08/49385

Результаты проверки сметной стоимости оформляются в виде заключения о достоверности (положительное заключение) или недостоверности (отрицательное заключение) определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, работ по сохранению объекта культурного наследия на основании пункта 24 Постановления № 427.

В соответствии с частью 3 статьи 7 Закона о контрактной системе информация, предусмотренная Законом о контрактной системе и размещенная в ЕИС, должна быть полной и достоверной.

Сведения и информация о закупаемых работах по созданию объектов капитального строительства должны соответствовать требованиям Закона о контрактной системе, а также положениям ГрК РФ.

Учитывая вышеизложенное, использование проектно-сметной документации, включаемой в аукционную документацию, и не содержащей заключение о достоверности (недостоверности) определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, работ по сохранению объекта культурного наследия, не соответствует положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также Закона о контрактной системе.



Неразмещением в составе аукционной документации проектной документации в полном объеме с положительным заключением государственной экспертизы (с 01.01.2019), включая сметную документацию и заключение о соответствии сметной документации по установленной форме, заказчиками нарушаются требования части 3 статьи 7 и части 2 статьи 33 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», что содержит признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 4.2 статьи 7.30 КоАП РФ.

(подтверждается множеством решений УФАС по Сахалинской области и разъяснениями федеральных органов власти).

