



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 18.07.2011 №223-ФЗ «О ЗАКУПКАХ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ ОТДЕЛЬНЫМИ ВИДАМИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ»

Классификация строительно-монтажных работ в соответствии
с положениями градостроительного законодательства РФ:

- основные виды работ, выполняемых в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ;
 - отличия, сходства, основные критерии разграничения;
- требования к участникам закупки, описанию предмета закупки, условиям договора в зависимости от видов выполняемых работ;
 - позиции регуляторов

- ❑ ППИ; ед.ППИ – поставщик (подрядчик, исполнитель); единственный поставщик (подрядчик, исполнитель);
- ❑ ФОИВ – федеральный орган исполнительной власти;
- ❑ ЕИС – единая информационная система в сфере закупок;
- ❑ ИОЗ – извещение об осуществлении закупок;
- ❑ ТРУ – товары, работы, услуги;
- ❑ ППРФ – Постановление Правительства Российской Федерации;
- ❑ ФОИВ – федеральный органа исполнительной власти;
- ❑ 223-ФЗ – Федеральный закон от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»
- ❑ 44-ФЗ - Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

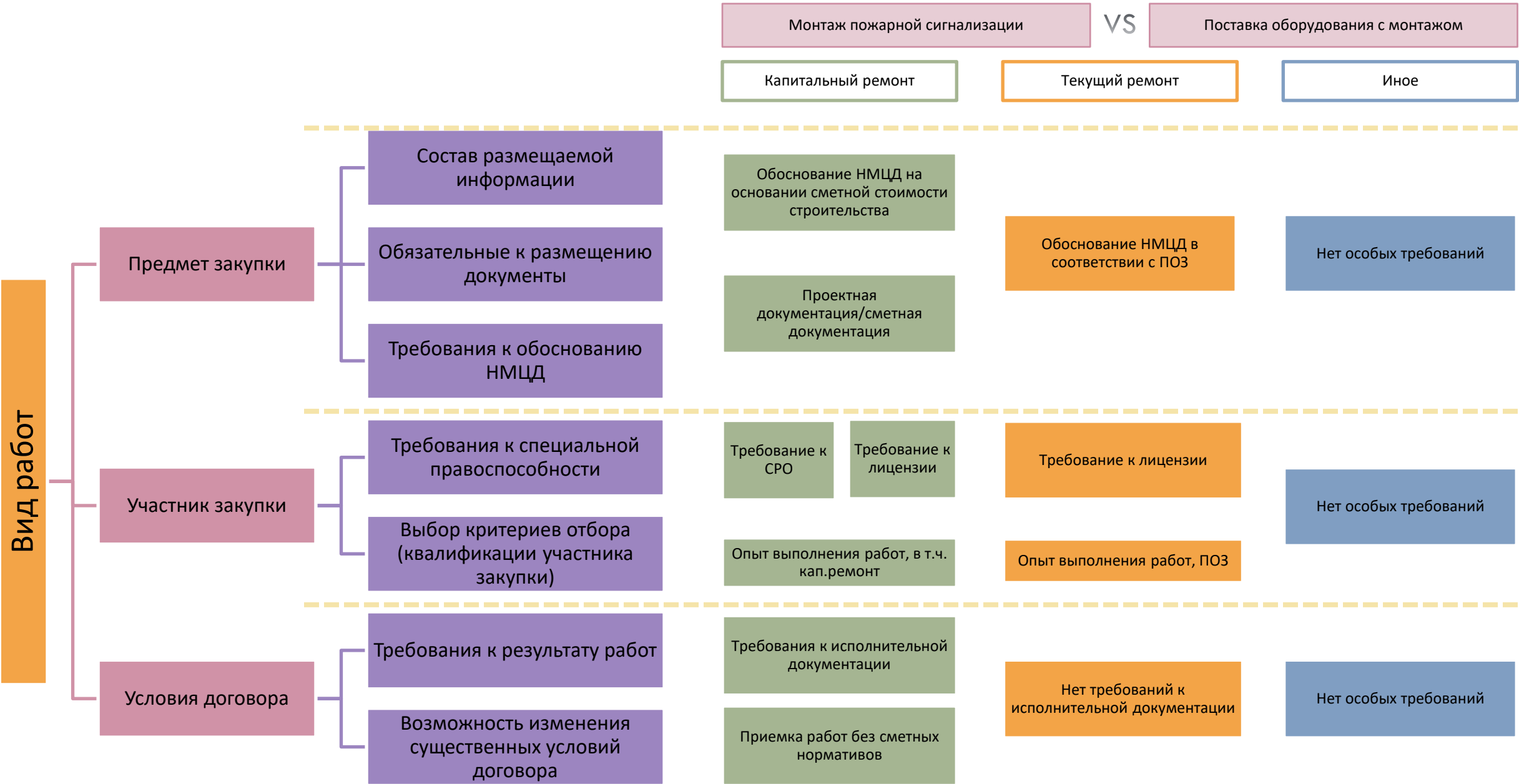
ГОСТ Р 72041-2025	
Классификация работ в строительстве. Общие положения	
Статус: Принят Дата введения в действие: 01.08.2025	
Библиография	
Обозначение	ГОСТ Р 72041-2025
Полное обозначение	ГОСТ Р 72041-2025
Заглавие на русском языке	Классификация работ в строительстве. Общие положения
Заглавие на английском языке	Classification of construction works. General regulations
Дата введения в действие	01.08.2025
ОКС	91.200
Аннотация (область применения)	Настоящий стандарт устанавливает объекты стандартизации и общие положения в части классификации работ, выполняемых на объектах капитального строительства. Стандарт распространяется на работы, выполняемые при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и сносе зданий и сооружений. В стандарте установлена схема классификации, отражающая особенности производства строительных работ, исходя из принятых группировок процессов производства работ и назначения объектов капитального строительства
Ключевые слова	классификация работ в строительстве
Термины и определения	Раздел стандарта
Вид стандарта	Стандарты на процессы
Нормативные ссылки на: ГОСТ	ГОСТ Р 10.0.05-2019
Нормативные ссылки на: Прочие	ОК 029; ОК 034
Управление Ростехрегулирования	1 - Управление стандартизации
Технический комитет России	400 - Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы
Организация - Разработчик	ООО «Агентство регионального и корпоративного развития», ОМОР «Российский Союз Строителей», Союзом строительных компаний Урала и Сибири
Статус	Принят
Номер ТК за которым закреплен документ	400
Номер приказа о закреплении документа за ТК	373-ст
Дата приказа о закреплении документа за ТК	29.04.2025

Аннотация (область применения)

Настоящий стандарт устанавливает объекты стандартизации и общие положения в части классификации работ, выполняемых на объектах капитального строительства. Стандарт распространяется на работы, выполняемые при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте и сносе зданий и сооружений. В стандарте установлена схема классификации, отражающая особенности производства строительных работ, исходя из принятых группировок процессов производства работ и назначения объектов капитального строительства

В открытом доступе документ опубликован пока не был!

<https://eNо.gostiNоfo.ru/catalog/Details/?id=7783575>



Сметная стоимость строительства используется при формировании НМЦК, цены контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых является выполнение работ по:

- строительству,
- реконструкции,
- капитальному ремонту,
- сносу объектов капитального строительства,
- сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд

!!!При этом сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов, использованные при определении сметной стоимости строительства, не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров, если иное не предусмотрено таким контрактом или таким договором.

ч. 1 ст. 8.3 Градостроительного кодекса РФ (в редакции федерального закона от 01.05.2022 №124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с:

- *технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования;*
- *и со сметой, определяющей цену работ.*

При отсутствии иных указаний в договоре предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.

Договором должны быть определены:

- *состав и содержание технической документации;*
- *должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.*

ст. 743 ГК РФ

В связи с тем что сметные нормативы **не предназначены** для расчетов за выполненные работы, сметная документация, сформированная ранее в составе проектной документации, после проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства, установления НМЦК и выбора исполнителя (подрядчика) государственного контракта по итогам конкурсных процедур, или на основании решений органов государственной власти без конкурсных процедур, в результате которых определена твердая цена, **утрачивает свое значение для целей реализации государственного контракта.**

*Письмо Минстроя от 10.06.2015 №17965-АБ/08;
Письмо ФАУ ФЦЦС от 15.11.2012 №2035-СГ/005/ГС*

Сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.

