

**Пояснения по вопросу 3 повести ОСС дома №22
по ул.Твардовского г.Балашиха**

Вопрос №3: «Отказ от проведения строительного контроля со стороны ГБУ МО УТНKR в процессе осуществления капитального ремонта общедомового имущества МКД, и принятие решения о проведении строительного контроля компетентными организациями в соответствии со ст.53 Градостроительного кодекса РФ по цене не выше стоимости, предусмотренной Графиком-сметой проведения работ по капитальному ремонту №01/1055000504525/22-2027».

Строительный контроль при капитальном ремонте многоквартирных домов (МКД) — это процедура, которая гарантирует, что все работы выполняются в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и нормами безопасности. С 1 сентября 2024 года его проведение стало обязательным для всех МКД.

Дело в том, что Федеральным законом от 8 августа 2024 г. №238-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, согласно которых собственники вправе принять решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в МКД уполномоченным государством органом (в Московской области это ГБУ МО УТНKR) и о проведении строительного контроля сторонними лицами в порядке ст.53 Градостроительного кодекса РФ.

При обращении с заявкой о проведении строительного контроля в ГБУ МО УТНKR возникает необходимость ждать свою очередь: пока не будет выделен специалист, нельзя проводить ремонтные работы (в том числе, например, ремонтные работы капитального характера в лифтах, лифты придется остановить). Ожидание может длиться месяцами, поскольку ГБУ МО УТНKR осуществляет, прежде всего, строительный контроль работ, выполняемых региональным фондом капитального ремонта.

Выезд специалиста для проведения не дорогостоящих ремонтных работ капитального характера ГБУ МО УТНKR не выгоден, в случае низкой стоимости работ по строительному контролю в смете проведения работ по капитальному ремонту МКД, возможен отказ.

Преимуществами проведения строительного контроля сторонними независимыми лицами в порядке ст.53 Градостроительного кодекса РФ является то, что:

- может быть выбран исполнитель с максимально выгодной ценой, не превышающей стоимость, заложенную в утвержденную общим собранием собственников смету,
- может быть выбран исполнитель, готовый произвести строительный контроль в кратчайшие сроки, либо в сроки, предусмотренные утвержденным собственниками на ОСС графиком, что позволит своевременно выполнить необходимые работы.

В любом случае строительный контроль может осуществлять только компетентное лицо, являющееся членом соответствующей СРО.

На текущем собрании собственникам предоставлена возможность реализовать свои права, возникшие в связи с изменением действующего законодательства.