

**Методические рекомендации
по приемке законченных капитальным ремонтом многоквартирных
домов в рамках реализации
региональных программ капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(для представителей общественности)**

**Москва
2015 год**

Оглавление

Цели и задачи	3
Законодательное обеспечение программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	3
Финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	6
Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме.	6
Участие собственников в реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома	7
Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту	9
Планирование работ по капитальному ремонту	9
Отбор подрядных организаций	10
Строительный контроль выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах	11
Приемка выполненных работ	12
Контроль качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах	14
Ремонт крыши	14
Ремонт фасада	14
Ремонт фундамента	14
Ремонт системы отопления	15
Ремонт системы газоснабжения	15
Ремонт системы электроснабжения	15
Ремонт системы холодного водоснабжения	16
Ремонт системы горячего водоснабжения	16
Ремонт системы водоотведения	16
Ремонт системы вентиляции	16
Ремонт лифтов	17
Гарантийные обязательства	17
Заключение	17
Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах	18

Цели и задачи

Настоящие методические рекомендации носят рекомендательный характер и разработаны в целях оказания методического содействия представителям общественных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства в приемке законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Законодательное обеспечение программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» Жилищный кодекс был дополнен новым разделом IX об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно положениям указанного раздела Жилищного кодекса в каждом субъекте Российской Федерации сформирована собственная региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, включающая все имеющиеся на территории многоквартирные дома за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

Региональная программа в обязательном порядке включает в себя плановый период проведения капитального ремонта многоквартирных домов, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. При этом в первоочередном порядке проведение капитального ремонта общего имущества предусматриваться в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

В целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по определению порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были разработаны методические рекомендации установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (утверждены приказом Минстроя России от 04.08.2014 N 427/пр)

В спорных ситуациях решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости рекомендуется принимать коллегиально. Порядок создания, деятельность и полномочия соответствующих коллегиальных органов (далее - комиссия) рекомендовано определять нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом в состав комиссии рекомендуется включать представителей органов местного самоуправления, органов государственного жилищного надзора, органов муниципального жилищного контроля, регионального

оператора, созданного субъектом Российской Федерации в соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса, представителей собственников помещений в многоквартирном доме, представителей органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, а также иных органов или организаций.

Закон дал собственникам право выбрать один из двух способов накопления средств на капитальный ремонт (способ формирования фонда капитального ремонта). Либо копить деньги на индивидуальном специальном счете, либо перечислять их – на счет регионального оператора в «общий котел».

Региональный оператор- это созданная субъектом Российской Федерации специализированная некоммерческая организация, которая осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Основными функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Решение о способе накопления принимается на общем собрании собственников.

Если собственники хотят изменить способ формирования фонда капитального ремонта, ранее определенного для многоквартирного дома, необходимо созвать общее собрание собственников.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее погашения кредита, займа, задолженности по оплате работ за капитальный ремонт.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее погашения кредита, займа, задолженности по оплате работ за капитальный ремонт. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме.

Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными приказом Минстроя России от 07.02.2014 N 41/пр, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Законодательство предусматривает меры социальной поддержки малоимущих и отдельных категорий граждан путем предоставления субсидий и компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» при установлении региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, используемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе учитывается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, установленный для муниципального образования.

Предоставление мер социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, отдельным категориям граждан, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах", Федеральным законом от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне".

Перечень «льготных» категорий граждан может быть расширен субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Участие собственников в реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

В соответствии с действующим законодательством собственники:

- 1) Принимают решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (о способе формирования фонда капитального ремонта).
- 2) Принимают решение о проведении капитального ремонта в своем доме и утверждают перечень работ.
- 3) Принимают участие в приемке работ по капитальному ремонту
- 4) Могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и иные решения, установленные жилищным законодательством.

Процедура принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме установлена статьей 189 Жилищного кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе

принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, орган местного

самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме.

Примерный перечень общего имущества в многоквартирном доме, определен в частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса.

Минимальный перечень работ, осуществляемых в рамках программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, определен в статье 166 Жилищного кодекса и включает следующие работы:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

При этом каждый из видов работ (услуг), осуществляемых в рамках капитального ремонта, может быть детализирован (определен состав работ).

Планирование работ по капитальному ремонту

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. Дефектные ведомости рекомендуется формировать лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. На основании дефектных ведомостей следует формировать предложения к техническому заданию на проектирование капитального ремонта.

До формирования технического задания на проектирование капитального ремонта многоквартирного дома 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 лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании дефектных ведомостей.