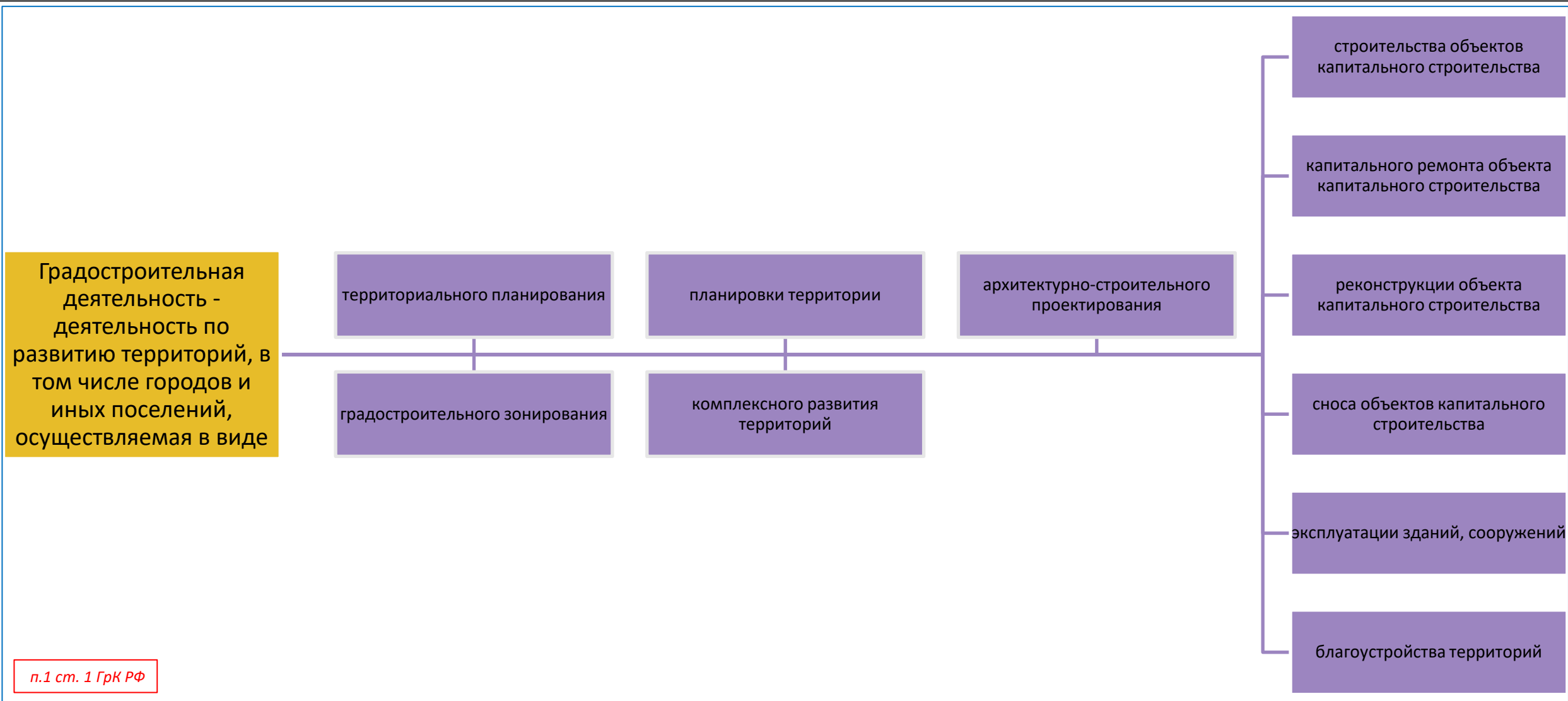
Сметная стоимость строительства используется при формировании начальной (максимальной) цены контрактов, цены контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, формировании цены иных договоров, заключаемых указанными в части 2 настоящей статьи лицами и предусматривающих выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия, при условии, что определение сметной стоимости строительства в порядке, установленном настоящей частью, в соответствии с настоящим Кодексом является обязательным.

При этом сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов, использованные при определении сметной стоимости строительства, не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров.

ч. 1 ст. 8.3 Градостроительного кодекса РФ (в редакции федерального закона от 01.05.2022 №124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

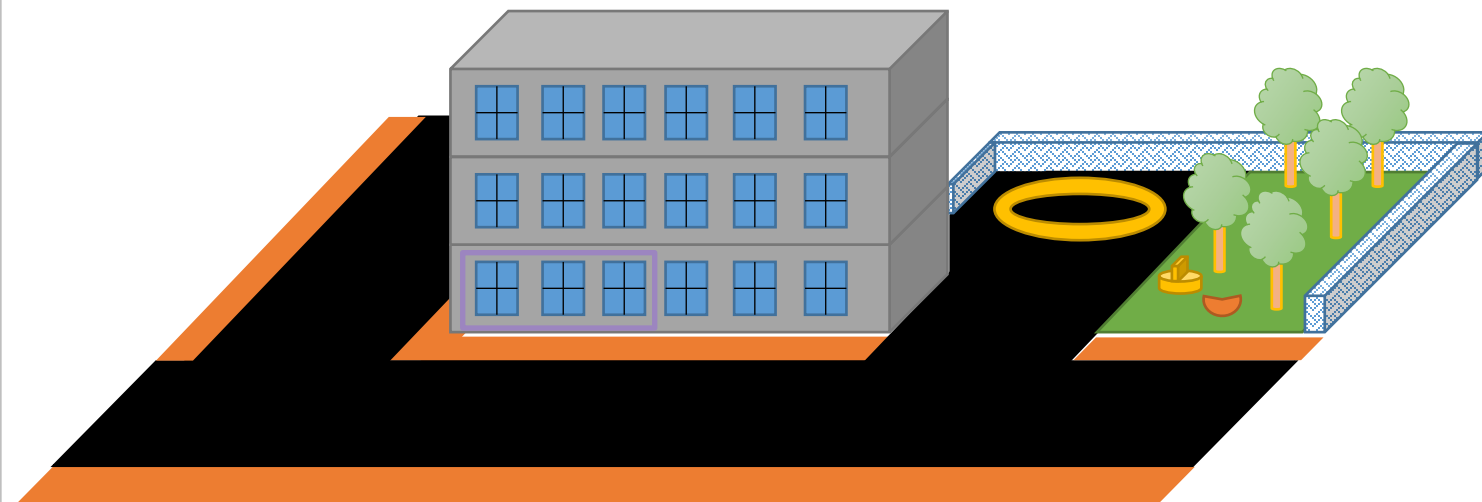
В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в части 1 статьи 8.3 настоящего Кодекса, осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

ч. 12.2 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ



Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах - осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов

п. 7 ст. 2 ГрК РФ



Жизненный цикл здания или сооружения - период, в течение которого выполняются инженерные изыскания, осуществляются архитектурно-строительное проектирование, строительство (в том числе консервация), эксплуатация (в том числе текущие ремонты), реконструкция, капитальный ремонт, снос здания или сооружения

п. 5 ч. 2 ст. 2 384-ФЗ

- **Строительная конструкция** - часть здания или сооружения, выполняющая определенные:

- несущие;
- ограждающие;
- и (или) эстетические функции.

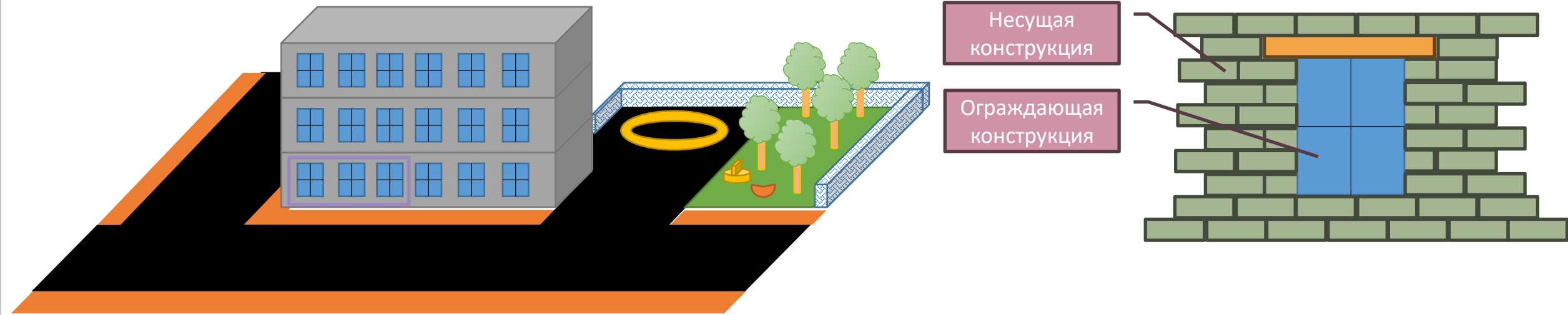
п. 24 ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

- **Несущие конструкции (элементы)** - конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.
- **Ограждающие конструкции** - конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

ГОСТ 30247.1-94 Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции

- ~~**Сеть инженерно-технического обеспечения**~~ - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (до 01.09.2024);
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей (с 01.09.2024)
- **Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»



- **Строительная конструкция** - часть здания или сооружения, выполняющая определенные:

- несущие;
- ограждающие;
- и (или) эстетические функции.

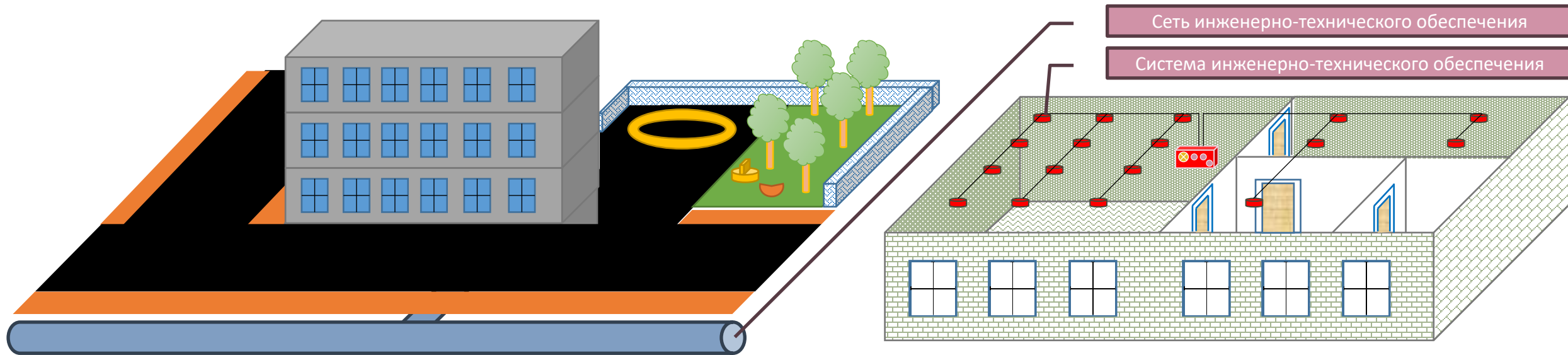
п. 24 ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

- **Несущие конструкции (элементы)** - конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.
- **Ограждающие конструкции** - конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

ГОСТ 30247.1-94 Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции

- ~~**Сеть инженерно-технического обеспечения**~~ - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (до 01.09.2024);
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей (с 01.09.2024)
- **Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»



- **Строительная конструкция** - часть здания или сооружения, выполняющая определенные:
 - несущие;
 - ограждающие;
 - и (или) эстетические функции.

п. 24 ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

- **Несущие конструкции (элементы)** - конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.
- **Ограждающие конструкции** - конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

ГОСТ 30247.1-94 Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции

- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (до 01.09.2024);
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей (с 01.09.2024)
- **Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

благоустройство территорий (п. 36 – 38 ст. 1 ГрК)

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и

эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории

Таким образом, прилегающая территория, границы которой определены правилами благоустройства, не идентична земельному участку, на котором располагается многоквартирный дом, входящему в состав общего имущества собственников, а следовательно возложение на собственника помещений обязанности по оплате поставлено в зависимость от права на земельный участок.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.04.2021 № Ф07-3110/2021 по делу № А56-54032/2020

благоустройство территории - комплекс мероприятий, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан путем улучшения функционального, санитарно-гигиенического, экологического и эстетического состояния территории за счет инженерной подготовки территории, формирования элементов озеленения, устройства покрытий, освещения, размещения малых архитектурных форм и объектов монументального искусства.

элементы благоустройства территории - Декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства: элементы инженерной защиты, покрытия, освещение, элементы озеленения, в том числе вертикальное озеленение, малые архитектурные формы, объекты монументального искусства, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории

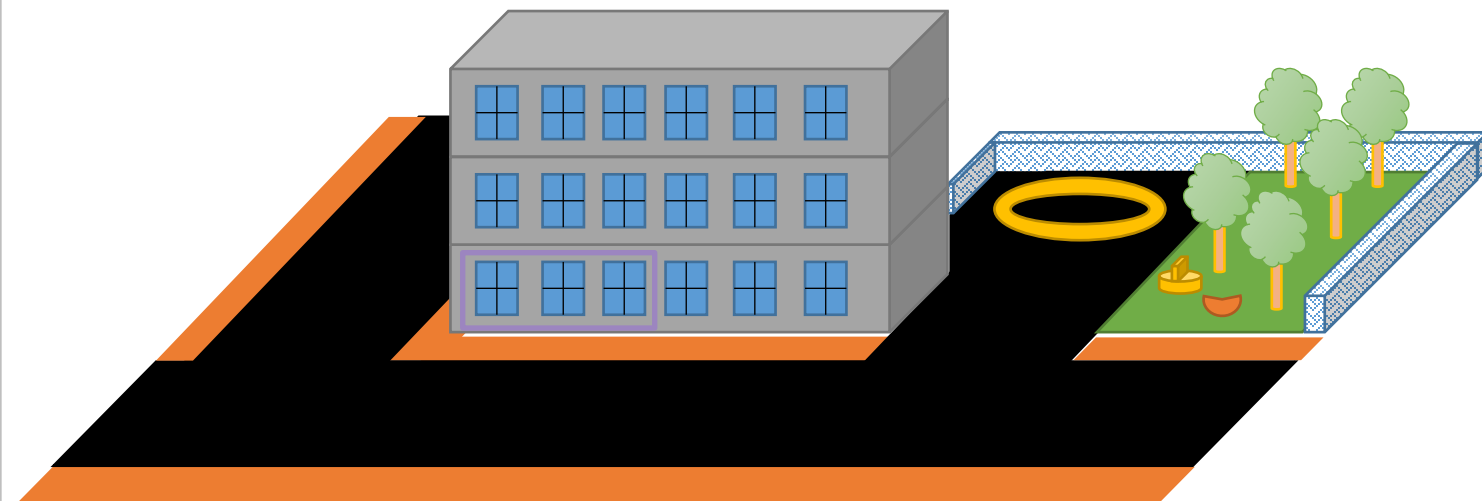
благоустройство территорий (п. 36 – 38 ст. 1 ГрК)

Территория
учреждения
(участок)

Прилегающая
территория МО

по мнению Минфина России, в случае, если затраты на благоустройство и озеленение территории не включены в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта капитального строительства, финансовое обеспечение соответствующих работ за счет средств, предоставленных из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на осуществление капитальных вложений, не осуществляется.

**Письмо Минфина России от 27.02.2025 N
02-14-11/19009**



капитальный ремонт объекта капитального строительства (п. 14.2 ст. 1 ГрК)

замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, **за исключением несущих строительных конструкций**, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также *замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные* или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов

В случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается после окончания их капитального ремонта (ч. 4 ст. 55.24 ГрК)

Эксплуатация зданий, сооружений
(ч. 6 – 8 ст. 55.24 ГрК)

техническое обслуживание зданий, сооружений

Комплекс технических и административных мер на протяжении срока эксплуатации зданий или сооружений, или их частей в целях поддержания их работоспособного состояния

эксплуатационный контроль

Осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения

текущий ремонт зданий, сооружений

Устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации, при котором объект практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются

Предмет закупки: оказание услуг по комплексному техническому обслуживанию, эксплуатации и санитарному содержанию спортивных объектов, административных зданий в казарменно-жилищного фонда
Суть дела: Заказчик не учел опыт участника закупки. В указанных технических заданиях отсутствуют виды работ, относящиеся к санитарному содержанию.



При этом Комиссия не усматривает оснований для вывода о том, что услуги по санитарному содержанию зданий являются какими-то специальными, требующими отдельной квалификации.
Кроме того, Заявитель указывает, что в соответствии с п. 9.2 СП 255.1325800.2016 В состав работ по текущему обслуживанию входят:

- исправление неисправностей, выявленных в ходе осмотров;
- проведение регламентных работ по регулировке и наладке систем инженерно-технического обеспечения, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации;
- проведение работ по подготовке здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;
- **санитарное содержание помещений здания (сооружения) и прилегающей территории;**
- уборка снега, в т.ч. на кровле;
- обеспечение работоспособности систем общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций. В этой связи Заявитель считает, что предоставление договоров на комплексное техническое обслуживание, более чем подтверждает наличие у Участника опыта выполнения работ, аналогичного предмету оспариваемого аукциона. При таких обстоятельствах, учитывая, что Заявителем в составе заявки наличие опыта аналогичных услуг было подтверждено, Комиссия приходит к выводу, что у Заказчика отсутствовали основания.

Решение Московского УФАС России от 28.12.2020 по делу № 077/07/00-22712/2020

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться (Глава 6.2 ГрК введена Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ с 01.01.2013):

в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов
(если **ТРЕБУЕТСЯ** подготовка проектной документации)

в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов
(если **НЕ ТРЕБУЕТСЯ** подготовка проектной документации)

Объектом технического регулирования в настоящем Федеральном законе являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла процессы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, монтажа, наладки, эксплуатации (включая текущий ремонт), сноса (далее также - здания, сооружения, процессы, осуществляемые на всех этапах их жизненного цикла).

*ч. 1 ст. 3 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*

Дополнительные требования безопасности зданий, сооружений, процессов, осуществляемых на всех этапах их жизненного цикла, могут устанавливаться иными техническими регламентами. При этом указанные требования не могут противоречить требованиям настоящего Федерального закона.

*ч. 5 ст. 3 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться (Глава 6.2 ГрК введена Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ с 01.01.2013):

в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов
(если **ТРЕБУЕТСЯ** подготовка проектной документации)

в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов
(если **НЕ ТРЕБУЕТСЯ** подготовка проектной документации)

Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться:

- посредством **технического обслуживания**,
- периодических **осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния**:
 - основания,
 - строительных конструкций;
 - и систем инженерно-технического обеспечения,
- а также **посредством текущих ремонтов здания или сооружения**.

Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством РФ.

*ст. 36 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*

«НОВЫЕ» ПОНЯТИЯ В -ФЗ В ОТНОШЕНИИ «СТРОИТЕЛЬНЫХ» ЗАКУПОК. ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться (Глава 6.2 ГрК введена Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ с 01.01.2013):

в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов
(если **ТРЕБУЕТСЯ** подготовка проектной документации)

в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов РФ, нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципальных правовых актов
(если **НЕ ТРЕБУЕТСЯ** подготовка проектной документации)

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться:

техническое обслуживание зданий, сооружений

- Техническое обслуживание зданий, сооружений, проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений.
- Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации

эксплуатационный контроль

- Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации

текущий ремонт зданий, сооружений

- Текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений.
- Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться:

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться:

техническое обслуживание зданий,
сооружений

эксплуатационный контроль

текущий ремонт зданий,
сооружений

1. Обязательная оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов эксплуатации требованиям настоящего Федерального закона и требованиям, установленным в проектной документации, осуществляется в форме:

1) эксплуатационного контроля;

2) государственного контроля (надзора).

2. Оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов эксплуатации в форме эксплуатационного контроля осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания или сооружения, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Оценка соответствия зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов эксплуатации в форме государственного контроля (надзора) осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

*ст. 40 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*

эксплуатационный контроль

В соответствии с частью 9 статьи 55.24 Кодекса **эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения.**

В соответствии с частью 1 статьи 55.25 Кодекса в случае, если иное не предусмотрено федеральным законом, **лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является собственник здания, сооружения или лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании** (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения, либо привлекаемое собственником или таким лицом в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.

В соответствии с частью 5 статьи 55.25 Кодекса **лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, обязано вести журнал эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения:**

- о датах и результатах проведенных осмотров,
- контрольных проверок
- и (или) мониторинга оснований здания, сооружения,
- строительных конструкций,
- сетей инженерно-технического обеспечения
- и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов,
- о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения,
- о проведении текущего ремонта здания, сооружения,
- о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений,
- сведения об устранении этих нарушений.

Таким образом, сведения, которые должны указываться в журнале эксплуатации здания, сооружения, определены статьей 55.25 Кодекса.

На сегодняшний день **единая форма эксплуатации здания, сооружения и требования к его ведению не установлены, однако существует ряд сводов правил, устанавливающих форму журнала, касающуюся определенных типов зданий.** К числу таких сводов правил относятся, к примеру, "СП 319.1325800.2017. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила эксплуатации", утвержденный приказом Минстроя России от 18 декабря 2017 г. № 1682/пр, "СП 324.1325800.2017. Свод правил. Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации", утвержденный приказом Минстроя России от 14 ноября 2017 г. № 1535/пр, "СП 418.1325800.2018. Свод правил. Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации", утвержденный приказом Минстроя России от 10 декабря 2018 г. № 799/пр и другие.

Письмо Минстроя России от 08.07.2024 № 17389-ОГ/08

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться:

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться:

техническое обслуживание зданий,
сооружений

эксплуатационный контроль

текущий ремонт зданий,
сооружений

- ☐ Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния зданий, сооружений (включая необходимые наблюдения, осмотры) должны определяться в соответствии с:
 - ☐ проектной документацией;
 - ☐ результатами контроля за техническим состоянием зданий, сооружений индивидуально для каждого здания, сооружения исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации.
- ☐ 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;
 - ☐ исполнительную документацию

ч. 4; ч. 8 ст. 55.25 ГрК

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться:

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться:

техническое обслуживание зданий,
сооружений

эксплуатационный контроль

текущий ремонт заданий,
сооружений

Из взаимосвязи положений части 11.1 статьи 55, частей 7, 8, 13 статьи 55.24, части 3 статьи 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ при эксплуатации зданий следует необходимость собственника иметь на объекте документацию, связанную с характеристиками строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения.

Указанные характеристики должны быть обоснованы в проектной документации и подтверждены соответствующими документами, предусмотренными законодательством, действовавшим на момент проектирования, строительства объекта, проведения капитального ремонта, реконструкции, технического перевооружения и изменения функционального назначения.

При отсутствии указанных документов на объекте защиты по каким-либо причинам собственник или лицо, эксплуатирующее объект в установленном законодательстве порядке, должны предпринять действия по их сбору путем направления запросов в соответствующие органы власти и организации.

Письмо МЧС России от 30.12.2020 № ИГ-19-779 "О рассмотрении обращения"



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

09.06.2023 № 15939-ОГ/08

На № _____ от _____

Электронный документ

Кириленко С.

doft@bk.ru

Уважаемый Сергей!

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение, зарегистрированное на сайте Минстроя России от 6 июня 2023 г. № 254217, по вопросу о восстановлении проектной документации и сообщает.

Согласно пункту 10 статьи 15 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент) 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.

Частью 8 статьи 15 Технического регламента установлено, что в проектной документации должна быть предусмотрена в объеме, необходимом для обеспечения безопасности здания или сооружения, доступность элементов строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения для определения фактических значений их параметров и других характеристик, а также параметров материалов, изделий и устройств, влияющих на безопасность здания или сооружения, в процессе его строительства и эксплуатации.

Согласно статье 2 Технического регламента жизненный цикл здания или сооружения - период, в течение которого осуществляются инженерные изыскания, проектирование, строительство (в том числе консервация), эксплуатация (в том числе текущие ремонты), реконструкция, капитальный ремонт, снос здания или сооружения.

В силу требований части 5 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) эксплуатация зданий, сооружений, в том

Вопрос: Добрый день! Прошу уточнить следующее положение. Часть 5 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ предусматривает, что эксплуатация зданий, сооружений осуществляться, в том числе в соответствии с проектной документацией, исполнительной документацией. **В письме от 18.04.2023 № 10916-ОГ/08 применительно к эксплуатации опасных производственных объектов указано на необходимость наличия проектной документации, как обязательного условия эксплуатации такого объекта (в случае ее отсутствия - эксплуатирующая организация должна принять все меры по ее восстановлению).** Соответственно, распространяется ли позиция, представленная в указанном выше письме на иные объекты и сооружения (не относящимися к категории опасных производственных объектов). В частности, если непосредственно для возведения объекта капитального строительства (его реконструкции) в силу положений Градостроительного кодекса РФ необходима разработка проектной документации, но в дальнейшем она была утеряна должен ли собственник такого объекта произвести действия по ее восстановлению для возможности эксплуатации такого объекта.

Отдельно прошу уточнить возможность эксплуатации объектов капитального строительства введенных в эксплуатацию до вступления в силу главы 6.2 Градостроительного Кодекса РФ без наличия проектной документации. В частности, должен ли собственник объекта в обязательном порядке произвести восстановление такой проектной документации, если его возведение осуществлялось в период другого правового регулирования (построен и введен в эксплуатацию до 25.12.1991 (Закон РСФСР от 25.12.1991 №2094-1)) либо имеется возможность эксплуатировать объект без отсутствия такой проектной документации. В случае необходимости восстановления проектной документации для таких объектов какими законодательными требованиями в части проектирования должен руководствоваться проектант (непосредственно на момент возведения объекта или возможно использовать положения действующего законодательства РФ).

Ответ: На основании изложенного сообщается, что при отсутствии проектной и исполнительной документации эксплуатирующая организация должна принять все меры по ее восстановлению.

Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться:

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться:

техническое обслуживание зданий,
сооружений

эксплуатационный контроль

текущий ремонт заданий,
сооружений

В проектной документации лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, должны быть предусмотрены:

- 1) возможность безопасной **эксплуатации** проектируемого здания или сооружения и требования к способам проведения мероприятий по **техническому обслуживанию**, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения или недопустимого ухудшения параметров среды обитания людей;
- 2) **минимальная периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствований состояния строительных конструкций**, основания, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения здания или сооружения и (или) необходимость проведения мониторинга компонентов окружающей среды, состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения;
- 3) **сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации здания или сооружения;**
- 4) **сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств**, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

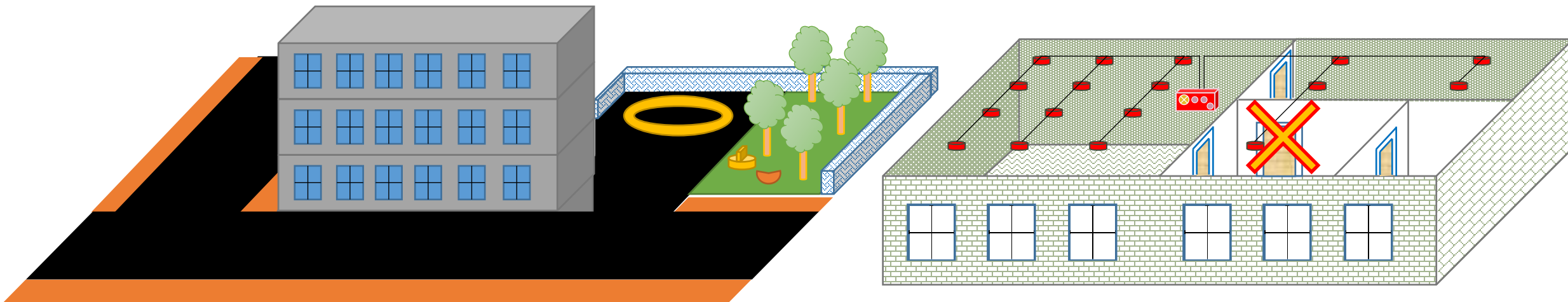
*ч. 9 ст. 15 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*

Письмо Минфина России от 14.01.2004 №16-00-14/10 - виды ремонта (текущий или капитальный) и различия между ними **обязаны устанавливать технические службы учреждения** путем разработки в рамках **системы планово-предупредительных ремонтов** соответствующих нормативных документов.

Таким образом, работы по устройству навесных фасадных систем, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, в силу пункта 14 статьи 1 Кодекса следует проводить на основании соответствующего разрешения на строительство при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (в случае если проведение государственной экспертизы предусмотрено статьей 49 Кодекса).

*По мнению Минрегиона России, **определение видов работ в составе объекта капитального строительства** (проектной документации) осуществляется застройщиком (заказчиком) по согласованию с лицом, выполняющим подготовку проектной документации, которое в соответствии со статьей 60 Кодекса несет ответственность по возмещению вреда, причиненного вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации.*

Письмо Минрегиона РФ от 22.02.2012 № 3706-ДШ/08 <О навесных фасадных системах, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства>



- **Строительная конструкция** - часть здания или сооружения, выполняющая определенные:

- несущие;
- ограждающие;
- и (или) эстетические функции.

п. 24 ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

- **Несущие конструкции (элементы)** - конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.
- **Ограждающие конструкции** - конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

ГОСТ 30247.1-94 Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции

- ~~**Сеть инженерно-технического обеспечения**~~ - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (до 01.09.2024);
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей (с 01.09.2024)
- **Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

«НОВЫЕ» ПОНЯТИЯ В 223-ФЗ В ОТНОШЕНИИ «СТРОИТЕЛЬНЫХ» ЗАКУПОК. ВИДЫ РАБОТ

Капитальный ремонт

замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, *за исключением несущих строительных конструкций*, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также *замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные* или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов

Реконструкция

изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (*высоты, количества этажей, площади, объема*), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС, а также *замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций* объекта капитального строительства, за исключением замены *отдельных элементов таких конструкций* на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов

- **Строительная конструкция** - часть здания или сооружения, выполняющая определенные:
 - несущие;
 - ограждающие;
 - и (или) эстетические функции.

п. 24 ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

- **Несущие конструкции (элементы)** - конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.
- **Ограждающие конструкции** - конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

ГОСТ 30247.1-94 Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции

- ~~**Сеть инженерно-технического обеспечения**~~ - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (до 01.09.2024);
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей (с 01.09.2024)
- **Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

В случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться *замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций* объекта капитального строительства.

ч. 11 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ введена Федеральным законом от 06.12.2021 №408-ФЗ

В помещениях 1 этажа отряда № 5:

- произведена перепланировка,
- перераспределение площадей путем установки новых перегородок, а также изменение функционального назначения помещений вместо помещений, предназначенных для временно проживания осужденных,
- обустроено помещение кафе с кухней, что повлекло увеличение площади помещения (44 в соответствии с техпаспортом) путем объединений (45 и 46 в соответствии с техпаспортом) за счет сноса перегородок;
- в помещении (47 в соответствии с техпаспортом) установлена глухая стеновая перегородка из ГКЛ, вследствие чего, помещение (47 в соответствии с техническим паспортом) разделено на две части в одной из которых размещается санузел, площадь которого уменьшена, в другой части сделан проем в несущей стене (из помещения (49 в соответствии с техпаспортом) выполнен дверной проем в помещение (47 в соответствии с техпаспортом), в результате чего появилось изолированное помещение раздевалки (4 в соответствии с техпаспортом),
- кроме того произведены работы по демонтажу инженерных сетей и прочего оборудования (демонтированы трубы водоснабжения, канализации и санитарное оборудование).
- Произведен монтаж новых видов коммуникаций, а именно: помещение (43 в соответствии с техпаспортом) переоборудовано в помещение кухни (8 в соответствии с техническим паспортом), выполнены работы по прокладке новых инженерных сетей; монтаж водоснабжения и водоотведения, монтаж открытой электропроводки под силовое электрооборудование, монтаж вентиляционных воздуховодов, монтаж вентиляторов, на момент проведения проверки в помещении кухни установлены кухонное и сантехническое оборудование.

... отличие капитального ремонта от реконструкции состоит в том, что при реконструкции изменяется сущность объекта (появляются новые качественные и количественные характеристики), а при капитальном ремонте сущность объекта не меняется, производится замена или восстановление неисправных элементов на более прочные и долговечные. Ремонт основных средств направлен на сохранение первоначальных характеристик основных средств, а реконструкция - на их увеличение (улучшение) или создание новых. Ремонтные работы, в отличие от реконструкции, не изменяют технологическое или служебное назначение основных средств, не совершенствуют производство и не повышают его технико-экономические показатели.

Суды исходили из того, что работы, выполненные в рамках контракта от 01.10.2018 № 210, не привели к изменению параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), надстройки и расширения объекта, увеличения площади застройки, изменения типовой группы (назначения) объекта в целом - общежитие, не производилось.

*Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19.05.2021 № Ф06-2613/2021 по делу № А12-3834/2020
Определение Верховного Суда РФ от 06.09.2021 № 306-ЭС21-15164 по делу № А12-3834/2020*

Переустройство включает, в частности, установку бытовых электроплит взамен газовых, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи и др.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Помещение в многоквартирном доме является обособленной частью здания (многоквартирного дома), но не является самостоятельным объектом капитального строительства (пункт 1 статьи 141.4 ГК РФ и пункт 10 статьи 1 ГрК РФ).

*«Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме»
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023)*

Определение понятия "перепланировка" установлено частью 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). Порядок действий и мероприятий, реализуемых при перепланировке, урегулирован главой 4 ЖК РФ исключительно в отношении помещений (жилых и нежилых), расположенных в многоквартирных домах, и не может применяться в отношении помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Исходя из определения реконструкции объекта капитального строительства (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ) и определения понятия помещения (пункт 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"):

- изменение границ помещений,
- образование новых помещений из помещений,
- изменение внутренней планировки помещений, расположенных в нежилых зданиях и сооружениях,

представляет собой реконструкцию части объекта капитального строительства - нежилого здания или сооружения, и подлежит реализации по правилам, установленным статьями 48, 49, 51 и 55 ГрК РФ.

Письмо Росреестра от 30.01.2025 № 13-0728-АБ/25 "О направлении методических рекомендаций"

Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 №881

«Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»

Условия

- ☐ Установить, что при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, если по результатам проведенного в соответствии с утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, правилами обследования несущих строительных конструкций установлены:
 - ☐ а) недостаточная несущая способность конструкций, а также несоответствие геометрических параметров конструкций нормативным требованиям с учетом последующих условий эксплуатации объекта капитального строительства;
 - ☐ б) наличие существенных дефектов, силовых, температурно-влажностных, коррозионных, биологических, огневых, механических повреждений, препятствующих штатной эксплуатации конструкции;
 - ☐ в) наличие повреждений и (или) деформаций, изменяющих расчетную схему конструкции;
 - ☐ г) несоответствие конструкций нормативным требованиям строительной теплотехники, пожарной, санитарной безопасности, в том числе в области дорожной деятельности.

Проект Приказа Минстроя России «Об утверждении Правил проведения обследования несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений» (по состоянию на 22.01.2024) (подготовлен Минстроем России, ID проекта 02/08/01-24/00144997)

«НОВЫЕ» ПОНЯТИЯ В 223-ФЗ В ОТНОШЕНИИ «СТРОИТЕЛЬНЫХ» ЗАКУПОК. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ VS ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт

замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, **замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов**, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов

В случаях, определенных Правительством РФ, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться **замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций** объекта капитального строительства.

ч. 11 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ введена Федеральным законом от 06.12.2021 №408-ФЗ

Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 №881
«Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»

В случаях, определенных Правительством РФ, при проведении текущего ремонта зданий, сооружений может осуществляться **замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций** таких зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), **элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений**.

ч. 8.1 ст. 55.24 Градостроительного Кодекса введена Федеральным законом от 01.07.2021 №275-ФЗ

Текущий ремонт

К текущему ремонту относят устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации, при котором объект практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются, работы по систематическому и своевременному предохранению от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий.

Осуществляется в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации в целях обеспечения надлежащего тех.состояния таких зданий, сооружений:

- поддержание параметров устойчивости;
- надежности зданий, сооружений;
- исправность стр.конструкций, систем инженерно-тех.обеспечения, сетей инженерно-тех. обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями тех.регламентов, проектной документации.

Письмо Минфина России от 14.01.2004 №16-00-14/10 - виды ремонта (текущий или капитальный) и различия между ними **обязаны устанавливать технические службы учреждения** путем разработки в рамках **системы планово-предупредительных ремонтов** соответствующих нормативных документов.

Письмо Минстроя России от 27.02.2018 №7026-АС/08

«НОВЫЕ» ПОНЯТИЯ В ОТНОШЕНИИ «СТРОИТЕЛЬНЫХ» ЗАКУПОК. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ VS КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

01.03.2022

Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 №2120

«Об осуществлении замены и (или) восстановления отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта зданий, сооружений»



1. Отдельные элементы систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, оборудования индивидуального теплового пункта.
2. Отдельные элементы системы электроснабжения без изменения схемных решений.
3. Отдельные элементы систем водоснабжения, водоотведения.
4. Отдельные элементы систем связи.
6. Работоспособные элементы сетей связи, если такие сети не принадлежат организациям связи.
8. Облицовочные плитки, архитектурные детали или кирпичи в перемычках, карнизах и других выступающих частях зданий, сооружений при угрозе их падения.
9. Входные группы, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
12. Кровли, в том числе их части, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, и (или) не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.
- 14. Парапетные решетки, пожарные лестницы, стремянки, устройства заземления.**
15. Перегородки из кирпича, гипсокартона и различного вида блоки, если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.
16. Оконные и дверные блоки (поливинилхлоридные, деревянные, противопожарные), в том числе фурнитура к ним (доводчики, ручки, петли), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
17. Откосы при замене или установке перегородок, оконных и дверных блоков, подоконных досок.
18. Подвесные потолки.
19. Гидроизоляция полов в отдельных внутренних помещениях (душевые, санузлы, подвал и иные) с заменой покрытия.
28. Водосточные трубы, воронки, колена, отводы, лотки.

