

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по организации контроля за качеством выполнения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

1. Общие положения

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методического содействия органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, региональным операторам, иным лицам, являющимся заказчиками работ по капитальному ремонту, в целях обеспечения эффективного контроля за качеством капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Настоящие методические рекомендации не содержат положений обязательного характера.

2. Подготовка краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

2.1. В целях качественной подготовки краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее краткосрочный план) рекомендуется формировать дефектные ведомости на основании технического осмотра многоквартирных домов (далее МКД). Дефектные ведомости рекомендуется формировать лицам, осуществляющим управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. На основании дефектных ведомостей следует формировать предложения к техническому заданию на проектирование капитального ремонта.

2.2. Формирование краткосрочного плана рекомендуется осуществлять с использованием электронной системы, в том числе с включением объектов на разработку проектной документации (далее ПД) на год, следующий за планируемым.

2.3. ПД на проведение капитального ремонта рекомендуется подготовить до начала производства работ, при возможности, до начала года (до 1 января), в котором планируется выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Возможна разработка типовой проектной документации.

2.4. До формирования технического задания на проектирование капитального ремонта МКД производится экспресс-аудит, в рамках которого осуществляется сбор данных о техническом состоянии дома и его инженерных систем; о потреблении энергетических ресурсов за последние 5 лет; о наличии коммерческого учета и регулирования расхода энергоресурсов. Также анализируются данные фактического потребления энергетических ресурсов (ЭР) и осуществляется расчет нормативного потребления. Организуется проведение тепловизионного обследования.

На основе исходных данных проводится оценка эффективности использования ЭР. В техническое задание на проектирование включаются мероприятия по повышению энергетической эффективности.

Формирование технических заданий на проектирование капитального ремонта рекомендуется осуществлять лицом, осуществляющим управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании дефектных ведомостей.

2.5. При необходимости отбор проектных организаций региональным оператором, а в случае, предусмотренном частью 5 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.6. В целях своевременного финансирования работ по разработке ПД объекты проектирования, при возможности, рекомендуется включать в краткосрочный план в году, предшествующем реализации краткосрочного плана.

3. Заключение договоров на выполнение работ

3.1. Отбор региональным оператором подрядных организаций, а в случае, предусмотренном частью 5 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями, для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2. Технический заказчик (далее заказчик) актом приема-передачи передает ПД подрядной организации для осуществления входного контроля. При необходимости производится корректировка ПД по замечаниям подрядной организации. ПД утверждается заказчиком и передается подрядной организации для производства работ.

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД может осуществлять лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, региональный оператор либо в соответствии с частью 4 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации - органы местного самоуправления и (или) муниципальные бюджетные учреждения на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

4. Передача многоквартирного дома подрядной организации для производства работ и организация строительной площадки

4.1. Заказчик актом приема-передачи передает объект капитального ремонта подрядной организации для производства работ.

4.2. До начала работ заказчик передает подрядной организации общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Подрядная организация разрабатывает проект производства работ (ППР), оформляет журнал входного контроля материалов, журнал техники безопасности, исполнительную документацию по проведению капитального ремонта общего имущества МКД.

ППР регламентирует сроки выполнения работ, организацию производства работ по капитальному ремонту в соответствии с технологическими правилами, требованиями к охране труда, экологической безопасности и качеству работ.

Подрядной организации рекомендуется обеспечить доступ заказчика, а также лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, к проекту производства работ.

4.3. При необходимости до начала производства работ подрядная организация заключает договоры на временное подключение к источникам энерго- и водоснабжения с организацией, осуществляющей управление МКД.

4.4. Подрядная организация до начала производства работ: устанавливает информационный щит с информацией о сроках проведения ремонта общего имущества МКД, наименованием заказчика и подрядной организации с указанием телефонов ответственных лиц;

обеспечивает наличие необходимых складских и санитарно-бытовых помещений, сбор и вывоз строительных отходов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

принимает меры по обеспечению безопасности граждан при производстве работ, в том числе устройству ограждений опасных зон, галерей безопасности.

5. Контроль выполнения работ

5.1. В целях осуществления контроля за ходом выполнения работ заказчик привлекает лицо, уполномоченное собственниками помещений в доме.

5.2. Контроль за соблюдением сроков выполнения работ осуществляется в соответствии с календарным графиком, входящим в состав ППР.

5.3. При проведении строительного контроля рекомендуется руководствоваться Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (далее постановление Правительства Российской Федерации № 468), в соответствии с которым строительный контроль проводится:

лицом, осуществляющим капитальный ремонт (подрядная организация); заказчиком, организацией, осуществляющей подготовку проектной документации, либо лицом, привлеченным заказчиком по договору для осуществления строительного контроля.

5.4. Строительный контроль подрядной организацией включает в себя:

а) проверку качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для проведения капитального ремонта общего имущества МКД;

б) проверку соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;

в) проверку соблюдения последовательности и состава технологических операций при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД;

г) совместно с заказчиком освидетельствование работ, скрываемых последующими работами (далее скрытые работы), и промежуточную приемку работ, влияющих на безопасность объекта, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

д) приемку законченных видов (этапов) работ;

е) проверку совместно с заказчиком соответствия законченного капитальным ремонтом дома требованиям проектной документации, технических регламентов.

