

Справка
по обязательным вопросам ОСС № 2-4

Введение

В соответствии с действующим законодательством (ЖК РФ, ГрК РФ) установлены обязательные требования к проведению капитального ремонта общего имущества в МКД. С 1 сентября 2024 года **строительный контроль** при проведении капремонта является обязательным независимо от способа формирования фонда.

В ЖК РФ определены обязательные вопросы по полномочиям, которые должны быть приняты на ОСС. Решения по этим вопросам входят перечень предоставляемых ТСЖ документов в Банк при проведении капитального ремонта.

Нормативная база:

- **Статья 53 Градостроительного кодекса РФ**
- **Статьи 166-177 Жилищного кодекса РФ**
- Положение о строительном контроле №468
- Требования к членству в СРО

ВОПРОС 2. Уполномоченное лицо ТСЖ для заключения договоров

Суть вопроса: определение лица, которое будет заключать договоры со строительными подрядчиками для проведения капремонта.

Важно знать:

- Уполномоченным лицом предлагается **Председатель Правления ТСЖ**
- Это требование установлено **частью 7 статьи 166 ЖК РФ**
- Без данного решения Банк не сможет перечислить средства со спецсчета ТСЖ
- **Важно:** подрядчик должен быть членом СРО в сфере строительства

ВОПРОС 3. Уполномоченное лицо ТСЖ для приемки работ

Суть вопроса: определение лица, которое будет принимать выполненные работы и подписывать акты приемки.

Важно знать:

- Предлагается наделить полномочиями **Председателя Правления ТСЖ ЖК «Зодиак»**
- Регулируется **частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ**
- Необходимо для законного проведения капремонта
- **Контроль качества:** подрядчик обязан соответствовать требованиям СРО

ВОПРОС 4. Отказ от государственного строительного контроля

Суть вопроса: принятие решения о том, кто будет осуществлять контроль за строительством при капремонте.

Пояснения:

- По закону существует два варианта контроля:
 - **Через уполномоченный государственный орган**

- Через **частного специалиста** согласно **статье 53 ГрК РФ**

Важно понимать: государственный строительный контроль является обязательным при:

- Капитальном строительстве новых объектов
- Существенной перестройке здания
- Реконструкции объекта капитального строительства

Особенности:

– Отказ от госконтроля при капремонте МКД соответствующая законодательству практика

- Данная практика рекомендована надзорными органами
- Соответствует требованиям при подаче перечня необходимых документов в Банк
- Собственники могут выбрать частного специалиста для контроля работ

Важное требование: специалист по строительному контролю должен быть:

- Либо членом СРО
- Либо включен в соответствующий реестр специалистов

Требования к договорам подряда:

– В договорах необходимо четко прописать, что:

- Строительный контроль осуществляется в соответствии со **статьей 53**

Градостроительного кодекса РФ

- Указано лицо, ответственное за осуществление контроля
- Определены полномочия контролирующего специалиста
- Установлены сроки и порядок проведения проверок

Важные ограничения при проведении капремонта ТСЖ:

– ТСЖ **не осуществляет работы**, связанные с внесением изменений в проектную документацию дома

– **Не проводит работы**, требующие контроля скрытых работ

– Данные виды работ выполняются **только специализированными организациями** с соответствующими разрешениями

Преимущества отказа от госконтроля:

- Более оперативное принятие решений
- Снижение административных барьеров
- Возможность выбора проверенного специалиста
- Оптимизация расходов на проведение работ

Дополнительная информация:

– Все подрядные организации ТСЖ должны быть членами СРО

– СРО обеспечивает:

- Контроль качества работ
- Ответственность за нарушения
- Наличие квалифицированного персонала
- Страхование рисков

Важно: все три решения должны быть приняты **2/3 голосов** и действуют только совместно. Отсутствие одобрения хотя бы одного из них **заблокирует возможность проведения капремонта**, так как банк откажет в перечислении средств со специального счета.

!!! При голосовании просим отнестись к данным вопросам с особым вниманием, так как они являются базовыми для начала любых ремонтных работ в доме.