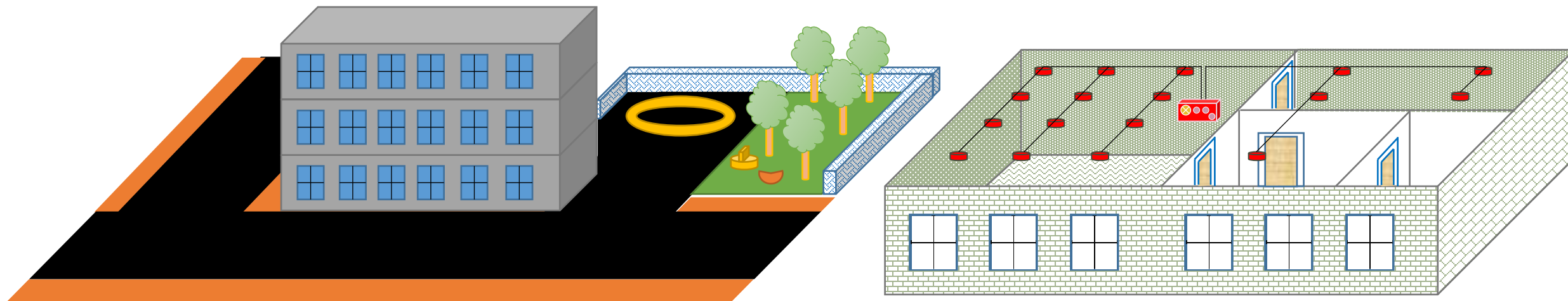
https://vk.com/wall-125734441_94

Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 №2120

«Об осуществлении замены и (или) восстановления отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта зданий, сооружений»



29. Входы на чердаки из щитов, изготовленных из негорючих досок, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
30. Защитные слои железобетонных конструкций перекрытий (прогонов, балок и плит), если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.
31. Отмостки и облицовки цоколя вокруг здания, строения восстановление и проведение работ по гидроизоляции (за исключением отсечной).
32. Пряжки (в том числе смена отдельных кирпичей в ограждении наружных прямых около подвальных помещений, установка защитных колпаков).
33. Облицовки стен фундаментов (в том числе восстановление штукатурки со стороны подвальных помещений, перекладка облицовки из кирпичной кладки, расчистка и заделка трещин).
34. Существующие проемы, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, в том числе с установкой:
- а) новых оконных и дверных блоков (поливинилхлоридных, деревянных, противопожарных), в том числе фурнитуры к ним (доводчики, ручки, петли), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией;
 - б) подоконных досок в каменных стенах;
 - в) защитных элементов (уголки, отбойная доска, защитные панели и иные).
35. Колонны (устранение сколов, выбоин, трещин) в случае, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
36. Поверхности стен и потолков внутри здания, сооружения (их выравнивание цементно-известковыми растворами), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
37. Облицовка стен, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией:
- а) керамическими плитками и специализированными медицинскими панелями;
 - б) гипсокартоном.
38. Металлические балки в случае их промерзания (утепление), если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.
39. Цементные, бетонные и асфальтовые полы (заделка выбоин и трещин), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
40. Вентиляционные продухи, патрубки, места вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения и технические подполья, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.



- **Строительная конструкция** - часть здания или сооружения, выполняющая определенные:

- несущие;
- ограждающие;
- и (или) эстетические функции.

п. 24 ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

- **Несущие конструкции (элементы)** - конструкции, воспринимающие постоянную и временную нагрузку, в том числе нагрузку от других частей зданий.
- **Ограждающие конструкции** - конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

ГОСТ 30247.1-94 Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции

- ~~**Сеть инженерно-технического обеспечения**~~ - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (до 01.09.2024);
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** - сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей (с 01.09.2024)
- **Система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

ст. 2 Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Замена лифта состоит из демонтажа всего оборудования и монтажа нового лифта. Модернизация лифта также включает демонтаж-монтаж всего оборудования лифта, кроме металлоконструкций (направляющие с закладными, каркас кабины, подлежащая рама). После завершения монтажных работ при замене и модернизации проводится полный комплекс пусконаладочных работ лифтов. Перечисленные виды работ соответствуют видам работ Перечня п. 23.2 "Монтаж лифтов" и п. 24.2 "Пусконаладочные работы лифтов" и могут осуществляться только при наличии Свидетельства о допуске, выданного строительной саморегулируемой организацией. Технический регламент "О безопасности лифтов", утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2009 № 782, устанавливает идентичные требования по вводу в эксплуатацию лифта **как после монтажа на новом строительстве, так и после проведения замены или модернизации лифта.**

Письмо Минрегиона России от 24.06.2011 № 16534-ИП/08

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте, приведен в рекомендуемом Приложении 9 к Приказу. Также разделом IX "Фасады" Приложения 8 к Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденному постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279 (далее - Положение), определен примерный перечень работ по капитальному ремонту фасадов зданий и сооружений. Такие работы, как устройство вентилируемых фасадов, указанным перечнем не предусмотрены. В то же время данное обстоятельство не означает, что указанные работы признаются реконструкцией объекта капитального строительства.

К аналогичному выводу пришли судьи в Постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2010 г. № 15АП-9636/2010 по делу № А32-16132/2010: проведение работ, прямо не поименованных в Приложении 8 к Положению, не исключает их признание работами по капитальному ремонту при условии отсутствия признаков достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, указанных в пункте 2 статьи 257 Налогового кодекса Российской Федерации.

Постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 11 февраля 2011 г. № А32-16132/2010 данное решение оставлено без изменения.

Следовательно, если **работы по установке вентилируемых фасадов не имеют признаков реконструкции (либо иных капитальных вложений)**, их проведение признается **капитальным ремонтом независимо от отсутствия наименования таких работ в приведенном выше перечне.**

Письмо Минстроя России от 10.12.2018 №49277-ОД/08

Понятия "дооборудование" и "дополнительное оснащение" не содержатся в законодательстве о градостроительной деятельности.

Из текущего определения капитального ремонта можно выделить следующие виды работ, входящие в это понятие:

- замена и (или) восстановление не являющихся несущими конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций;
- замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (т.е. в отношении несущих конструкций речь идет только об их "элементах");
- замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов.

...

Системы видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализаций, системы автоматического газового пожаротушения, фотолюминесцентные эвакуационные системы, устройства электронные проходные в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" относятся к системам инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства.

Таким образом, работы по монтажу новых и дооборудованию существующих систем инженерно-технического обеспечения могут осуществляться как при строительстве и реконструкции объекта капитального строительства, так и при их капитальном ремонте.

Письмо Минстроя России от 06.09.2021 № 37970-ОД/08

Понятия "дооборудование" и "дополнительное оснащение" не содержатся в законодательстве о градостроительной деятельности.

Из текущего определения капитального ремонта можно выделить следующие виды работ, входящие в это понятие:

- замена и (или) восстановление не являющихся несущими конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций;
- замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (т.е. в отношении несущих конструкций речь идет только об их "элементах");
- замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов.

...

Системы видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализаций, системы автоматического газового пожаротушения, фотолюминесцентные эвакуационные системы, устройства электронные проходные в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" относятся к системам инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства.

Таким образом, работы по монтажу новых и дооборудованию существующих систем инженерно-технического обеспечения могут осуществляться как при строительстве и реконструкции объекта капитального строительства, так и при их капитальном ремонте.

Письмо Минстроя России от 06.09.2021 № 37970-ОД/08

44-ФЗ: Решение Санкт-Петербургского УФАС России от 31.08.2017 №44-3442/17; Решение Тамбовского УФАС России от 26.04.2021 по делу № 068/06/64-341/2021

223-ФЗ: Решение Оренбургского УФАС России от 12.01.2024 № 056/07/3-1350/2023; Решение Томского УФАС России от 30.08.2023 по делу № 070/07/3-783/2023



На основании изложенного, требования к участникам закупки установлены Заказчиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Следовательно, в данной части жалоба признана **необоснованной**.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.04.2023 № Ф07-3063/2023 по делу № А56-56477/2022

44-ФЗ: Решение Санкт-Петербургского УФАС России от 22.09.2017 №44-3752/17
Решение Псковского УФАС России от 03.11.2017 по делу №44-129/17;

223-ФЗ: Решение Архангельского УФАС России от 26.02.2024 № 029/07/3-123/2024;
Решение Мурманского УФАС России от 11.04.2018 по делу № 06-12/18-59



На основании изложенного, требования к участникам закупки установлены Заказчиком не в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Следовательно, в данной части жалоба признана **обоснованной**.

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.05.2021 №Ф02-1162/2021, Ф02-1366/2021 по делу № А74-14321/2019

Предмет закупки: ремонт помещений (выполнение работ по замене оконных блоков) для нужд

Относительно довода заявителя об отсутствии в составе Документации обязательных условий членства в СРО участников закупки, что является нарушением действующего законодательства, Комиссия Кемеровского УФАС России считает необоснованным на основании следующего:

В Документации установлен перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов, а именно:

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
3. Смена оконных и дверных приборов.
4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.
5. Врезка форточек.

Объектом закупки является ремонт помещений (выполнение работ по замене оконных блоков) для нужд НФИ КемГУ.

Соответственно, в данном случае, текущий ремонт объекта, не требует наличия у подрядчика членства в саморегулируемой организации.

Решение Кемеровского УФАС России от 26.05.2021 по жалобе № 042/07/3-834/2021

Сметная стоимость строительства используется при формировании НМЦК, цены контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых является выполнение работ по:

- строительству,
- реконструкции,
- капитальному ремонту,
- сносу объектов капитального строительства,
- сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд

!!!При этом сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов, использованные при определении сметной стоимости строительства, не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров, если иное не предусмотрено таким контрактом или таким договором. (с 01.03.2022).

Сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50%, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.

Сметная стоимость строительства ИСПОЛЬЗУЕТСЯ при ФОРМИРОВАНИИ начальной (максимальной) цены контрактов, цены контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, сохранению объектов культурного наследия в соответствии с законодательством РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, **законодательством РФ о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, ФОРМИРОВАНИИ ЦЕНЫ ИНЫХ ДОГОВОРОВ, заключаемых указанными в ч. 2 ст. 8.3 ГрК лицами и предусматривающих выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия, при условии, что определение сметной стоимости строительства в порядке, установленном настоящей частью, в соответствии с настоящим Кодексом является обязательным.**

ч. 1 ст. 8.3 Градостроительного кодекса РФ (в редакции федерального закона от 01.05.2022 №124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с:

- *технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования;*
- *и со сметой, определяющей цену работ.*

При отсутствии иных указаний в договоре предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.

Договором должны быть определены:

- *состав и содержание технической документации;*
- *должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.*

ст. 743 ГК РФ

В связи с тем что сметные нормативы **не предназначены** для расчетов за выполненные работы, сметная документация, сформированная ранее в составе проектной документации, после проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства, установления НМЦК и выбора исполнителя (подрядчика) государственного контракта по итогам конкурсных процедур, или на основании решений органов государственной власти без конкурсных процедур, в результате которых определена твердая цена, **утрачивает свое значение для целей реализации государственного контракта.**

*Письмо Минстроя от 10.06.2015 №17965-АБ/08;
Письмо ФАУ ФЦЦС от 15.11.2012 №2035-СГ/005/ГС*

благоустройство территорий

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и

эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории

Территория учреждения (участок)

Прилегающая территория МО

Само по себе указание в наименовании объекта термина "благоустройство" однозначно не свидетельствует о том, что виды работ, выполняемые в отношении данного объекта капитального строительства, будут исключительно благоустройством территории.

*Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда
от 18.07.2019 № 17АП-6630/2019-АК по делу № А71-16628/2018*



Земельный участок принадлежащий собственнику здания

Прилегающая территория определенная Правилами благоустройства

Письмо
Министра России
от 28.03.2024 №
7968-ОГ/00

прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

п. 37 ст. 1 ГРК РФ

Правила благоустройства территории муниципального образования могут регулировать вопросы:

- 1) содержания территорий общего пользования и порядка пользования такими территориями;
- 2) внешнего вида фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений, сооружений;
- 3) проектирования, размещения, содержания и восстановления элементов благоустройства, в том числе после проведения земляных работ;
- 10) уборки территории муниципального образования, в том числе в зимний период;
- 13) участия, в том числе финансового, собственников и (или) иных законных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов) в содержании прилегающих территорий;
- 14) определения границ прилегающих территорий в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

ч. 2 ст. 45.1, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

9. Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), **обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования.**

ч. 9 ст. 55.25 ГрК РФ

Признать пункт 2 статьи 209 ГК Российской Федерации, часть 7 статьи 10 Федерального закона "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации", а также абзац двадцать второй части 1 статьи 2, пункт 25 части 1 статьи 16 и пункт 3 части 2 статьи 45.1 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" не противоречащими Конституции Российской Федерации постольку, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу они предполагают, что при установлении органами местного самоуправления в правилах благоустройства территории городского округа таких положений, которые касаются размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, относящихся к придомовой территории многоквартирного дома:

- не должна полностью исключаться возможность для собственников образованных в надлежащем порядке и поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков принять решение о размещении на них нестационарных торговых объектов, если это не нарушает обязательные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- допускается воспроизводить в правилах благоустройства положения обязательных требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, сохраняющих свою юридическую силу, при условии, что это не ведет к установлению запретов и ограничений сверх предусмотренных данными обязательными требованиями;
- **могут предусматриваться требования к удаленности нестационарных торговых объектов от зданий и сооружений, к сочетанию нестационарных торговых объектов с иными элементами благоустройства, к внешнему облику и техническим (конструктивным) особенностям нестационарных торговых объектов и тому подобные требования;**
- не должны устанавливаться такие требования, которые могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Постановление Конституционного Суда РФ от 19.04.2021 № 14-П "По делу о проверке конституционности пункта 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 7 статьи 10 Федерального закона "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации", а также абзаца двадцать второго части 1 статьи 2, пункта 25 части 1 статьи 16 и пункта 3 части 2 статьи 45.1 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" в связи с жалобами граждан Г.С. Дадашова, И.Н. Касимова и других"

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

п.п. 36-38 ст. 1 ГрК РФ

Предмет: выполнение работ по капитальному ремонту пришкольного спортивного стадиона

Состав работ: предусмотрены работы по устройству покрытий футбольного поля из различных материалов (резиновая крошка, искусственная трава), установке бортового камня по периметру площадки (Установка бортовых камней бетонных) и иные работы.

Доводы: п. 9 Приложения к Постановлению Правительства №2571

Вывод: необходимость установления отсутствующих в извещении об осуществлении закупки дополнительных требований к участникам закупки в соответствии с пунктом 15 Приложения к Постановлению Правительства №2571

Решение Ленинградского УФАС России от 21.06.2022 по делу №047/06/42-1694/2022

Решение Ленинградского УФАС России от 18.08.2022 по делу №047/06/42-2377/2022

Предмет: Ремонт территории Городской поликлиники ОГБУЗ "Шарьинская окружная больница имени Каверина В.Ф." с устройством парковки

Состав работ: асфальтовое покрытие земельных участков не относится к элементам и благоустройства, соответственно работы по ремонту асфальтового покрытия территории ОГБУЗ Шарьинская окружная больница имени Каверина В.Ф. не являются работами по благоустройству.

Доводы: п. 9 Приложения к Постановлению Правительства №2571

Вывод: объектом закупки является выполнение подрядных работ, которые не требуют установления дополнительных требований на основании Постановления №2571

Решение Костромского УФАС России от 09.08.2022 по делу № 044/06/106-348/2022

Предмет: установка ограждения территории СОШ № 1 (включая работы по демонтажу старого ограждения)

Состав работ: сам предмет закупки, а также содержание технической документации также определяют предмет закупки как благоустройство территории..

Доводы: п. 9 Приложения к Постановлению Правительства №2571

Вывод: Таким образом, установление дополнительных требований к участника закупки по позиции 15 постановления Правительства Российской Федерации № 2571 не соответствует предмету закупки и нарушает положения ч. 2, ч. 6 ст. 31 Закона о контрактной системе.

Решение Якутского УФАС России от 17.06.2022 по делу №014/06/49-876/2022

Решение Томского УФАС России от 10.08.2022 по делу №070/06/106-554/2022 - В соответствии с вышеизложенным, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о том, что ограждение территории муниципального казенного общеобразовательного учреждения не является элементом благоустройства территории, а работы, направленные на замену такого ограждения не являются работами по благоустройству территории.

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

п.п. 36-38 ст. 1 ГрК РФ

КАП.РЕМОНТ, а не БЛАГОУСТРОЙСТВО

Предмет: Предметом закупки по данной процедуре является ремонт ограждения на стадионе "Энергия". Рабочей документацией 900-ЭМО.3456-АС установлено, что при выполнении ремонта ограждения на стадионе "Энергия" необходимо выполнить работы по устройству буронабивных свай.

Решение Архангельского УФАС России от 26.04.2017 №19юл-17

НЕ КАП,РЕМОНТ, а БЛАГОУСТРОЙСТВО

Предмет: благоустройство территории детского лагеря
Таким образом, комиссия Новосибирского УФАС России не принимает доводы ГАУ НСО "В" о правомерности требования наличия у участников закупки членства в СРО.
Таким образом, поскольку предметом закупки является выполнение подрядных работ по капитальному ремонту объекта: благоустройство территории детского лагеря "Д", в состав которых не включены работы по капитальному ремонту (строительству) объектов капитального строительства, требование о наличии у участника закупки членства в СРО является неправомерным. Следовательно, закупочная Комиссия неправомерно отклонила заявку ООО "СВ".

Решение Новосибирского УФАС России от 22.03.2024 №054/01/18.1-617/2024

Предмет: устройство ограждения территории

Ряд работ, не являющихся капитальным ремонтом и не оказывающих прямого влияния на безопасность объектов капитального строительства, включая отделочные работы и благоустройство территории, могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами без получения свидетельства о допуске СРО.

Согласно данному приказу работы по устройству ограждений (забора) не относятся к объектам капитального строительства, а так же не оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, соответственно не требуют членства в СРО.

Решение Калининградского УФАС России от 29.03.2022 № 039/07/3-300/2022 Обстоятельства: По мнению Заявителя, Заказчиком в извещении о проведении запроса котировок в электронной форме, не установлено требование о необходимости наличия членства в СРО при сумме предложения свыше 3 млн. рублей. Решение: Признать жалобу необоснованной.

Извещение о проведении конкурса в электронной форме № 32110567570 на право заключения договора на "Капитальный ремонт фасада здания МАДОУ № 42 по адресу г. Ростов-на-Дону, проспект Королева, 17/1" было размещено на официальном сайте закупок 18.08.2021. в части нестоимостного критерия оценки - "Квалификация участников закупки" установлен следующий показатель: наличие у участника финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, принадлежащих участнику на праве собственности или ином законном основании, опыта работы, связанного с предметом договора, и деловой репутации, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации: "Опыт участника закупки по успешному выполнению работы сопоставимого характера и объема".

Оценке подлежат договоры (контракты) на выполнение работ по капитальному ремонту вентилируемых фасадов с теплоизоляцией наружных стен зданий, заключенных и успешно исполненных (без применения к участнику закупки неустоек (штрафов, пеней) за последние три года с даты окончания подачи срока заявок на участие в настоящей закупке. При этом стоимость предоставленного в составе заявки контракта (договора) должна быть не менее 50% от начальной максимальной цены договора (контракта) настоящей закупки.

В качестве обоснования своего Решения УФАС по РО ссылается на неправомерность учета Комиссией Заказчика гражданско-правового договора, предоставленного ООО "Вимакс-Юг" в качестве подтверждения успешного опыта выполнения аналогичных работ.

