

Ассоциация Региональное отраслевое объединение работодателей "Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей"

Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций Ростехнадзора
СРО-С-019-06072009

ОГРН: 1086500001312
ИНН: 6501201580



Адрес: 693000, Сахалинская область,
Город Южно-Сахалинск, ул. Карла Маркса,
д. 20, оф. 201

Телефон (факс): +7 (4242) 311045,
Эл. почта: pr@ssros.ru web-сайт: ssros.ru

Исх. № 893 от «10» октября 2025

Министру труда и социальной защиты
Российской Федерации
А.О. Котякову

*Об организации безопасных условий
труда, охраны здоровья и безопасности
жителей, в том числе, детей и гостей на
территории и внутри ремонтируемых
многоквартирных жилых домов и
социальных объектов, не выведенных из
эксплуатации, и определении рамок
ответственности лиц, участвующих при
их капитальном ремонте*

Уважаемый Антон Олегович!

Ежегодно, особенно в летнее время года, осуществляется капитальный ремонт объектов социального назначения и многоквартирных домов без вывода данных объектов из эксплуатации (без отселения жильцов).

Ассоциация «Сахалинстрой» обеспокоена тем, что капитальный ремонт зачастую ведется представителями иностранных государств с множеством нарушений техники безопасности и охраны труда. При этом отсутствует жесткий контроль ежедневного допуска рабочих подрядчика и посторонних лиц на не выведенные из эксплуатации социальные и другого назначения объекты.

Постоянно возрастает производственный травматизм в результате несчастных случаев на производстве, так как на рабочих сказывается повсеместно применяемый ненормированный рабочий день, гонка со временем, особенно при сдаче объектов в эксплуатацию и слепая вера работников в собственную неуязвимость.

Поэтому у Ассоциации имеются следующие предложения, для наведения порядка по охране труда и техники безопасности на объектах капитального ремонта объектов, не выведенных из эксплуатации:

1. Соблюдение требований охраны труда и техники безопасности при выполнении капитального ремонта многоквартирных жилых домов без отселения жильцов.

В настоящее время подрядная организация выполняющая работы при капитальном ремонте многоквартирных домов без отселения жильцов несет полную ответственность за соблюдением требований охраны труда и техники безопасности на объекте, а также за сохранность материалов находящихся на объекте, но при этом объекты являются открытыми для посещения их иными лицами, и подрядная организация не контролирует допуск этих лиц на объект.

К тому же, работы на таких объектах, как правило выполняются исключительно в первую (дневную) смену, так как в регионах России принимаются жёсткие временные рамки рабочего дня на таких объектах.

Создается опасная ситуация для посетителей и жильцов эксплуатируемых зданий, на которых ведется капитальный ремонт, а также выполнять работы рабочим намного сложнее, производительность их труда значительно уменьшается, особенно, когда приходится выполнять работы в квартирах с присутствием жильцов, в том числе детей.

Пришло время государству урегулировать этот вопрос разработав и утвердив типовой Регламент (Положение) выполнения работ и соблюдения требований охраны труда при выполнении работ по капитальному ремонту конструктивных элементов, сетей инженерно-технического обеспечения жилого дома, а также элементов благоустройства без отселения жильцов, с движением жильцов, гостей и случайных людей по дворовой территории и по лестничным клеткам во время проведения капитального ремонта мест общего пользования и в квартирах жильцов.

На основании Регламента между Региональным оператором, подрядчиком и жителями ремонтируемого дома или их представителем должно быть заключено Соглашение, в котором прописаны все необходимые условия по соблюдению требований охраны труда и техники безопасности на объекте капитального ремонта и движение рабочих подрядчика, гостей и жильцов на территории объекта. А также определены вредные и опасные

производственные факторы и назначены ответственные лица за контроль соблюдения соглашения.

При этом необходимо совместно с Министерством строительства России чётко и полно **описать права и обязанности управляющих компаний этих жилых домов**, которые по всем правилам должны быть самыми заинтересованными участниками Проектных команд проведения капитального ремонта этих домов, а также **обязанностей и прав руководителей и ответственных специалистов Региональных операторов**, а также **жильцов и их представителей**.

