

ВВЕДЕНИЕ

В 2024 году в связи принятием Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, которые уточнили порядок организации строительного контроля при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – строительный контроль).

Строительный контроль является обязательным при проведении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Целью строительного контроля согласно статьи 53 ГрК РФ является проверка соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов и ограничениям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Перед собственниками помещений, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (далее – собственники помещений), открылись новые возможности организации строительного контроля.

ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ОРГАНОМ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ ПОДВЕДОМСТВЕННЫМ УКАЗАННОМУ ОРГАНУ ГОСУДАРСТВЕННЫМ (БЮДЖЕТНЫМ ИЛИ АВТОНОМНЫМ) УЧРЕЖДЕНИЕМ

После внесения изменений в Жилищный кодекс РФ начиная с сентября 2024 года по общему правилу независимо от способа формирования фонда капитального строительный контроль должен проводиться исполнительным органом субъекта Российской Федерации или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением (далее — уполномоченный орган), наделенным соответствующими полномочиями решением субъекта РФ.

НО!!! В этом пункте уже есть противоречия. Они заключаются в том, что согласно письму заместителя начальника фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (ФКР Москвы) от 04.12.2025 года №ФКР-05-18965/25 «**Решение в городе Москве о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом в настоящее время не принято**». То есть в Москве ещё нет уполномоченного (исполнительного) органа субъекта Российской Федерации или подведомственного указанному органу государственного (бюджетного или автономного) учреждения (далее — уполномоченный орган), наделенного соответствующими полномочиями решением субъекта РФ.

Таким образом для ТСЖ, при проведении капитального ремонта, в любом случае (до того времени, пока не будет назначен уполномоченный (исполнительный) орган субъекта Российской Федерации или подведомственное указанному органу государственное (бюджетное или автономное) учреждение, которое будет осуществлять строительный контроль) нужно принять решение об отказе от проведения строительного контроля уполномоченным (исполнительным) органом субъекта Российской Федерации. По причине его отсутствия!

Кроме того принятие решения о проведении строительного контроля уполномоченным органом не является для субъекта РФ обязательным. Если по какой-то причине субъектом РФ не будет принято решение о проведении строительного контроля силами уполномоченного органа, то это не будет являться нарушением жилищного законодательства.

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026)

Статья 53. П.2 Строительный контроль: Строительный контроль может проводиться лицом, **ответственным за эксплуатацию здания, сооружения.**

А **лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения** – является Председатель Правления ТСЖ. И именно Председатель Правления ТСЖ может быть назначен лицом, которое будет осуществлять строительный контроль! И это логично потому, что Председатель Правления ТСЖ является наиболее заинтересованным лицом в обеспечении проведения капитального ремонта надлежащего качества. Ведь он является 1) жителем этого дома и собственником жилого помещения в нём; 2) лицом ответственным перед собственниками жилых помещений за состояние дома.

Поэтому решение собственников жилья в 2025 году о наделении полномочиями строительного контроля, при проведении капитального ремонта кровля, Председателя Правления ТСЖ является абсолютно правильным и логичным! Что, кстати, позволило ещё и сэкономить порядка 180 000 рублей (за строительный контроль фирмы берут примерно 5% от общей суммы – стоимости капитального ремонта).