

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ
«АГРОЭКСПЕРТ»
**НАПРАВЛЕНИЕ ИНЖЕНЕРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС
(ООО «АвАрх»)
ул. Полтавская, д. 111, г. Мичуринск, Тамбовская
область, Россия, 393760
Телефон: +7 910 750-40-50 (многоканальный);
телефакс: +7 (475) 455-99-33
www.bank-ocenka.ru
e-mail: agro-expert@mail.ru

_ 10.11.2025г. _ № _____ 150 _____

на № _____

Администрация Старополтавского МР

404211, Волгоградская
область, Старополтавский район, село Старая
Полтавка, ул. Ленина, д.1

Главе Мелкумову Александру Сергеевичу

e-mail: ra_star@volganet.ru

Копия: Межведомственная комиссия по оценке
и обследованию помещения в целях признания
его жилым помещением, жилого помещения
пригодным (непригодным) для проживания
граждан, а также многоквартирного дома в
целях признания его аварийным и подлежащим
сносу или реконструкции
(Администрация)

e-mail:

Уважаемый Александр Сергеевич!

С 1 января 2025 года для покупки жилого дома за счет средств материнского капитала требуется заключение Межведомственной комиссии о его пригодности для проживания. Федеральным законом от 26.12.2024 № 495-ФЗ внесены изменения в ст. 8 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», согласно которым в удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского капитала может быть отказано в случае отсутствия заключения о соответствии жилого помещения, являющегося жилым домом (частью жилого дома), в том числе домом блокированной застройки, требованиям, предъявляемым к жилому помещению и его пригодности для проживания. Указанное заключение оформляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и действует в течение одного года со дня его оформления.

Межведомственная комиссия по оценке состояния объектов сформирована на уровне администрации Вашего Муниципального образования, и порядок ее работы регламентируется ПОЛОЖЕНИЕМ о межведомственной комиссии по оценке помещений жилищного фонда Вашего Муниципального образования, утвержденного соответствующим Постановлением.

Регламент работы Межведомственной комиссии Муниципального образования должен соответствовать Порядку работы Межведомственной комиссии, установленному Постановлением Правительства № 47 от 28.01.2006 г. "Об утверждении 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" и Требованиям действующего законодательства РФ (в т. ч. *ГрК РФ и Постановлению правительства № 20 от 19.01.2006 г. «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»* (вместе с "Положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства")),

ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (далее ГОСТ 31937-2024).

В соответствии с положениями п. 43 Постановления Правительства № 47 от 28.01.2006 г. комиссия *«При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом **проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом ...».***

В соответствии с положениями п. 44 Постановления Правительства № 47 установлен следующий порядок работы комиссии:

«Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов, а также иных документов, предусмотренных абзацем первым пункта 42 настоящего Положения;

*определение перечня дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), **заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения**), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;*

*определение состава привлекаемых экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) **результатов инженерных изысканий**, исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения....».*

п. 44 Постановления Правительства № 47 от 28.01.2006 г. определяет для межведомственной комиссии три следующих ключевых пункта:

1. комиссия должна оценить ***степень и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом;***

2. в зависимости от цели оценки, особенностей объекта состава утвержденной комиссии определить необходимость предоставления Заявителем дополнительных документов — ***заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, необходимых для принятия решения.***

3. в зависимости от цели оценки, особенностей объекта, пакета представленных документов определить необходимость включения в состав комиссии экспертов, ***в установленном порядке аттестованных на право подготовки результатов инженерных изысканий.***

В соответствии со «ст. 47 ГрК РФ, с Постановлением правительства № 20 от 19.01.2006 г. «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (вместе с "Положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства"), ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (далее ГОСТ 31937-2024)» **работы по оценке степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом должны выполняться «индивидуальными предпринимателями или**

юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий». При этом ИП или юридическое лицо должно состоять в СРО по инженерным изысканиям и иметь в штате дипломированного специалиста, прошедшего аттестацию в Министерстве строительства РФ и включенного по результатам этой аттестации в Национальный реестр НОПРИЗ.

Исходя из вышеизложенного, усматривается, что после приема заявления от Заявителя и документов Межведомственная комиссия должна проверить наличие в составе комиссии члена, состоящего в СРО изыскателей и включенного в Национальный Реестр НОПРИЗ. В случае отсутствия в комиссии члена, удовлетворяющего этим требованиям, комиссия является неправомочной в части оценки состояния несущих и ограждающих конструкций и должна запросить от Заявителя дополнительный документ - ***заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения.***

Комиссия при оценке состояния объекта должна руководствоваться действующим законодательством, в том числе и ГрК РФ и действующим ГОСТом 31937-2024 Здания и сооружения.

Правила обследования и мониторинга технического состояния в соответствии с п. 10 раздела II Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024) (далее Постановление №47) оценке Межведомственной комиссией подлежат **категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом.**

При приеме документов в зависимости от особенностей объекта (в том числе года завершения строительства объекта) комиссия должна определиться о необходимости привлечения в комиссию специалиста, включенного по результатам этой аттестации в Национальный реестр НОПРИЗ или необходимости запроса от Заявителя дополнительного документа - ***заключения специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения.*** Комиссия принимает данное решение исходя из следующих нормативных документов:

В соответствии с п. 4.1 ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (далее ГОСТ 31937-2024) определение категории технического состояния здания (работоспособность) должны выполняться только специализированной организацией «Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят специализированные организации».

В соответствии с п. 4.2 ГОСТ 31937-2024 «Первое обследование технического состояния зданий (сооружений) рекомендуется проводить не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию.

В дальнейшем обследование технического состояния зданий (сооружений) рекомендуется проводить не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий (сооружений) или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.)»

Из содержания положений ГОСТ 31937-2024 усматривается, что:

- по зданию до 2-х лет с даты ввода в эксплуатацию обследования не требуется, соответственно и Межведомственная комиссия не вправе требовать с Заявителя вместе с заявлением дополнительный документ - ***заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения;***

- если возраст здания от двух до двенадцати лет – комиссии рекомендовано требовать в качестве дополнительного документа **заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения со сроком изготовления до 10-ти лет до даты рассмотрения заявления Заявителя;**

- если возраст здания от двенадцати лет – комиссии рекомендовано требовать в качестве дополнительного документа **заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения со сроком изготовления до 5-ти лет до даты рассмотрения заявления Заявителя.**

Поскольку Постановление Правительства № 47 является инструкцией по работе Межведомственной комиссии, охватывающей любой возраст здания и состав комиссии, разные цели, преследуемые Заявителями, то оно и не указывает на безотносительную обязательность предоставления в комиссию **заключения специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения** (например для дома до двух лет с даты ввода в эксплуатацию, либо наличия в составе комиссии специалиста (организации), включенных в Национальный реестр изыскателей). **Но, тем не менее, с целью исполнения законодательства РФ** (в том числе ГрК РФ и ГОСТ 31937-2024) **определяется для комиссии, в зависимости от ситуации с объектом (год выпуска, состав членов комиссии), необходимость включения в состав комиссии членов – специалистов изыскателей или истребования дополнительных документов — заключения специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения.**

Игнорирование со стороны комиссии вышеизложенных обстоятельств и выдача по всем объектам без исключения заключений без истребования у Заявителей дополнительных документов — **заключений специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения** может являться нарушением положений Постановления Правительства № 47 и формально выходом за пределы полномочий (в части выводов о состоянии несущих конструкций).

В ряде 20-ти регионах РФ (например, во всех муниципальных образованиях Нижегородской области) после консультаций с Прокуратурой региона по основаниям, изложенным в настоящем письме доводов и ссылок на нормативные документы, было принято решение в качестве обязательных документов вместе с заявлением о признании жилого дома соответствующим требованиям, предъявляемым к жилому помещению, истребовать от Заявителей **заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения** (см. ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ от 18 августа 2006 года N 266 «О межведомственной комиссии по оценке помещений жилищного фонда Нижегородской области в целях признания таких помещений жилыми помещениями, жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, или многоквартирного дома, все жилые помещения которого принадлежат на праве собственности Нижегородской области, в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также по оценке и обследованию помещений в целях признания жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания

граждан, или многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию (с изменениями на 25 сентября 2025 года)».

Исходя из вышеизложенного Межрегиональная группа компаний «АгроЭксперт» и возглавляющее изыскательское направление ООО «АвАрх»

ПРОСЯТ:

1. Рассмотреть настоящее обращение и исследовать изложенные в нем доводы в полном объеме.
2. По результатам рассмотрения настоящего обращения внести изменения в порядок работы Межведомственной комиссии в части обязательного истребования с заявителей заключения специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения в зависимости от даты ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с Требованиями ГОСТ 31937-2024.

Также выражаем свое согласие об оказании услуг гражданам Вашего муниципального образования с возможностью включения нашей компании в состав комиссии.

**С уважением,
Руководитель группы компаний
«АгроЭксперт»**

**Генеральный директор
ООО «АвАрх»**



Д.А. Тенищев

Б.Н. Аверочкин