Отбор подрядных организаций

Техническим заказчиком работ по проведению капитального ремонта может быть региональный оператор, выбранное собственниками помещений в многоквартирном доме лицо (зачастую им является лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом).

Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) и (или)

муниципальными бюджетными и казенными учреждениями (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - государственными бюджетными и казенными учреждениями, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются муниципальными бюджетными и казенными учреждениями) на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Привлечение региональным оператором, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Строительный контроль выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

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.

1.1. Строительный контроль подрядной организации включает в себя:

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

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 многоквартирного дома;

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.

1.2. 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.

Приемка выполненных работ

Все обнаруженные в процессе осмотра дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в предварительном акте приема-передачи. Этот документ оформляется при наличии претензий к качеству работ, а окончательный акт подписывается уже после устранения дефектов.

Если при проведении визуально-инструментального обследования качества выполненных работ выявлены дефекты и недостатки, если есть замечания по качеству, необходимо совместно с представителем подрядчика составить акт приемки выполненных работ и дефектную ведомость, которая является приложением к такому акту. Подрядчик несет гарантийные обязательства по исправлению выявленных дефектов. Претензии, которые предъявляются подрядчику, должны быть обоснованы.

Законодательством предусмотрен гарантийный срок, в течение которого исполнитель работ обязан устранить обнаруженные дефекты. Однако при этом подрядчик не несет ответственности и не обязан устранять в течение гарантийного срока те дефекты, которые возникли в результате неправильной эксплуатации.

Требования к качеству работ должны быть прописаны в договоре.

Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы многоквартирного дома (например, крыши, фасады, фундаменты или сочетание нескольких таких элементов) принимаются по мере готовности ввода в эксплуатацию рабочими комиссиями с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Рабочие комиссии назначаются решением (приказом) организации-заказчика. В состав рабочих комиссий рекомендуется включать представителей заказчика, организации, осуществляющей строительный контроль, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом 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 многоквартирном доме.

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

Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных недостатков.

В случае применения при капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов 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.

Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом многоквартирных домов производится приемочными комиссиями, назначаемыми приказом (решением) заказчика.

В состав приемочных комиссий рекомендуется включать представителей заказчика (председатель комиссии), уполномоченных органов местного самоуправления; органов государственного жилищного надзора; организации,

осуществляющей строительный контроль; лица, осуществляющего управление многоквартирным домом; проектных организации (при наличии проекта); подрядных организаций; субподрядных организаций; лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представители общественных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

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

Контроль качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

Ремонт крыши

При оценке качества проведения ремонта крыши необходимо оценить ее внешний вид, качество кровельных материалов, соответствие фактического уклона проектному, водонепроницаемость.

Проверку необходимо начинать с чердака. Следует проверить как уложена кровля и система водоотвода с кровли, есть ли водосточная система и в каком она состоянии. Также надо обратить внимание на то, как утеплены перекрытия, не подтекает ли кровля, проветривается ли подкровельное пространство, обработана ли стропильная система антисептиками, огнезащитными средствами. Обратите внимание, не застаивается ли на крыше вода.

При устройстве кровли проверяется соответствие применяемых материалов проекту.

Ремонт фасада

При оценке качества проведения ремонта фасада необходимо обратить внимание, на поверхность штукатурного покрытия, которая не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, отслоений (глухого звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.

Не должно быть отклонений оконных и дверных откосов по горизонтали и вертикали.

Недопустимо наличие незаделанных щелей между рамами (коробами дверей) и стенами. Следует обратить внимание на наличие трещин в стенах и необходимость выполнения капитального ремонта фасада после их устранения.

Ремонт фундамента

При оценке качества проведения ремонта фундамента необходимо осмотреть фундамент на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на водоотведение – отмостку.

Протечки из-за нарушения гидроизоляции, застой воды на отстойках и в подвалах промерзание конструкции в зимний период, отсутствие вентиляции или ее плохая работа, появление грибка – все это может свидетельствовать о некачественно проведенном ремонте.

Ремонт системы отопления

При оценке качества проведения ремонта системы отопления необходимо осмотреть отопительные приборы во всех помещениях. Необходимо проверить вертикальность и горизонтальность проложенных трубопроводов, качество их креплений к несущим и ограждающим конструкциям, везде ли доходит горячая вода. Равномерно ли прогреваются все стояки в доме. В зависимости от условий договора в доме могут быть установлены радиаторы отопления или конвекторы, нужно проверить регуляторы температуры (если они предусмотрены проектом), которые должны свободно раскручиваться и закрываться. Нужно проверить, исправность кранов, позволяющих отключать квартиры и стояки.

Также необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов; на соответствие температурного режима (как в системе, так и в помещениях) установленным требованиям и на утепление трубопроводов. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, нормативная температура воздуха в жилых помещениях составляет - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С).

Ремонт системы газоснабжения

При оценке качества проведения ремонта системы газоснабжения необходимо обратить внимание на:

наличие газа на конечных устройствах (газовых плитах, водонагревательные колонки, нагревательные котлы),

герметичность в местах соединения узлов (запах газа), наличие запорной арматуры, предохранительных клапанов, наличие нормативного давления (не гаснет ли колонка, комфорка плиты).

Ремонт системы электроснабжения

При оценке качества проведения ремонта системы электроснабжения необходимо обратить внимание на электрический щиток со счетчиками. Это позволяет визуально определить качество монтажа, аккуратность разведения проводки. Следует убедиться, что на электро-щитках есть крышки, провода и соединения защищены изоляцией, отсутствует повышенная влажность в непосредственной близости от электрического оборудования.

Также следует обратить внимание на достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузке (не выбивает ли пробки), нагрев крепежных элементов системы вследствие повышенной нагрузки.

Ремонт системы холодного водоснабжения

При оценке качества проведения ремонта системы холодного водоснабжения необходимо проверить установку системы водоснабжения, путем визуального осмотра. Нужно осмотреть стыки труб, под стояками не должно быть воды, запорные краны должны надежно закрываться.

Также необходимо обратить внимание на напор воды в системе (особенно по сравнению с периодом, предшествующим ремонту), герметичность в местах соединения узлов.

Ремонт системы горячего водоснабжения

При оценке качества проведения ремонта системы горячего водоснабжения необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов, течи в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, равномерность подачи горячей воды, колебания температуры.

Необходимо убедиться, что качество горячей воды соответствует установленным нормативам. Согласно постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 N 20 "Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09" температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С.

Ремонт системы водоотведения

При оценке качества проведения ремонта системы водоотведения необходимо осуществить слив большого объема воды и посмотреть, насколько быстро она уходит.

Также следует обратить внимание на возможные протечки в швах, местах соединения трубопроводов и стыках системы.

Ремонт системы вентиляции

При оценке качества проведения ремонта системы вентиляции необходимо проверить работу вентиляционных решеток, через которые из помещения уходит отработанный воздух. Необходимо взять спичку и поднести ее к решетке. Если вентиляция работает, огонь должен отклониться в сторону решетки. С той же целью к вентиляционной решетке подносится листок бумаги. Он должен прилипнуть к решетке. Если же листок отклоняется от вентиляционной решетки, в квартире «обратная тяга», то есть, не функционирует вентиляция. Вентиляционные шахты в чердачном помещении и

выше уровня крыши должны быть утеплены в соответствии с проектным решением.

Ремонт лифтов

При оценке качества проведения ремонта лифтов необходимо обратить внимание на характерный звук движения кабины, звук трения металлических поверхностей, вибрации в процессе спуска, подъема кабины лифта, неточность остановки кабины лифта (расстояние по вертикали между уровнем пола кабины и уровнем этажной площадки после автоматической остановки кабины).

Гарантийные обязательства

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, договор, заключенный региональным оператором (заказчиком) с подрядной организацией на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, должен предусматривать в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете гарантийные обязательства подрядной организации устанавливаются в договоре на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту.

Заключение

Оценка качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме должна производиться на основе оценки качества отдельных видов работ.

При оценке качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме должно проверяться соблюдение установленных параметров: геометрических (размеры, отметки, зазоры, допуски), физико-механических (прочность, плотность, состояние поверхности, герметичность, влажность, температура) и других параметров, а также учитываться требования эстетичности.

При оценке качества отдельных видов работ следует учитывать оценку качества выполнения процессов и операций (относимых к соответствующим видам работ) по результатам их промежуточной приемки, зафиксированным в общих журналах работ генерального подрядчика и субподрядчиков, а также в актах промежуточной приемки работ и освидетельствования скрытых работ.

При необходимости для более качественной оценки выполненных работ по капитальному ремонту рекомендуется привлекать профильных специалистов.

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 Правительства РФ от 06.05.2011 N 354«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
8. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Обутверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
9. ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектовпроизводства работ по капитальному ремонту жилых зданий;
10. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования иутверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;
11. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
12. СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
13. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
14. Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
15. ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий