

Протокол № 1
заседания общественного совета при службе государственного
строительного надзора Иркутской области

17 мая 2017 года, 10-00

г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 41, каб. 309

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Литвиненко Вадим
Витальевич

- руководитель службы государственного
строительного надзора Иркутской области,

Шишкин Борис
Владимирович

- заместитель руководителя службы
государственного строительного надзора
Иркутской области,

Собенников Эдуард
Владимирович

- начальник правового отдела службы
государственного строительного надзора
Иркутской области,

Шелепетко Анастасия
Олеговна

- начальник отдела контроля и надзора
в области долевого строительства службы
государственного строительного надзора
Иркутской области,

Баранова Татьяна
Сергеевна

- начальник отдела государственного надзора
за специальными видами работ при
строительстве службы государственного
строительного надзора Иркутской области,

Купченко Роман
Александрович

- председатель Общественного совета

Шигаев Денис Евгеньевич

- секретарь Общественного совета,

Черняков Виктор Иванович

- член Общественного совета,

Холкин Сергей
Иннокентьевич

- член Общественного совета,

Ильичев Иван Викторович

- член Общественного совета,

Подшивалов Евгений
Владимирович

- член Общественного совета.

Присутствовали 6 членов Общественного совета из 7. Кворум имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Несоответствие расчетных объемов ресурсов (воды, тепло- и электроэнергии, канализационных стоков), отраженных в проектной документации объектов капитального строительства, расчетным объемам, гарантированным ресурсоснабжающими организациями в точке подключения к сетям инженерного обеспечения, отраженным в технических условиях.

2. Обеспечение исполнения требований СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (транзитные воздуховоды, использование этиленгликоля в качестве теплоносителя).

3. Вопросы проблемных объектов долевого строительства, подготовка общей информации, выработка рекомендаций по решению проблем.

4. Обсуждение проекта приказа службы государственного строительного надзора Иркутской области «Об утверждении Перечня отдельных видов товаров, работ, услуг, их потребительских свойств (в том числе качеств) и иных характеристик (в том числе предельных цен товаров, работ, услуг), закупаемых службой государственного строительного надзора Иркутской области».

5. Разное.

ХОД ЗАСЕДАНИЯ:

С приветственным словом к участникам заседания общественного совета при службе государственного строительного надзора Иркутской области (далее – Общественный совет) обратился руководитель службы государственного строительного надзора Иркутской области (далее – Служба) Литвиненко В.В.

По первому вопросу слушали: Баранову Т.С., начальника отдела государственного надзора за специальными видами работ при строительстве Службы.

Баранова Т.С. довела до членов Общественного совета следующую информацию.

Специалисты Службы при анализе проектной документации ряда объектов, а также документов, предоставляемых застройщиками в рамках проведения проверок законченных строительством объектов капитального строительства, в частности, справок о выполнении технических условий на подключение к сетям инженерного обеспечения, устанавливают факт несоответствия расчетных объемов ресурсов (воды, тепло- и электроэнергии, канализационных стоков), отраженных в проектной документации объектов капитального строительства, объемам ресурсов, гарантированно предоставляемых ресурсоснабжающими организациями в точке подключения.

При выявлении Службой нарушений такого рода у Службы будут отсутствовать основания для выдачи заключений о соответствии в отношении таких объектов капитального строительства и, как следствие, указанные объекты не будут введены в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Холкин С.И., Черняков В.И., Ильичев И.В. указали, что нормы потребления коммунальных ресурсов очень завышены, в частности, норма воды на одного потребителя составляет 250 литров, а практика показывает, что максимально среднесуточное потребление составляет 180 литров на человека.

Холкин С.И. сообщил, что в других регионах Российской Федерации на региональном уровне разработаны и утверждены нормативы, которые применяются при проектировании объектов и заключении договоров на технологическое подключение к сетям инженерного обеспечения.

Баранова Т.С. отметила, что зачастую при проектировании для снижения расчетных объемов потребления коммунальных ресурсов проектировщик уменьшает количество потребителей, т.е. количество потенциальных жителей (в однокомнатные квартиры предполагается заселить по одному человеку, в двухкомнатные по два и т.д.). Фактически количество проживающих больше. При этом нужно учитывать, что системы инженерного обеспечения должны обеспечивать необходимое количество ресурсов и в часы максимального потребления (в вечернее время, в праздничные дни и т.д.).