5.5. Строительный контроль, осуществляемый заказчиком, включает проведение следующих контрольных мероприятий:

а) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;

б) проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов;

в) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;

г) совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

д) проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;

е) иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.

Лицо, осуществляющее подрядные работы по капитальному ремонту и строительный контроль подрядчика, не может одновременно привлекаться для проведения строительного контроля заказчика.

5.6. Нормативы расходов заказчика на осуществление строительного контроля определяются в соответствии с Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 468. Размер расходов заказчика на осуществление строительного контроля определяется в зависимости от стоимости проведения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.7. Контроль за устранением нарушений согласно замечаниям собственников

помещений в МКД к качеству проведенных работ осуществляется с привлечением тех организаций, в адрес которых поступили соответствующие обращения.

5.8. В ходе капитального ремонта органами государственного жилищного надзора осуществляется выявление и пресечение нарушений подрядными организациями требований жилищного законодательства, в том числе контроль организации соблюдения качества производимых работ.

6. Приемка выполненных работ

6.1. Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы МКД (крыши, фасады, инженерные коммуникации, отдельные виды инженерного оборудования или сочетание нескольких таких элементов) принимаются по мере готовности ввода в эксплуатацию рабочими комиссиями с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

6.2. Рабочие комиссии назначаются решением (приказом) организации-заказчика. В состав рабочих комиссий входят представители заказчика, организации, осуществляющей строительный контроль, лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, подрядных организаций, субподрядных организаций, лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД.

6.3. Рабочая комиссия проверяет состав и полноту исполнительной документации, соответствие выполненных ремонтно-строительных работ ПД, соответствие стандартам, нормам и правилам производства работ, готовность объекта по данному виду работ к эксплуатации.

6.4. Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов МКД подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных недостатков. Акт о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД рекомендуется составлять по форме согласно приложению 1 к настоящим методическим рекомендациям.

6.5. В случае применения при капитальном ремонте общего имущества МКД новых технологий подрядная организация в обязательном порядке передает лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработанную соответствующим образом инструкцию по эксплуатации примененных технологий.

6.6. Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом МКД производится приемочными комиссиями, назначаемыми приказом заказчика. Акт о приемке в эксплуатацию рекомендуется составлять по форме согласно приложению 2 к настоящим методическим рекомендациям.

В состав приемочных комиссий входят представители заказчика (председатель комиссии), уполномоченных органов местного самоуправления; органов государственного жилищного надзора; организации, осуществляющей строительный контроль; лица, осуществляющего управление МКД; проектных организации (при наличии проекта); подрядных организаций; субподрядных организаций; лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников

помещений в МКД, представители общественных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

6.7. Приемочные комиссии проверяют устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями, готовность объекта к вводу в эксплуатацию.

7. Контроль за техническим состоянием, законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов

7.1. Техническая эксплуатация МКД, законченного капитальным ремонтом, осуществляется в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

7.2. Техническое обслуживание МКД включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном, работоспособном состоянии, наладке и регулированию инженерных систем. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

7.3. Особое внимание необходимо обратить на периодичность выполнения обязательных профилактических мероприятий, исключающих ненормативный износ строительных конструкций и инженерных систем.

7.4. В течение гарантийного срока, установленного договорами на выполнение капитального ремонта, подрядная организация несет гарантийные обязательства по устранению недостатков, связанных с ненадлежащим качеством выполнения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Если в период гарантийной эксплуатации многоквартирного дома обнаружатся дефекты, препятствующие его нормальной эксплуатации, то подрядная организация обязана их устранить за свой счет в согласованные с заказчиком сроки.

7.5. Контроль технического состояния капитально отремонтированных МКД в гарантийный период осуществляет организация, осуществляющая управление МКД с привлечением при необходимости заказчика.

Приложение 1

к методическим рекомендациям по организации контроля за качеством выполнения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации

от « _ » _____ 20__ г. № _____

Акт о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома

« ___ » _____ 20 __ г.

Объект капитального ремонта _____

Рабочая комиссия о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов МКД (далее комиссия), назначенная _____

(наименование лица, назначившего комиссию)

« __ » _____ 20 __ г., в следующем составе:

Председатель комиссии - представитель заказчика на производство работ

Члены комиссии - представители: генеральной подрядной

организации _____

субподрядных организаций _____

лица, осуществлявшего строительный контроль, _____

лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме,

1. Генеральным подрядчиком **УСТАНОВИЛА:** _____ , _____

предъявлены к приемке результаты оказанных услуг (выполненных работ) по капитальному ремонту элементов многоквартирного дома _____

(указываются вид услуг и (или) работ и адрес многоквартирного дома)

2. Капитальный ремонт элементов многоквартирного дома осуществлялся генеральным подрядчиком, выполнившим _____

(указываются виды работ)

и субподрядными организациями, выполнившими _____

(указываются виды работ)

3. Проект и (или) сметная документация на капитальный ремонт элементов многоквартирного дома разработана _____

(указывается наименование организации)

« _____ » _____ 20 _____ г.