Разработанный и утверждённый регламент (Положение), по нашему убеждению, должен содержать:

- правила ежедневного допуска рабочих подрядных организаций в жилой дом для проведения конкретных работ «на сегодня» по согласованному графику, с обязательным ежедневным ведением табеля рабочих и работников подрядчиков на этих жилых домах;
- правила обеспечения ежедневного приёма выполненных работ и при этом необходимо:
 - удостовериться, что подрядчик убрал все материалы и инструменты с мест возможного прохода жильцов и детей,
 - принять ремонтируемые участки по ежедневному Общему журналу ведения работ;
- порядок контроля ухода рабочих подрядчика с ремонтируемого жилого дома после ежедневного окончания работ, обеспечив безопасное нахождение в жилом доме жителей, детей и гостей;
- рекомендации (инструкцию) по соблюдению охраны труда и техники безопасности при проведении капитального ремонта многоквартирного дома без отселения жильцов на каждый вид работ;
- определить порядок предварительного информирования граждан по соблюдению правил их поведения на ремонтируемом объекте (памятка);
- разработать и вменить в обязанность руководителя регионального оператора обеспечение капитально ремонтируемого жилого дома необходимой наглядной информацией о требованиях к поведению жильцов, гостей, рабочих подрядчиков на объекте, в целях обеспечения охраны труда, охраны жизни и здоровья жителей, детей и гостей в зависимости от ремонтируемых элементов жилого дома;

- определить порядок допуска рабочих подрядной организации в квартиры жителей для проведения ремонтных работ внутри квартир.

2. Соблюдение требований охраны труда и техники безопасности при выполнении капитального ремонта на социально значимых объектах без вывода объектов из эксплуатации.

При осуществлении строительства на работодателей возлагаются как общие обязанности по соблюдению требований охраны труда и оформлению соответствующей документации, предусмотренные разделом X Трудового кодекса РФ, так и специальные требования охраны труда. Эти требования установлены Правилами по охране труда при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте. Они обязательно должны соблюдаться работодателями в ходе выполнения работ:

- при новом строительстве;
- расширении, реконструкции, техническом перевооружении эксплуатируемых (не выведенных из эксплуатации) объектов капитального строительства;
- **текущем и капитальном ремонте эксплуатируемых зданий и сооружений.**

Состояние охраны труда и техники безопасности на эксплуатируемых зданиях, сооружениях обеспечивается в том числе и при взаимодействии между заказчиками (застройщиками, лицами, ответственными за эксплуатацию здания, сооружения), генподрядчиками и субподрядчиками.

Применительно к документации в области охраны труда, которую необходимо оформить застройщику (лицу, ответственному за эксплуатацию здания, сооружения) при допуске подрядчика к производству реконструкции, капитального ремонта эксплуатируемого объекта или его части (не передачи строительной площадки!!!) совместно с подрядчиком (субподрядчиком), отдельно следует выделить:

- Акт-допуск для производства строительно-монтажных работ на территории действующего (эксплуатируемого) объекта.

Акт-допуск оформляется перед началом выполнения строительно-монтажных работ на территории организации между техническим заказчиком, генеральным подрядчиком (субподрядчиком) и администрацией организации, эксплуатирующей этот объект, и содержит в том числе перечень мероприятий, обеспечивающих безопасность производства работ. Эти мероприятия принимаются на основе решений, разработанных в проектах организации строительства и проектах производства работ (п. 4.18 СНиП 12-03-2001), и включают:

- установление границы территории, выделяемой подрядчику для производства работ;
- определение порядка ежедневного допуска работников подрядной организации на территорию эксплуатируемого объекта;
- проведение необходимых подготовительных работ на выделенной территории;
- определение зоны совмещенных работ с присутствием лиц эксплуатирующей организации и порядка выполнения там работ;
- определение порядка ежедневного окончания работ и ухода работников подрядчика с эксплуатируемого объекта.

Считаем, что по аналогии с Регламентом выполнения работ и соблюдения требований охраны труда по капитальному ремонту жилого дома без отселения жильцов, также необходимо разработать и утвердить Регламент выполнения работ и соблюдения требований охраны труда на социальных объектах, не выведенных из эксплуатации.

Ассоциация «Сахалинстрой» предлагает Вам разработать и принять необходимые документы для урегулирования вопросов безопасности труда и граждан, имеющих доступ на объект капитального ремонта без вывода его из эксплуатации.

Просим направить в наш адрес мотивированный ответ по нашим предложениям.

Генеральный директор

В.П. Мозолевский

Исп: Борщ Анна Олеговна
тел.: 8 (4242) 311-045 доб. 218