Литвиненко В.В. отметил, что Служба является надзорным органом, вопрос разработки нормативов потребления коммунальных ресурсов к полномочиям Службы не относится. Строительному сообществу необходимо обратиться с данной инициативой в министерство жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области.

Принято решение: принять к сведению информацию, предоставленную Службой.

По второму вопросу слушали: Баранову Т.С., начальника отдела государственного надзора за специальными видами работ при строительстве Службы.

Баранова Т.С. довела до сведения членов Общественного совета следующую информацию.

В результате анализа проектной документации, поступающей в Службу, зачастую выявляется нарушение, допущенное при проектировании системы вентиляции технических помещений и нежилых помещений, встроенных в жилые здания, а именно, в соответствии с п. 7.11.10 свода правил СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» через жилые комнаты, кухни, а также через квартиры жилых многоквартирных зданий не допускается прокладывать транзитные воздуховоды систем, обслуживающих помещения другого назначения. На сегодняшний день 90% проектной документации на строительство многоквартирных домов предусматривает прокладку транзитных воздуховодов, транспортирующих отработанный воздух из административных помещений, расположенных на первом этаже или в

цокольном этаже жилых зданий, а нередко и воздуховоды из автопарковок и технических помещений (электрощитовая, тепловой пункт, насосная и т.д.), транзитом через жилые помещения.

Также Баранова Т.С. сообщила, что при проектировании систем приточной вентиляции в домах, подключенных к централизованным сетям теплоснабжения, допускаются ошибки при выборе теплоносителя для подогрева воздуха в приточных установках. В соответствии с п. 6.1.4 Свода правил СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» для систем внутреннего теплоснабжения в качестве теплоносителя следует применять, как правило, воду. Допускается применять водяной пар, а также другие теплоносители (кроме систем нагрева воды в бассейне и др.), если они отвечают требованиям санитарно-гигиеническим и взрывопожаробезопасности. Для зданий в районах с расчетной температурой наружного воздуха минус 40°С и ниже (параметры Б) допускается применять воду с добавками, предотвращающими ее замерзание.

Из пункта 3.32 СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» следует, что системы внутреннего теплоснабжения здания включают в себя системы теплоснабжения отопления, водонагревателей, систем горячего водоснабжения, воздухонагревателей приточных установок, кондиционеров, воздушно-отопительных агрегатов, воздушно-тепловых завес и др.

На сегодняшний день на территории Иркутской области проектируются и успешно проходят экспертизу здания, где для подогрева приточного воздуха в калориферах в качестве теплоносителя используется этиленгликоль. Согласно ГОСТ 19710-83 «Этиленгликоль. Технические условия» этиленгликоль относится к умеренно опасным веществам (третий класс опасности по ГОСТ 12.1.005-88). Он ядовит, обладает наркотическим действием на организм человека и способен проникать через кожные покровы, этиленгликоль горюч. Температура воспламенения 120°С. Следовательно, использовать его в качестве теплоносителя не допускается.

Кроме того, в соответствии с п. 4.11 Свода правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» в цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и сжиженных газов, взрывчатых веществ.

Члены Общественного совета поддержали позицию Службы о необходимости соблюдения данных требований при проектировании и строительстве.

Принято решение: принять к сведению информацию, предоставленную Службой.

По третьему вопросу слушали: Шелепетко А.О., начальника отдела контроля и надзора в области долевого строительства Службы.

Шелепетко А.О. довела до сведения членов Общественного совета следующую информацию.

По состоянию на 01.05.2017 в Иркутской области имеется 15 «проблемных» объектов долевого строительства с общим числом граждан, чьи права нарушены, 1124. Достройка «проблемных» объектов ведется исключительно за счет средств дольщиков, застройщиков и АО «Иркутское региональное жилищное агентство», 100% акций которого принадлежат Иркутской области. Учитывая финансовые сложности вышеперечисленных лиц, строительные работы ведутся медленно.

На сегодняшний день действенными способами по решению вопроса «обманутых» дольщиков и восстановлению их жилищных прав являются:

1. Признание права собственности в судебном порядке в отношении эксплуатируемых объектов, ввод которых в эксплуатацию в установленном законом порядке невозможен.

2. Привлечение средств и возможностей АО «Иркутское региональное жилищное агентство» по достройке «проблемного» объекта и дальнейшему его вводу в эксплуатацию.

Большая часть «проблемных» объектов из общего числа (9 из 15) не смогут быть достроены исключительно за счет средств дольщиков, поскольку требуют значительных финансовых затрат, в связи чем предлагается рассмотреть механизм предоставления земельного участка (участков) инвестору-застройщику, осуществляющему достройку «проблемного» объекта, в аренду без торгов.

В целях реализации данного механизма в настоящее время Правительством Иркутской области разработан проект Закона Иркутской области «О внесении изменений в Закон Иркутской области от 21 декабря 2006 года № 99-ОЗ «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области».

Законопроект предусматривает расширение перечня критериев по передаче инвестиционно-привлекательных земельных участков юридическим лицам без проведения торгов, а именно, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен юридическому лицу в аренду без торгов в соответствии с распоряжением Губернатора Иркутской области в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, в том числе, если указанный проект предусматривает строительство индивидуальных жилых домов и (или) многоквартирных жилых домов, жилые помещения которых в соответствии с соглашением, заключенным инвестором с уполномоченным органом, будут переданы гражданам - пострадавшим участникам долевого строительства, включенным в Реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, в соответствии с Законом Иркутской области от 19 октября 2011 года № 91-ОЗ «Об отдельных мерах по защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Иркутской области».

Учитывая, что реализация указанного механизма будет осуществляться инвесторами-застройщиками, Общественному совету предложено обсудить законопроект.

В ходе обсуждения законопроекта Холкин С.И., Черняков В.И. высказали мнение о том, что предоставления земельного участка в аренду без торгов не достаточно для того, чтобы заинтересовать строительное сообщество в решении проблем «обманутых» дольщиков. Необходимо в целях беспрепятственной реализации законопроекта повысить заинтересованность инвесторов-застройщиков путем предоставления в аренду без торгов земельных участков, которые уже обеспечены инженерной инфраструктурой либо которые располагаются вблизи развитой инженерной инфраструктуры в целях минимизации расходов по прокладке инженерных сетей. Таким образом, будет повышена инвестиционная привлекательность земельных участков.

Также Черняков В.И. выразил мнение, что решение проблемы «обманутых» дольщиков будет ускорено, если будет проработан вопрос с крупными кредитными организациями с государственным капиталом по предоставлению кредитных линий организациям-застройщикам, реализующим масштабные инвестиционные проекты, под государственные гарантии, поскольку у организаций-застройщиков отсутствуют собственные оборотные средства. При таких условиях у застройщиков имелась бы заинтересованность в решении проблем «обманутых» дольщиков путем предоставления жилья в объектах, строящихся в рамках реализации указанных инвестиционных проектов.

Принято решение: принять к сведению информацию, предоставленную Службой, учесть мнение членов Общественного совета при дальнейшей работе по принятию законопроекта.

По четвертому вопросу слушали: Собенникова Э.В., начальника правового отдела Службы.

Собенников Э.В. довел до сведения членов Общественного совета следующую информацию.

В соответствии с п. 3 Общих требований к порядку разработки и принятия правовых актов о нормировании в сфере закупок, содержанию указанных актов и обеспечению их исполнения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2015 № 476, проекты правовых актов, утверждающих требования к закупаемым государственными органами отдельным видам товаров, работ, услуг (в том числе предельные цены товаров, работ, услуг), подлежат обязательному предварительному обсуждению на заседаниях общественных советов при государственных органах.

Общественному совету предложен для предварительного обсуждения проект приказа Службы «Об утверждении Перечня отдельных видов товаров, работ, услуг, их потребительских свойств (в том числе качеств) и иных характеристик (в том числе предельных цен товаров, работ, услуг),

закупаемых службой государственного строительного надзора Иркутской области».

Члены Общественного совета не высказали возражений относительно возможности издания приказа Службы в предложенной редакции.

Принято решение о возможности издания приказа Службы «Об утверждении Перечня отдельных видов товаров, работ, услуг, их потребительских свойств (в том числе качеств) и иных характеристик (в том числе предельных цен товаров, работ, услуг), закупаемых службой государственного строительного надзора Иркутской области» в предложенной редакции.

По пятому вопросу члены Общественного совета высказались об эффективности работы Общественного совета.

Черняков В.И. выразил благодарность руководству Службы за организацию конструктивного взаимодействия со строительным сообществом, отметил продуктивность диалога надзорного органа с профессиональным сообществом строителей региона.