



Ассоциация

**«Общероссийская негосударственная
некоммерческая организация – общероссийское
отраслевое объединение работодателей
«Национальное объединение саморегулируемых
организаций, основанных на членстве лиц,
осуществляющих строительство»**

Генеральному директору
Ассоциации «Сахалинстрой»

Мозолевскому В.П.

np@ssros.ru

ПРЕЗИДЕНТ

ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242
Телефон/факс: (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru
<http://www.nostroy.ru>
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482
ИНН/КПП 7710478130/770301001

штамп регистрации

На № 0236 от 20.02.2020

О предоставлении разъяснений

Уважаемый Валерий Павлович!

По результатам рассмотрения Вашего запроса о предоставлении информации о нормативно-правовом регулировании обеспечения безопасности жильцов при проведении капитального ремонта многоквартирных жилых домов без отселения жильцов сообщая следующее.

В законодательстве Российской Федерации нормативно-правовые акты, прямо устанавливающие обязанности подрядной организации отселить жильцов при проведении работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, отсутствуют.

Вместе с тем, согласно части 3 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации к осуществлению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами

саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

В соответствии с требованиями части 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицо, осуществляющее строительство, обязано при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда.

Также ВСН 41-85 (р) «Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий» установлено, что осуществление капитального ремонта осуществляется на основании утвержденных проекта организации капитального ремонта и проекта производства работ. Проекты организации капитального ремонта должны разрабатываться в том числе с учетом обеспечения безопасных условий труда, соблюдения правил производственной санитарии и пожарной безопасности, а также обеспечения безопасности граждан в зоне, прилегающей к объекту ремонта и строительной площадке.

На основании изложенного при осуществлении капитального ремонта многоквартирного жилого дома член саморегулируемой организации обязан обеспечивать безопасность жильцов в случае, если такой ремонт проводится без их отселения.

Кроме этого, капитальный ремонт многоквартирного жилого дома в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации может проводиться путем замены и (или) восстановления строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замены и (или) восстановления систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замены отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, в каждом конкретном случае в зависимости от проекта организации капитального ремонта вопрос об отселении жильцов должен рассматриваться в отдельности.

Положениями части 2 статьи 55²⁶ Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что эксплуатация зданий, сооружений прекращается после их вывода из эксплуатации в случае, если это предусмотрено федеральными законами, а также в случае случайной гибели, сноса зданий, сооружений.

Таким образом, законодательно возможность вывода многоквартирного дома из эксплуатации с целью проведения ремонтных работ также не предусмотрена.

При этом, необходимо отметить, что эксплуатация здания включает в себя комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания (сооружения), в том числе капитальному ремонту.

Эта позиция находит свое отражение в положениях СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения, где указано, что нормальная эксплуатация – это эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и реконструкцию.

Также разделом 19 СП 255.1325800.2016 установлено, что при технической эксплуатации и проведении ремонтных работ зданий (сооружений) должна быть обеспечена безопасность жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ; жизни и здоровья специалистов и рабочих, выполняющих работы; жизни животных и растений на прилегающей территории; воздействия на окружающую среду, а безопасность работ по технической эксплуатации и проведению текущего и капитального ремонтов зданий (сооружений) обеспечивается соблюдением действующего законодательства по охране труда, санитарных правил и отраслевых нормативных документов.

Кроме этого, Ассоциацией разработан и утвержден в качестве стандарта на процесс выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства СТО НОСТРОЙ 2.33.120-

2013 «Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля», устанавливающий в том числе требования к уведомлению жильцов о производстве работ по капитальному ремонту.

Пунктом 4.10 СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 предусмотрена необходимость оповещения жителей многоквартирного дома о проведении работ не менее чем за 14 дней до их начала для обеспечения свободного доступа рабочих к элементам инженерных систем в квартирах, пункт 4.24 СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 также устанавливает, что жители многоквартирного дома, в котором планируется проведение восстановления подвального помещения, заблаговременно должны быть проинформированы о начале ремонтно-строительных работ.

Таким образом, проведение ремонтных работ многоквартирного дома без отселения жильцов должно проводиться при одновременном соблюдении подрядной организацией требований охраны труда при осуществлении строительного производства, требований технических регламентов и стандартов на процессы выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, которые в дополнение к сводам правил по строительству позволяют регулировать риски негативного влияния строительного производства на общественные интересы и жизнедеятельность граждан, а также при организации надлежащего уведомления проживающих в многоквартирном доме граждан.

В целях минимизации рисков, связанных с потенциальной вероятностью причинения вреда здоровью и имуществу граждан при проведении капитального ремонта многоквартирного дома без отселения жильцов Ассоциацией дополнительно будут рассмотрены вопросы оптимизации процедур и мероприятий, реализуемых операторами и подрядными организациями в рамках капитального ремонта, связанные с обеспечением требований к безопасности для физических лиц и соблюдением установленных требований по охране труда для формирования консолидированной позиции по вышеуказанным вопросам.

Дополнительно сообщаю, что вопрос о целесообразности разработки методических рекомендаций по алгоритму действий заказчика и подрядчика при организации и поведении работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов будет рассмотрен Комитетом по жилищно-гражданскому, промышленному строительству Ассоциации.

Место для подписи

А.Н. Глушков