



Общество с ограниченной ответственностью
«Строительная Компания Кифа»

ИНН 7801637394 КПП 780101001 ОГРН 1147847306705
199106, Санкт-Петербург, 21-я В.О. линия, д.16, корп. 2 литера В, пом. 6-11
тел: +7 (804) 333-13-55, почта: info@sk-kifa.ru

Пех. № 6/н
09 ноября 2017 г.

Президенту НОПРИЗ
Посохицу Михаилу
Михайловичу

Уважаемый Михаил Михайлович!

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Кифа», настоящим обращается к Вам с просьбой оказания содействия в привлечении внимания органов государственной власти к проблемам, с которыми столкнулись проектно-изыскательские организации и непосредственно жители г. Москвы после вступления 1 августа 2017 года в силу поправок в абз. 3 п. 18 Приложения №1 и абз. 2 п. 3.7 Приложения №3 к Постановлению Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (также по тексту – Постановление).

Согласно вышеуказанным поправкам, Мосжилинспекция наделена правом отбора проектной организации, привлекаемой для выдачи технического заключения о допустимости и безопасности произведенных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения при отсутствии сведений об авторе проекта дома или отсутствии автора проекта дома, также выдачи заключения о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ в случае отсутствия сведений об авторе (проектной организации) или отсутствии автора проекта дома, а также по домам исторической застройки города.

Для выполнения данного вида работ Мосжилинспекцией на основании внутреннего Приказа № 69 от 28.06.2017г. была отобрана организация – Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Экспертный центр» (далее ГБУ «ЭЦ»), учредителем, которой является Мосжилинспекция.

За время действия вышеуказанных поправок происходит целенаправленная монополизация Мосжилинспекцией всей проектно-изыскательской сферы в г. Москве.

С момента отбора Мосжилинспекцией своей дочерней организации ГБУ «ЭЦ», Мосжилинспекция стала массово выдавать отказы в выдаче распоряжений, разрешающих осуществление переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирных и жилых домах, подготовленных иными проектными организациями. Отказы выдаются по формальным признакам, ни никак не связанным с соответствием перепланировки строительным нормам и правилам, на приемах в Мосжилинспекции граждан и организации направляют для составления проекта переустройства и (или) перепланировки в ГБУ «ЭЦ», коммерческие расценки, в котором в 4-5 раз превышают среднерыночные цены в данном сегменте рынка у аналогичных коммерческих организаций (анализ коммерческих предложений прилагается).

НОПРИЗ
№ 1-ЮЛ/05-257717-0-0
от 09.11.2017



Хотим обратить Ваше внимание, что Правительством г. Москвы Мосжилинспекции были предоставлены права отбора проектной организации только по определенной категории домов, а по факту в проектно-изыскательской сфере складывается негативная тенденция по вытеснению Мосжилинспекцией с рынка всех проектно-изыскательских организаций, пользуясь как государственная организация своим преимуществом, создавая недобросовестную конкуренцию и своими действия порождая коррупцию в данной сфере.

В соответствии с Федеральным законодательством РФ, любая организация, получившая в СРО соответствующее свидетельство о допуске к видам работ, подтверждающее соответствие организации заявленным и установленным законодательством РФ требованиям, имеет равные права с ГБУ «ЭЦ», а также другими институтами - авторами (МНИИТЭП, Моспроект), в том числе и на выдачу вышеуказанных заключений.

Тем не менее, Правительством г. Москвы приняты Постановления (№ 508-ПП от 25.10.2011, № 289-ПП от 24.05.2017 г.), ограничивающие в правах иных хозяйствующих субъектов, отдавая преференции в этом вопросе Мосжилинспекции.

На протяжении длительного времени наша компания, имеющая специальное разрешение (свидетельство о допуске СРО), выдавала технические заключения о возможности либо невозможности переустройства и (или) перепланировки всего жилого фонда г. Москвы. Жилищный кодекс РФ (ст. 25), Градостроительный кодекс РФ (ч. 4 ст.48) устанавливают, что работы по подготовке проектной документации (заключения о техническом состоянии конструкции зданий и о возможности производства планируемых работ), которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Таким образом, никакие дополнительные требования или ограничения федеральным законодательством по данному вопросу не установлены, более того, целесообразность подобных ограничений вызывает вопросы у всего сообщества проектировщиков, т.к. переустройство и (или) перепланировка отдельного помещения в многоквартирном и жилом доме не связаны с конструктивными изменениями дома в целом, права авторов дома не нарушаются, изменения в общую проектную, рабочую документацию многоквартирного и жилого дома в связи с этим не вносятся, собственники помещений вправе принимать самостоятельные решения о необходимости переустройства и (или) перепланировки своего помещения на основании утвержденного проекта, который по Федеральному законодательству РФ вправе разрабатывать любые индивидуальные предприниматели и юридические лица, имеющие соответствующее свидетельство СРО. За качество и безопасность при выдаче технического заключения несет ответственность непосредственно проектная организация и само СРО, как орган, созданный по требованию государства и наделенный функцией контроля в данной сфере.

Принятие нормативно-правового акта, призванного упорядочить и сделать более прозрачной и удобной для жителей г. Москвы процедуру согласования переустройства и (или) перепланировки, а в реальности приведшего к производству со стороны Мосжилинспекции, монополизации проектно-изыскательской сферы, уничтожению компаний, у которых имеются равные с ГБУ«ЭЦ» и проектными институтами (авторами) права и обязанности в вопросах переустройства и перепланировки, фактическая передача сегмента проектно-изыскательского рынка вышеуказанным организациям (учреждениям), подрывают доверие к власти.

Президент РФ неоднократно выступал с заявлениями о необходимости поддержки малого и среднего бизнеса, обозначая важность принятия правильных и взвешенных решений органами государственной власти субъектов РФ, подчеркивая необходимость принятия конкретных мер поддержки и помощи.

Также хотим обратить Ваше внимание на положения Временного регламента согласования (экспертизы) проектной документации на перепланировку и (или) переустройство помещений в жилых домах, утвержденный Первыми заместителями Мэра Москвы в Правительстве Москвы Ресным В.Н. и Аксеновым П.Н. от 31.10.2005 г, которые

также ограничивают в правах организации, имеющие в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ аккредитацию, проводить негосударственную экспертизу проектной документации на переустройство и (или) перепланировку помещений в жилых домах.

Вышеуказанный регламент устанавливает требование о том, что проектная документация, представляемая в Мосжилинспекцию для получения решения о согласовании на перепланировку и (или) переустройство помещений в жилых домах, в случае, если затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, должна пройти предварительное согласование (экспертизу) в проектной организации – авторе проекта типовых, повторно применяемых или индивидуальных проектов домов жилой застройки либо в институте МосжилНИИпроект при отсутствии организации, разработавшей проект жилого дома, а также по домам исторической застройки города.

Данная ситуация приводит к необоснованному доминированию на рынке проектных организаций - авторов, перед иными организациями, получившими аккредитацию на выполнение подобных экспертиз (заключений).

Стоит отметить, что Федеральное законодательство РФ (Жилищный кодекс РФ ст.ст. 26,27, Градостроительный кодекс РФ ст. 50) не содержат подобных ограничений для организаций, получивших аккредитацию на данные виды работ. Российское законодательство говорит о равенстве всех перед законом и запрете на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением на рынке, результатом которого являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей.

На основании вышесказанного, в целях предотвращения монополизации проектно-изыскательского рынка, уничтожения проектных организаций с многолетней практикой работы, оказывающих услуги жителям Москвы по вопросам переустройства и перепланировки по ценам, значительно ниже цен, которые им предлагают государственные ГБУ «ЭЦ», «МНИИТЭП», Моспроект, в целях недопущения ситуации когда, собственники из-за неопытной стоимости, а также длительных сроков согласования, будут делать переустройство и (или) перепланировку без согласования проектов, что неизбежно приведет к катастрофе, просим Вас, оказать поддержку и помощь проектно-изыскательским организациям, выступив с инициативой отмены:

- абз. 3 п. 18 Приложения №1 и абз. 2 п. 3.7 Приложения №3 Постановления Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах" и изменения в вышеуказанные пункты, отраженные в Постановлении № 289-ПП от 24.05.2017 г. «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 г. № 508-ПП и признании утратившим силу распоряжения Правительства Москвы от 08.04.2008 г. № 695- РП, наделяющие Мосжилинспекцию неограниченными полномочиями в проектно- изыскательской сфере;

- Временного регламента согласования (экспертизы) проектной документации на перепланировку и (или) переустройство помещений в жилых домах, утвержденный Первыми заместителями Мэра Москвы в Правительстве Москвы Решением В.Н. и Аксеновым П.Н. от 31.10.2005 г., запрещающий организациям, имеющим в соответствии с Градостроительным кодексом РФ соответствующую аккредитацию, выполнять экспертизу проектной документации на переустройство и (или) перепланировку помещений в жилых домах, как то предусмотрено Федеральным законодательством РФ.

Генеральный директор



Беликов А.В.

строительного проектирования, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций». Таким образом, положение ч. 2.10.5, ст. 2; п. Г., ч. 6, Приложения №3 и др. Постановления Правительства Москвы от 25 октября 2011 года № 508-ПП противоречат положениям ч. 4, ст. 48, ГК РФ, в части отсутствия обязательного членства в СРО индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами при подготовке проектной документации по договорам с физическими лицами, являющимися собственниками объектов недвижимости в многоквартирных жилых домах.

2. В соответствии с ч. 2.12.3, ст. 2 Приложения №2 Постановления Правительства Москвы от 25 октября 2011 года № 508-ПП, при обращении в Мосжилинспекцию за оформлением приемочной комиссией акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме заявитель (в том числе уполномоченное лицо) представляет - «Копию договора (договоров) (при предъявлении подлинника) на производство работ, требующих соответствующего допуска, заключенного с организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное саморегулируемой организацией». Т.е. при оформлении произведенных работ предъявляются требования к подрядным организациям иметь соответствующий допуск СРО по строительству при проведении работ по перепланировке или переустройству. Однако в соответствии с ч. 2.1, ст. 52, ГК РФ - «Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей». Как правило договор строительного подряда между индивидуальным предпринимателем и юридическими лицами, заключенного с собственниками помещений (юридическими или физическими лицами), в многоквартирных жилых домах, не превышает суммы 3.000.000 (трех миллионов) рублей. Таким образом ч. 2.12.3, ст. 2 и др. Приложения №2 Постановления Правительства Москвы от 25 октября 2011 года № 508-ПП противоречат положениям ч. 2.1, ст. 52, ГК РФ, в части отсутствия обязательного членства в СРО индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами при проведении работ по договору строительного подряда с физическими лицами или юридическими лицами, являющимися собственниками объектов недвижимости в многоквартирных жилых домах, при условии, что сумма договора подряда не превышает трех миллионов рублей. Прошу Вас, дать юридическую оценку по данным вопросам. А также дать разъяснение, как поступать подрядной организации при возникновении дополнительных требований со стороны Мосжилинспекции и других инстанций, к наличию членства в СРО по проектированию и строительству, противоречащие положениям ГК РФ. Ответ прошу прислать в письменном виде искан письма прислать на эл. почту info@sk-kifa.ru.

Генеральный директор



Беликов А.В.