Исследовав материалы дела, суд установил, что **для подтверждения успешного выполнения работ сопоставимого характера ООО "Вимакс-Юг" предоставило гражданско-правовой договор № 540 от 02.04.2019, заключенный по результатам электронного аукциона, проводимого в соответствии с Федеральным Законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" на работы по текущему ремонту по адресу пер. Доломановский 70/3".**

Таким образом, работы по устройству вентилируемых фасадов с утеплением стен на существующих и эксплуатируемых зданиях (введенных в эксплуатацию) относятся к работам по капитальному ремонту вне зависимости от наименования договора.

Суд соглашается с доводами ООО "Вимакс-Юг" о том, что, документы, представленные им в качестве подтверждения успешного опыта выполнения аналогичных работ, являются подтверждением работ именно по капитальному ремонту здания независимо от определения, использованного в договоре.

Представленный договор **содержит условия по сооружению вентилируемого фасада, данный вид работ относится к капитальному ремонту и**, следовательно, необоснованно был отклонен УФАС по РО, как не имеющий отношения к подтверждению деловой репутации Заявителя.

К аналогичному по смыслу выводу пришел Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 29 октября 2010 г. № 15АП-9636/2010 по делу № А32-16132/2010 и Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в постановлении от 11 февраля 2011 г. по этому же делу.

Решение Арбитражного суда Ростовской области от 25.04.2022 по делу № А53-37325/2021

ВСН 58-88 (р)

Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

Капитальный ремонт

Текущий ремонт

Перечень дополнительных работ, производимых при
КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ здания и объектов

Перечень основных работ по
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ зданий и объектов

благоустройство
дворовых территорий
(замошение,
асфальтирование,
озеленение, устройство
ограждений, дровяных
сараев);

оборудование детских,
спортивных (кроме
стадионов)

хозяйственно-бытовых
площадок

Восстановление
разрушенных участков
тротуаров, проездов,
дорожек и площадок

Ремонт, укрепление,
замена отдельных
участков ограждений и
оборудования детских
игровых, спортивных и
хозяйственных площадок,
дворовых уборных,
мусорных ящиков,
площадок и навесов для
контейнеров-
мусоросборников и т.д.

Оборудование площадок
для выгула животных.

Исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и ВСН 58-88 (р) работы по **благоустройству, проводимые на дворовых территориях, относятся в зависимости от вида работ к текущему или капитальному ремонтам.**

Таким образом, софинансирование работ по благоустройству дворовых территорий из средств федерального бюджета возможно при условии, если осуществлен государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с прилегающей дворовой территорией, при наличии решения собственников помещений в многоквартирном доме, дворовая территория которого благоустраивается, о принятии созданного в результате благоустройства имущества в состав общего имущества многоквартирного дома. **Земельный участок и имущество, созданное в результате благоустройства дворовой территории, передаются в состав общего имущества многоквартирного дома.**

*Письмо Минстроя России от 04.10.2019 № 37248-ЮТ/06
О благоустройстве дворовых территорий в рамках федерального проекта
"Формирование комфортной городской среды"*

благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

п.п. 36-38 ст. 1 ГрК РФ

Исходя из положений ГрК РФ понятие "благоустройство территории", предусмотренное пунктом 36 статьи 1 ГрК РФ, не является тождественным понятиям, которым определяют виды подрядных работ, при этом понятие "работы по благоустройству" ГрК РФ не определено. ГрК РФ и Федеральный закон № 131-ФЗ содержат понятие "мероприятия по благоустройству", которые, по мнению Департамента, могут включать в себя, например, работы по текущему или капитальному ремонту объектов благоустройства, в том числе объектов капитального строительства.

... вопрос об отнесении мероприятий по благоустройству территории к работам по строительству, реконструкции, капитальному или текущему ремонту объекта капитального или некапитального строительства необходимо рассматривать в каждом конкретном случае, исходя из предмета договора (контракта), состава и характера выполняемых работ, сформированного объекта закупки.

Письмо Минстроя России от 28.02.2025 № 11603-АВ/09 <По вопросу формирования сметной стоимости работ для формирования начальной (максимальной) цены контракта на работы по благоустройству общественных территорий>



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

24.04.2025 № 11723-ОГ/00

На № _____ от _____

Электронный документ

Кириленко С.

doft@bk.ru

Департамент стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 26 марта 2025 г. № 319314 (вх. Минстроя России от 26 марта 2025 г. № 12346-ОГ) по вопросу отнесения работ по благоустройству территории (устройство и ремонт ограждения, ремонт асфальтового покрытия, монтаж беседок, оборудование детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок, монтаж модульных контрольно-пропускных пунктов) к работам по капитальному ремонту объекта капитального строительства и сообщает.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В соответствии с пунктом 36 статьи 1 Кодекса благоустройство территории – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 38 статьи 1 Кодекса под элементами благоустройства понимаются декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения,

Вопрос: проведение работ, связанных с ремонтом ограждения, установленного на сформированном земельном участке, закрепленном за учреждением на праве оперативного управления. Указанный участок расположен на территории муниципального образования. Ограждение представляет собой металлический забор без прочной связи с землей (профлисты установленные на каркас с мелкозаглубленными опорами, изготовленными из металлической трубы). Также в рамках указанных работ планируется установка новых секций ограждений в местах их отсутствия. Правилами благоустройства территории муниципального образования установлены требования к внешнему виду заборов. Прошу уточнить: Являются ли такие работы работами по капитальному ремонту объектов капитального строительства в соответствии с положениями п. 2 Приложения 9 Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312) (при этом, объектом капитального строительства забор не является, но выполняет обслуживающие функции для иных объектов капитального строительства, расположенных на данном земельном участке, т.е. является элементом благоустройства территории предназначенным для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации зданий и сооружений (ст. 11 федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ))?

Ответ: элементы благоустройства не являются объектами капитального строительства, а соответственно указанные в обращении работы не относятся к капитальному ремонту в понятиях части 14.2 и 14.3 статьи 1 Кодекса.

Письмо Минстроя от 24.04.2025 №11723-ОГ/00

Предмет: право заключения государственного контракта на техническое обслуживание систем вентиляции для нужд ГБУЗ "ГКБ

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу, что в рамках обжалуемой процедуры Заказчику необходимо оказать услуги по комплексному техническому обслуживанию систем вентиляции, которые, очевидно, относятся к системе инженерно-технического обеспечения, ввиду чего данные услуги относятся к техническому обслуживанию зданий и сооружений.

На основании вышеизложенного, Комиссия Управления приходит к выводу, что Заказчику надлежало установить дополнительные требования к участникам закупки в соответствии с п. 14 Приложения к Постановлению № 2571.

Решение Московского УФАС России от 13.03.2023 по делу №077/06/106-3189/2023

Предмет: оказание услуг по техническому обслуживанию комплексных систем обеспечения безопасности (КСОБ) и обеспечению функционирования компонентов системы передачи информации СПИ для передачи извещений о пожарах на пульт подразделения федеральной пожарной службы

В соответствии с ч. 8 ст. 55.24 ГрК РФ, услуги, связанные с предметом закупки не могут быть отнесены к услугам по техническому обслуживанию зданий, сооружений, так как не предполагают поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов.

На основании изложенного, а также учитывая, что Заявитель участие своих представителей на заседание Комиссии УФАС не обеспечил, в составе жалобы доказательств, однозначно подтверждающих обоснованность довода, не представил, Комиссия УФАС приходит к выводу, что довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Решение Санкт-Петербургского УФАС России от 23.12.2022 по делу №44-4521/22

Предмет: право заключения государственного контракта на выполнение работ по техническому обслуживанию оборудования систем пожарной безопасности объектов Музея Победы

Кроме того, в п. 5 технического задания Заказчиком сформирован перечень оборудования пожарной безопасности, подлежащего техническому обслуживанию, при этом в п. 6.1 технической части указано, что объем выполнения работ представляет собой круглосуточное техническое сопровождение систем речевого оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ), вентиляции, подпора воздуха, дымоудаления, систем автоматической установки пожарной сигнализации (АУПС), а также системы противопожарного водопровода, инженерных систем, включенных в единую систему предупреждения и тушения, производимое Подрядчиком и состоит из: регламентных работ по техническому обслуживанию (далее ТО1, ТО2); текущего ремонта; выполнение работ по разовым заявкам Заказчика.

Таким образом, исходя из положений Технического регламента и Градостроительного кодекса техническое обслуживание оборудования систем пожарной безопасности, являющееся объектом закупки, непосредственно относится к услугам по техническому обслуживанию здания и сооружений, что указывает на необходимость установления дополнительных требований к участникам закупки, предусмотренных позицией 14 Приложения к постановлению № 2571.

На основании вышеизложенного Комиссия Управления приходит к выводу о нарушении Заказчиком ч. 2 ст. 31, п. 12 ч. 1 ст. 42 Закона о контрактной системе, что содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 4 ст. 7.30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение Московского УФАС России от 14.12.2022 по делу № 077/06/106-18788/2022

Решение ФАС России от 18.04.2022 по делу №28/06/105-1048/2022



КИРИЛЕНКО СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ

Сообщество «Вконтакте»:

https://vk.com/fko_spb

Телеграмм-канал:

https://t.me/fko_spb



@FKO_SPB

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР АО РАД  | РОССИЙСКИЙ
АУКЦИОННЫЙ ДОМ

Тел. 8-800-777-57-57

Почта: edu@auction-house.ru

Адрес: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В



@RAD_ZAKUPKI

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!