



**Администрация
муниципального образования город Салехард
Управление жилищно-коммунального хозяйства**

ул. Свердлова, д.49, г. Салехард, Ямало-Ненецкий автономный округ, 629007
Тел. (34922) 3-19-62, факс (34922) 3-19-62, E-mail: ugkh@slh.yanao.ru
ОГРН 1128900001122, ИНН/КПП 8901039061/890101001

В.Ю.Медведев № 14682-вн от 06.10.2021

На № ТА-07/1615 от 16.07.2021

Генеральному директору,
председателю правления государственной
корпорации – Фонда содействия
реформированию жилищно-
коммунального хозяйства

К.Г. Цицину

Уважаемый Константин Георгиевич!

В настоящее время государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) осуществляются проверки заключений специализированных организаций, подготовленных в рамках процедуры признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу.

Проверки проводятся в соответствии с методическими рекомендациями по оценке технических заключений специализированных организаций по обследованию технического состояния многоквартирных домов (далее – методические рекомендации), утверждёнными Фондом от 30.12.2020.

В данных рекомендациях, а также в письме Фонда от 01.02.2021 № ОР-07/148 указывается, что проведение обследования производится по ГОСТ 31937-2011 (ГОСТ) или СП 454.1325800.2019 (СП 2019), тогда как СП 13-102-2003 (СП 2003) не является нормативно-техническим документом и не может применяться для этих целей.

Кроме того, Фондом проверяется, чтобы в соответствии требованиями Положения, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение), проведение обследований и подготовка заключений были осуществлены только юридическими лицами, с приложением к заключению свидетельства о членстве в саморегулируемой организации (СРО).

16.07.2021 в адрес департамента строительства и жилищной политики Ямало-Ненецкого автономного округа Фондом было направлено письмо за № ТА-07/1615, в котором сообщается, что при проведении оценки качества заключений о техническом состоянии многоквартирных домов, признанных аварийными после 01.01.2017, выявлены случаи нарушений, в том числе факты подготовки заключений по СП 2003, и предложено принять меры по их устранению, для чего:

- провести новые обследования на основании ранее подготовленных заключений;

- обратиться в организации, проводившие обследования технического состояния с требованием об устранении нарушений в случаях, когда обследование проведено не по ГОСТ или СП 2019;

- внести соответствующие изменения в решения межведомственных комиссий;

- внести соответствующие изменения в решения органов местного самоуправления.

При рассмотрении возможности реализации данных мероприятий возник ряд вопросов, требующих разъяснения:

1. Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" определено, что Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований этого закона.

На сегодняшний день такой Перечень определён постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815 и вышеуказанный ГОСТ 31937-2011 в нём отсутствует.

В действовавших ранее Перечнях, утверждённых постановлениями Правительства от 20.07.2020 № 985 и от 26.12.2014 № 1521 присутствует только часть 1, а также некоторые пункты раздела 6.

Сам же ГОСТ определяет, что оценку категорий технического состояния несущих конструкций, зданий (сооружений) проводят на основании результатов обследования, которое осуществляются в соответствии с СП 13-102-2003 (пункт 5.1.5).

В предисловии к СП 2003 указано, что документ принят и рекомендован в качестве нормативного документа постановлением Госстроя России от 21.08.2003 № 153.

Также в ГОСТ имеются ссылки на ВСН 53-86(р) и указание на необходимость определения физического износа.

2. Абзац пункта 44 Положения, содержащий требования о проведении обследования и подготовки заключений только юридическими лицами, имеющими членство в СРО, введён в действие только с 10.12.2019 года, тогда как проверке подвергаются документы, подготовленные после 1 января 2017 года.

Также необходимы разъяснения, какие нормативные документы обязывают прикладывать к заключению свидетельство о членстве в СРО.

3. Проведение новых обследований. Сложность осуществления таких мероприятий связана с несколькими вопросами:

а) Искажение данных первичного исследования. Здесь необходимо дать некоторые пояснения.

Города Ямало-Ненецкого автономного округа, в том числе город Салехард, находятся в зоне вечной мерзлоты и в целях избежания растепления почвы под зданиями старые деревянные дома строились на деревянных сваях. Спустя десятилетия после постройки наблюдается физический износ свай, поражение грибком и т.п. (за последние несколько лет два многоквартирных дома со свай сошли). Из-за частичного растепления грунтов происходит повреждение инженерных сетей, контруклон наружной системы водоотведения. Часто происходит частичное разрушение чернового пола с выпадением утеплителя, что приводит к резкому снижению температуры в жилых помещениях.

В целях предупреждения и исправления таких ситуаций в аварийных домах организовано проведение мероприятий поддерживающего характера: свайное основание усиливается городками, ремонтируются черновые полы и инженерные сети. Работы направлены на обеспечение безопасной эксплуатации здания до момента сноса, так как до окончания расселения жителей происходит несколько лет.

Таким образом, на сегодняшний день повторное обследование покажет иную картину, иные фотографии по сравнению с первичным обследованием.

б) Реакция собственников помещений многоквартирных домов. Здесь также лучше описать сложившуюся ситуацию.

В городе Салехарда имеется большое число старого деревянного жилого фонда, при этом темпы его устаревания, учитывая дефицитный бюджет города, превышали темпы признания домов аварийными и их последующего расселения. Соответственно, сформировались определённые негативные настроения от долгого ожидания разрешения жилищных проблем, жители с подозрением относятся к любым событиям, которые могут повлиять на статус аварийного дома или на перенос срока отселения на более поздний.

В последние годы Правительством ЯНАО на территории города организовано строительство микрорайона под расселение таких домов, а Администрацией города активизировано проведение оценки технического состояния многоквартирных домов на межведомственной комиссии. На сегодняшний день в г. Салехарде признано около 350 многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу. При этом очередь на отселение формируется исходя из очередности признания домов аварийными.

Одновременно очень многие граждане недовольны предоставляемой компенсацией за выкупаемое муниципальным образование жильё (ч. 10 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации) и готовы воспользоваться любым поводом для попыток её изменения.

Для проведения нового обследования многоквартирных домов (МКД) потребуется доступ к общему имуществу и жилым помещениям МКД. Очевидно, что жители дома будут интересоваться целями обследования. В этот момент необходимо иметь не только чёткое понимание как общего порядка действий, но и их юридической составляющей, так как неизбежно поднимется вопрос о правомочности ранее принятых решений. Можно с уверенностью прогнозировать поступление запросов в прокуратуру на проверку законности совершаемых действий, поэтому должна быть внятная и обоснованная позиция органов власти.

4. Направление требований в организации, проводивших обследования и подготовивших заключения в соответствии с требованиями СП 2003:

а) Направление каких-либо требований от органов местного самоуправления каким-либо юридическим или физическим лицам должно осуществляться в правовом поле и быть подкреплено соответствующим механизмом по обеспечению дальнейшего их исполнения.

В случаях, когда заказчиком работ по обследованию здания выступали физические лица, договор на проведение работ на коммерческой основе заключается между этими физическими лицами и подрядной организацией. Результаты обследования предоставляются заказчикам. Потом представленные заключения вместе с заявлением направляются физическими лицами в межведомственную комиссию для рассмотрения.

При рассмотрении такого заключения МВК может не принять решение о признании дома аварийным, но орган местного самоуправления не вправе направлять требования по правоотношениям, стороной которых он не является.

б) Поскольку, как уже было отмечено, в настоящее время в Перечне национальных и сводов правил, утверждённом постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815, ГОСТ 31937-2011 отсутствует, для специализированных организаций требуется разъяснение по действующим нормативным документам, обязывающих использовать документ, находящийся в Перечне документов в области стандартизации, в результате которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ на добровольной основе.

5. Внесение соответствующих изменений в решения межведомственных комиссий и органов местного самоуправления.

Действующими нормативными документами Российской Федерации не предусмотрен порядок пересмотра решений межведомственной комиссии и органов местного самоуправления по инициативе этих же органов.

Кроме того, достаточно очевидно, что такая постановка вопроса возможна лишь при проведении на межведомственной комиссии новой оценки технического состояния многоквартирного дома. Само рассмотрение на МВК нового заключения специализированной организации говорит о неправомерности ранее принятых решений.

В свою очередь, порядок проведения оценки определён Положением, по смыслу пунктов 42, 44, 45 которого заявителем является собственник или наниматель жилого помещения многоквартирного дома. Согласно п. 7 Положения на заседание МВК приглашаются все остальные собственники. И так далее.

В этой связи перед Администрацией города возник ряд вопросов, в том числе:

- правовые основания повторной процедуры;
- необходимость и правовые основания для предварительной или последующей отмены ранее принятых решений;
- организация проведения повторной оценки технического состояния МКД, если муниципальная собственность отсутствует;
- очерёдность проведения повторной оценки признанных аварийными многоквартирных домов, учитывая также, что по многим домам частичное отселение произведено;
- взаимоотношения с собственниками помещений, которые совершали сделки (например, купли-продажи) в отношении своих квартир, получали отказ в получении материнского капитала, ипотеки и т.п., поскольку судебная практика свидетельствует о наличии исков о возмещении материального и морального ущерба в указанной сфере.

Если же мы говорим о том, что повторная оценка не производится, внесение изменений в ранее подготовленные документы также не представляется возможным, следует принимать во внимание, что решения МВК и органов местного самоуправления выдаются множеству юридических и физических лиц и внесение изменений должно быть обоснованно и сопровождаться соответствующими процессуальными действиями.

В связи с изложенным, допуская ошибочность сделанных нами выводов, просим Вас направить в наш адрес разъяснения о порядке исполнения требований, изложенных в письме Фонда от 16.07.2021.

Начальник управления

С.В. Кучер

**Государственная корпорация –
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА**

Шарикоподшипниковская ул., дом 5, г. Москва, 115088
тел.: (495) 651-65-46, факс: (495) 651-65-30
www.fondgkh.ru; e-mail: fond@fondgkh.ru

08 » 11 2021 г. № ОР-07/2404

на № 171-12/01-05-01/465 от 5 октября 2021 года

Начальнику Управления
жилищно-коммунального хозяйства
Администрации муниципального
образования город Салехард

С.В. КУЧЕРУ

ул. Свердлова, 49,
629007, г. Салехард,
Ямало-Ненецкий автономный округ

Уважаемый Сергей Васильевич!