и утверждена _____

(указывается наименование организации)

4. Оказание услуг (выполнение работ) осуществлено в следующие сроки:

дата начала работ « _____ » _____ 20 _____ г.,

дата окончания работ « _____ » _____ 20 _____ г.

продолжительность капитального ремонта элементов многоквартирного дома (месяцев, дней):

по норме или по плану _____

фактически _____

5. Сметная стоимость капитального ремонта элементов многоквартирного дома

по _____ утвержденной _____ сметной _____ документации _____ всего _____ тыс. руб.,

в том числе ремонтно-строительных работ _____ тыс. руб.

Стоимость товарной строительной продукции _____ тыс. руб.

Стоимость оборудования _____ тыс. руб.

6. На основании осмотра предъявленного к приемке законченного капитальным ремонтом элемента многоквартирного дома по адресу _____

_____ и ознакомления с соответствующей исполнительной документацией рассматривается вопрос о принятии решения о приемке результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Решение комиссии:

Результаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту элементов многоквартирного дома _____

(указываются вид услуг и (или) работ и адрес дома)

_____принять.

Председатель комиссии:

_____ *(должность/подпись/расшифровка подписи)*

Члены комиссии:

от генеральной подрядной организации

_____ *(должность/подпись/расшифровка подписи)*

от субподрядных организаций

_____ *(должность/подпись/расшифровка подписи)*

от лица, осуществлявшего строительный контроль,

_____ *(должность/подпись/расшифровка подписи)*

от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме,

_____ *(должность/подпись/расшифровка подписи)*

к методическим рекомендациям по организации контроля за качеством выполнения работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в субъектах Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации

от «_» _____ 20 ____ г.
№ ____

Акт о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов

«_» _____ 20 ____ г.

Объект капитального ремонта _____

Приемочная комиссия о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома (далее комиссия), назначенная

(наименование лица, назначившего комиссию)

« __ » _____ 20__ г., следующем в составе:

Председатель комиссии - представитель заказчика на производство работ

Члены комиссии - представители: генеральной подрядной

организации _____

субподрядных организаций _____

лица, осуществлявшего строительный контроль, _____

5

лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, _____

5

органа государственного жилищного надзора _____
проектной организации (при наличии проекта) _____

3

органа местного самоуправления _____

лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, _____

общественной организации в сфере жилищно-коммунального хозяйства

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком

предъявлены к приемке результаты оказанных услуг (выполненных работ) по капитальному ремонту элементов многоквартирного дома _____

(указываются вид услуг и (или) работ и адрес многоквартирного дома)

2. Капитальный ремонт элементов МКД осуществлялся генеральным подрядчиком, выполнившим

(указываются виды работ)

и субподрядными организациями, выполнившими _____

(указываются виды работ)

3. Проект и (или) сметная документация на капитальный ремонт элементов многоквартирного дома разработаны _____

(указывается наименование организации)

« ___ » _____ 20___ г.

и утверждена

(указывается наименование организации)

4. Оказание услуг (выполнение работ) осуществлено в следующие сроки:

дата начала работ « ___ » _____ 20___ г.,

дата окончания работ « ___ » _____ 20___ г.,

недостатки устранены _____ (да, нет),

продолжительность капитального ремонта элементов многоквартирного дома (месяцев, дней):

по норме или по плану

фактически _____

5. Сметная стоимость капитального ремонта элементов многоквартирного дома по _____ утвержденной _____ сметной _____ документации _____ всего _____ тыс. руб.,
в том числе ремонтно-строительных работ _____ тыс. руб.
Стоимость товарной строительной продукции _____ тыс. руб.
Стоимость оборудования _____ тыс. руб.

6. На основании осмотра предъявленного к приемке законченного капитальным ремонтом элемента многоквартирного дома по адресу:
_____ и ознакомления с соответствующей исполнительной документацией рассматривается вопрос о принятии решения о приемке результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Решение комиссии:

Результаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту элементов _____ многоквартирного дома _____

(указываются вид услуг и (или) работ и адрес дома)

_____ принять.

Председатель комиссии:

(должность/подпись/расшифровка подписи)

Члены комиссии:

от генеральной подрядной организации

_____ 9

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от субподрядных организаций

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от лица, осуществлявшего строительный контроль,

_____ ⁵

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме,

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от органа государственного жилищного надзора _____ > _____

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от проектной организации (при наличии проекта)

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от органа местного самоуправления

(должность/подпись/расшифровка подписи)

лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме,

(должность/подпись/расшифровка подписи)

от общественной организации в сфере жилищно-коммунального хозяйства _____

(должность/подпись/расшифровка подписи)

Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая);
4. Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»;
7. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
8. ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий;
9. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых

зданий;

10. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
11. СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
12. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
13. Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
14. ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий.