



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Серафимовичу В.И.

serafimovich.volodya@bk.ru

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

22.11.2021 № 27903-ОГ/06

На № _____ от _____

Уважаемый Владимир Ильич!

Отдел капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда Департамента стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение, направленное письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 12.11.2021 № П48-138364 (вх. Минстроя России от 12.11.2021 № 28281-ОГ), и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учётом особенностей, установленных Жилищным кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации (часть 3 статьи 178 Жилищного кодекса).

На основании части 7 статьи 178, части 3 статьи 181 Жилищного кодекса разработаны методические рекомендации по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), и обеспечению их деятельности, утверждённые приказом Минстроя России от 04.10.2018 № 645/пр.

Функции регионального оператора закреплены в статье 180 Жилищного кодекса, одной из которых является осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора.

Понятие технический заказчик закреплено в части 22 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которому технический заказчик – это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

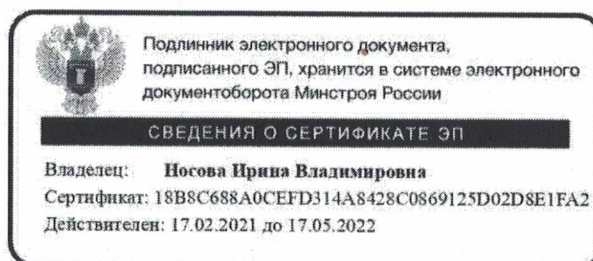
На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора в сроки, предусмотренные региональной программой.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В связи с этим следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела капитального ремонта
многоквартирного жилищного фонда

И.В. Носова



Исп. Барченков Д.С.
+74956471580 (53015)



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Галинину М.Г.

galininm@inbox.ru

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

24.11.2021 № 28166-ОГ/06

На № _____ от _____

Уважаемый Максим Георгиевич!

Департамент стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение, направленное письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 29.10.2021 № П48-132556 (вх. Минстроя России от 29.10.2021 № 27331-ОГ), и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Региональный оператор, согласно пункту 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Понятие «технический заказчик» содержит Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), согласно которому технический заказчик это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

Согласно части 11 статьи 60 Градостроительного кодекса возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации

многоквартирного дома, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. В случае, если указанный вред причинен вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию в соответствии с Градостроительным кодексом, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, солидарно с техническим заказчиком, лицом, выполнившим работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, внесению изменений в такую проектную документацию в соответствии с Градостроительным кодексом, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред, ответственность несут лица, перечисленные в подпунктах названной статьи.

Следовательно, исходя из буквального толкования данной нормы, ответственность по возмещению вреда лежит как на региональном операторе, так и на лицах указанных в пунктах 1, 1.1., 2, 3, 3.1, 4, части 11 статьи 60 Градостроительного кодекса.

Согласно статье 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Ответственность регионального оператора по возмещению вреда закреплена в пункте 6 статьи 182 Жилищного кодекса, а именно региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

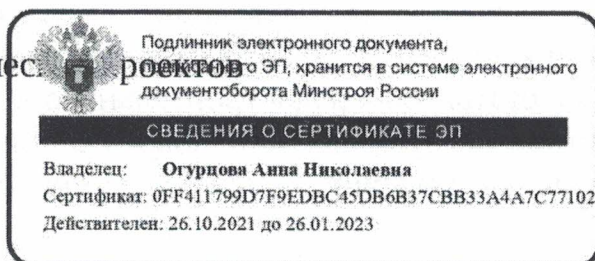
Учитывая вышеизложенное, положения части 11 статьи 60 Градостроительного кодекса распространяются на регионального оператора как на лицо, осуществляющее функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента стратегичес

Исп. Барченков Д.С.
+74956471580 (53015)



А.Н. Огурцова



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Привалову И.И.

goga_privalov@inbox.ru

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

03.11.2021 № 26759-ОГ/06

На № _____ от _____

Уважаемый Игорь Иванович!

Отдел капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда Департамента стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение, направленное письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 29.10.2021 № П48-133450 (вх. Минстроя России от 29.10.2021 № 27335-ОГ) и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

Региональный оператор, согласно пункту 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса, осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Вместе с тем, законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи передачи функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах органам местного самоуправления на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором, как установлено частью 4 статьи 182 Жилищного кодекса.

Обращаем также внимание, что понятие «технический заказчик» содержит Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), согласно которому технический заказчик это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры

о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона № 372-ФЗ).

Учитывая изложенное, региональный оператор осуществляет функции технического заказчика в отношении многоквартирных домов, фонды капитальных ремонтов которых сформированы на счете регионального оператора и включённых в региональную программу капитального ремонта, которые могут быть переданы органу местного самоуправления на основании договора.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела капитального ремонта
многоквартирного жилищного фонда

И.В. Носова

