



**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*

28.12.2024 № 79079-ОД/08

На № _____ от _____

Ассоциация управляющих
организаций «Новое качество»

info@neo-q.ru

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) в соответствии с письмом Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» от 6 ноября 2024 г. № 175 о проблемных вопросах применения института строительного контроля при проведении капитального ремонта сообщает следующее.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования). Разъяснение правоприменительных практик не входит в компетенцию Минстроя России.

Вместе с тем считаем возможным сообщить следующее.

По первому, второму и третьему вопросам.

В соответствии с частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. При этом строительный контроль заказчика осуществляется за выполнением именно подрядчиком соответствующих работ. Передача заказчиком своих функций строительного контроля подрядчику приведет к рискам недобросовестного исполнения обязанностей этим подрядчиком, поставит под сомнение объективность строительного контроля заказчика и не соответствует обязательным для сторон установленным законодательством

о градостроительной деятельности. Ввиду изложенного заказчик не может передать подрядчику по договору свою функцию по осуществлению строительного контроля за выполнением таким подрядчиком строительных работ. Следовательно, строительный контроль за работами по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме проводится как заказчиком, так и подрядчиком. (пункт 3 Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468).

Согласно подпункту 2 части 4 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 ЖК РФ (далее – договор строительного подряда) должен предусматривать условие о проведении строительного контроля за работами по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

По четвертому вопросу.

В случае принятия в субъекте Российской Федерации решения о проведении строительного контроля исполнительным органом субъекта Российской Федерации или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением, то с учетом вышеуказанных положений строительный контроль будет проводиться со стороны заказчика работ.

По пятому вопросу.

Исходя из положений части 2 статьи 53 ГрК РФ в случае выполнения работ по договору подряда строительный контроль осуществляется как заказчиком, так и подрядчиком.

Вместе с тем, в соответствии с частью 8 статьи 166 ЖК РФ строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества проводится исполнительным органом субъекта Российской Федерации или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением (далее – уполномоченный орган) в случае принятия субъектом Российской Федерации решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом.

Согласно части 9 статьи 166 ЖК РФ, в случае, если субъектом Российской Федерации не принято решение, указанное в части 8 статьи 166 ЖК РФ, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом, строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии со статьей 53 ГрК РФ.

Следовательно, если в субъекте Российской Федерации принято решение о проведении строительного контроля уполномоченным органом, то строительный контроль за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется уполномоченным органом.

По шестому вопросу.

Для осуществления функций технического заказчика, в том числе строительного контроля, с учетом положений пункта 22 статьи 1 и части 2 статьи 53 ГрК РФ лицу требуется членство в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства (далее – СРО в области строительства).

При этом индивидуальный предприниматель, юридическое лицо должны соответствовать при приеме и на протяжении всего периода своего членства в СРО в области строительства требованиям, установленным стандартами и внутренними документами такой организации, которые не могут быть ниже в том числе минимально установленных пунктом 2 части 6 статьи 55.5 ГрК РФ – наличие у указанных лиц не менее чем двух специалистов по организации строительства (главных инженеров проектов) по месту основной работы, сведения о которых включены в национальный реестр специалистов в области строительства (далее – реестровые специалисты) (часть 10 статьи 55.5 ГрК РФ).

С учетом изложенного и частей 2, 6, 7 статьи 555-1 ГрК РФ, пункта 3.3.3 профессионального стандарта «Специалист по организации строительства», утвержденного приказом Минтруда России от 21 апреля 2022 г. № 231н, строительный контроль выполняется реестровыми специалистами, за исключением случаев, когда членство в СРО в области строительства не требуется.

По седьмому вопросу.

Согласно пункту 4.1 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете выбирают на общем собрании лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить договор строительного подряда для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Дополнительно сообщаем, что положениями ЖК РФ в обозначенной части не конкретизируется лицо физическое или юридическое.

Для определения роли и функции технического заказчика следует отметить, что понятие технического заказчика закреплено в пункте 22 статьи 1 ГрК РФ, согласно которого технический заказчик заключает договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, подготавливает задание на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, готовит материалы и документы, необходимые для выполнения работ по капитальному ремонту, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относятся в том числе вопросы о принятии решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта.

В силу статьи 162 ЖК РФ управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом на основании договора управления, заключаемого собственниками помещений многоквартирного дома с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ на основании договора управления, заключаемого собственниками помещений многоквартирного дома с управляющей организацией, одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Таким образом, перечень услуг и выполняемых работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется договором управления, заключаемого собственниками помещений многоквартирного дома с управляющей организацией.

Строительный контроль в указанную услугу не входит, в данной связи, у управляющей организации возникнет обязанность осуществлять строительный контроль, если такая обязанность предусмотрена соответствующим договором об оказании услуг.

Исходя из положений пункта 22 статьи 1 ГрК РФ и части 2 статьи 53 ГрК РФ строительный контроль является функцией технического заказчика и для его проведения по договору лицу необходимо быть членом СРО. Установленное исключение из правила обязательности членства в СРО частью 2.1 статьи 52 ГрК РФ в случае капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома не применяется (часть 7 статьи 166 ЖК РФ).

Таким образом, застройщику, самостоятельно осуществляющему строительный контроль, членство в СРО не требуется (часть 2 статьи 55.8 ГрК РФ), и если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об отказе, то строительный контроль может осуществляться с учетом пункта 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ такими собственниками самостоятельно, либо по договору с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, соответствующим требованиям ГрК РФ. В этой связи юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, для осуществления строительного контроля по договору с собственниками помещений в многоквартирном доме требуется членство в СРО.

По восьмому вопросу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 706 ГК РФ указано, что, если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). При этом субподрядчикам не требуется членство в СРО в области строительства (часть 2 статьи 52 ГрК РФ).

По девятому вопросу.

Федеральный закон от 8 августа 2024 г. № 238-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса

Российской Федерации» (далее – Закон № 238-ФЗ), которым в том числе статья 166 ЖК РФ дополнена частями 7-9, вступил в силу с 1 сентября 2024 года.

Согласно частям 1 и 2 статьи 6 ЖК РФ, акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие, если иное прямо не предусмотрено такими актами.

Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (пункт 2 статьи 422 ГК РФ).

Вместе с тем в Законе № 238-ФЗ указание на распространение его действия на правоотношения, возникшие до введения его в действие, отсутствует.

Таким образом, нормы Закона № 238-ФЗ распространяются на правоотношения, возникшие с 1 сентября 2024 года.

В связи с чем на договоры, заключенные до 1 сентября 2024 года, положения Закона № 238-ФЗ распространяться не будут.

Дополнительно сообщается, о том, что Закон № 238-ФЗ не содержит изменений ранее установленного регулирования в части осуществления строительного контроля.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами. Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативно правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова