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд), рассмотрев Ваше обращение, сообщает следующее.

Работа Фонда по оценке заключений специализированных организаций, на основании которых межведомственными комиссиями принимались решения о выявлении оснований для признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, имеет целью выявление нарушений при подготовке таких заключений и информирование об этом органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Наличие существенных дефектов в таких заключениях означает, что на такое заключение нельзя полагаться как на источник достоверной информации об аварийности многоквартирного дома. С целью устранения рисков, связанных с возможной недостоверностью выводов об аварийности многоквартирных домов, содержащихся в заключениях, Фонд рекомендует организовать проведение в отношении всех многоквартирных домов, решения об аварийности которых основывались на дефектных заключениях специализированных организаций, дополнительных (повторных) обследований, выполненных юридическим лицом, являющимся членом саморегулируемой организации (далее СРО), основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций.

Требование «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее Положение), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, касающееся проведения обследования многоквартирных домов исключительно юридическими лицами, вступило в силу 10 декабря 2019 года. Обследования, проведенные после этой даты индивидуальными предпринимателями, а не юридическими лицами, следует рассматривать как несоответствующими требованиям Положения.

Требование о представлении документов, подтверждающих членство в СРО, обусловлено необходимостью доказать действительность такого членства в момент проведения обследования.

Обследования многоквартирных домов должны быть проведены в соответствии с действующим в настоящее время сводом правил СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния» (далее СП 454.1325800.2019) либо межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее ГОСТ 31937-2011).

Требование о применении данных технических актов обусловлено следующим.

Согласно части 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее Технический регламент), безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований самого Технического регламента и требований стандартов и сводов правил, включенных в **перечни**, указанные в частях 1 и 7 статьи 6 Технического регламента.

В соответствии с пунктом 34 Положения основанием для признания многоквартирного дома аварийным является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом. Единственным нор-

мативно-техническим документом, определяющим понятие категории технического состояния строительных конструкций, вводящим «шкалу» категорий технического состояния, в которой фигурирует в том числе аварийное техническое состояние, и входящим в вышеупомянутые **перечни**, указанные в Техническом регламенте, является ГОСТ 31937-2011, введенный в действие с 1 января 2014 года.

Исходя из того, что техническое регулирование осуществляется в соответствии с принципом применения единых правил установления требований к продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнению работ или оказанию услуг (статья 3 Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»), общие требования к отнесению технического состояния строительных конструкций здания или сооружения к той или иной категории и сама «шкала» этих категорий не могут быть определены каким-либо иным, отличным от ГОСТ 31937-2011, документом.

СП 454.1325800.2019 основывается на требованиях, установленных ГОСТ 31937-2011, и определяет упрощенную (ввиду небольшой вариативности конструктивных и объемно-планировочных решений многоквартирных домов, составляющих основу аварийного жилищного фонда Российской Федерации) процедуру обследования технического состояния многоквартирного дома и отнесения его к аварийной категории.

Таким образом, по мнению Фонда, применение с 2017 года по настоящее время при обследовании технического состояния строительных конструкций многоквартирного дома или здания в целом какой-либо иной «шкалы» категорий технических состояний, нежели установленной ГОСТ 31937-2011, а также применение при обследовании домов способов и методов, не предусмотренных ГОСТ 31937-2011 или СП 454.1325800.2019, не будет основано на действующем законодательстве.

Если при проведении повторного обследования дома подтвердится факт нахождения строительных конструкций здания в аварийном состоянии (даже с учетом поддерживающих мероприятий, описанных в обращении), то необходимость во внесении

каких-либо изменений в ранее принятое решение органа власти или органа местного самоуправления о признании дома аварийным отсутствует.

Если же при повторном обследовании дома специализированной организацией ранее выявленный факт аварийности его строительных конструкций будет опровергнут, потребуется пересмотр решения органа власти или органа местного самоуправления о признании дома аварийным.

Отсутствие нормативного регулирования на федеральном уровне вопроса пересмотра решения межведомственных комиссий, принятых в нарушение установленного порядка, отсутствие муниципальной собственности в многоквартирном доме, выдача третьим лицам копий решений о признании многоквартирного дома аварийным, а также факт подготовки специализированной организацией заключения о состоянии многоквартирного дома по заказу физических лиц не являются препятствиями к повторному обследованию и пересмотру, в том числе в порядке самоконтроля. При этом порядок работы межведомственных комиссий при устранении ранее допущенных нарушений Положения, включая очередность повторной оценки состояния домов, по которым выявлены дефектные заключения, может определяться нормативными актами органов власти или местного самоуправления.

Обращаем внимание, что предложения Фонда о проведении дополнительных обследований многоквартирных домов в случае дефектности заключений специализированных организаций, положенных в основу решений о признании таких домов аварийными, носят рекомендательный характер.

С уважением,

Первый заместитель
генерального директора



О.С. Рурин