ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 56193— 2024

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общие требования

Издание официальное

Москва
Российский институт стандартизации
2024

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «Институт стандартизации») совместно с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР)

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 мая 2024 г. № 631-ст

4 ВЗАМЕН ГОСТ Р 56193—2014

*Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (*gost.e-ecolog.ru

© Оформление. ФГБУ «Институт стандартизации», 2024

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 2
4 Общие положения 3
5 Порядок проведения работ по капитальному ремонту 4
Приложение А (рекомендуемое) Акт открытия объекта 15
Приложение Б (рекомендуемое) Протокол к Акту открытия объекта 17
Библиография 19

Введение

Настоящий стандарт входит в единую структуру национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта наряду с другими стандартами из данной серии позволит сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнять требования, установленные в [1], технических регламентах и санитарно-эпидемиологических правилах.

При переходе эксплуатации многоквартирного дома и выполнения услуг и работ, связанных с его управлением и содержанием на основании добровольного применения национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период с учетом профессиональной подготовки и опыта работы исполнителя и подрядных организаций по применению таких национальных стандартов.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общие требования

Housing and communal services and management of apartment buildings.
Capital repair services of the common property of apartment buildings. General requirements

Дата введения — 2024—08—01

1 Область применения

Требования настоящего стандарта распространяются на процессы, выполняемые при предоставлении услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее — имущество), и не распространяются на работы по реставрации, сохранению многоквартирных домов — объектов культурного наследия, работы по которым выполняются в рамках требований законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [2].

Стандарт предназначен для применения лицами, заключившими договор и выполняющими функции технического заказчика, лицами, выполняющими функции технического заказчика в силу требований жилищного и градостроительного законодательства, законодательства субъектов Российской Федерации, подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения работ по капитальному ремонту имущества; лицами, уполномоченными собственниками помещений для осуществления функций технического заказчика, органами местного самоуправления, организациями, осуществляющими функции государственного контроля и надзора, организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 12.4.026 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний

ГОСТ 27751—2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения

ГОСТ 31937 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

ГОСТ Р 21.101 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации

ГОСТ Р 51617 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

ГОСТ Р 51929 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 54964 Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости

ГОСТ Р 55964 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации

Издание официальное

ГОСТ Р 55965 Лифты. Общие требования к модернизации находящихся в эксплуатации лифтов

ГОСТ Р 56194 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

ГОСТ Р 56623 Контроль неразрушающий. Метод определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций

СП 47.13330 «СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»

СП 48.13330 «СНиП 12-015596—2004 Организация строительства»

СП 255.1325800 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения

СП 328.1325800 Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели

СП 368.1325800 Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта

СП 454.1325800 Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния

СП 471.1325800 Информационное моделирование в строительстве. Контроль качества производства строительных работ

СП 480.1325800 Информационное моделирование в строительстве. Требования к формированию информационных моделей объектов капитального строительства для эксплуатации многоквартирных домов

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов (сводов правил) в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ Р 51929, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **гарантийный срок:** Период времени с даты подписания акта приемки выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества многоквартирного дома, в течение которого подрядная организация обязана за свой счет исправить недостатки, связанные с исполнением подрядной организацией своих обязательств по договору подряда, при отсутствии виновных действий со стороны заказчика и (или) третьих лиц.

3.2

исполнительная документация: Документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и отображающая фактическое исполнение функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических и иных решений, содержащихся в проектной документации, рабочей документации.

[[3], статья 52, часть 1.5]

3.3 **капитальный ремонт:** Замена и (или) восстановление строительных конструкций здания или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

3.4

многоквартирный дом: Здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1—3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса [1], включенное в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

[[1], статья 15, часть 6]

3.5

проектная документация: Документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

[[3], статья 48, часть 2]

3.6

региональный оператор: Специализированная некоммерческая организация, созданная субъектом Российской Федерации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

[[1], статья 12, пункт 16.5; статья 167, часть 1, пункт 3]

3.7 **технический заказчик:** Региональный оператор и иное лицо, установленное в части 4 статьи 182 [1], уполномоченное собственниками помещений многоквартирного дома лицо, которое подготавливает задания на выполнение инженерных изысканий (при необходимости), осуществляет подготовку проектной документации о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, капитальный ремонт, 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 и жилищным законодательством.

3.8

лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом: Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация, а при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме — лицо, выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающее холодное и горячее водоснабжение и осуществляющее водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами.

[[1], статья 161]

4 Общие положения

4.1 Услуга и (или) работа по капитальному ремонту имущества предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе [1], [3], с учетом требований [4]; техническими регламентами, сводами правил и национальными стандартами.

4.2 Основание и необходимость проведения капитального ремонта имущества устанавливаются и определяются:

- региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональная программа);

- порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, определенным законодательством субъекта Российской Федерации;
- законодательством Российской Федерации, в том числе требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями;
- заключениями, подготовленными по результатам технического обследования, мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

4.3 Капитальный ремонт имущества проводят на основании проектной (сметной) документации.

4.4 Технический заказчик организует проведение работ по капитальному ремонту имущества, контролирует ход выполнения работ, отбирает подрядные организации, организует и участвует в приемке работ по капитальному ремонту имущества.

4.5 Работы по капитальному ремонту имущества могут включать в себя услуги и (или) работы, установленные в ([1], статья 166).

4.6 Капитальный ремонт имущества осуществляют с учетом норм, установленных СП 255.1325800.

4.7 Выполнение требований технических регламентов и законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности

4.7.1 Выполнение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений

4.7.1.1 С целью выполнения требований, установленных в статье 6 [5], при проведении капитального ремонта имущества применяются на обязательной основе национальные стандарты и своды правил (часть таких стандартов и правил), приведенные в [6], а также применяются на добровольной основе документы в области стандартизации, приведенные в [7].

4.7.1.2 С целью выполнения требований, установленных в статье 5 технического регламента [8], работы, оказывающие влияние на безопасность при проведении капитального ремонта имущества и приведенные в [9], выполняют лица, являющиеся членами саморегулируемой организации [3], ([10], пункт 23, подпункт «а»).

4.7.2 Выполнение требований технического регламента о пожарной безопасности

С целью выполнения требований, установленных в статье 4 технического регламента [8], при проведении капитального ремонта имущества применяются документы, приведенные в [11].

4.7.3 Выполнение требований технического регламента [12]

4.7.3.1 При проведении капитального ремонта имущества выполняют требования, установленные в статье 4 [12] и в ГОСТ Р 55965, ГОСТ Р 55964.

4.7.3.2 При проведении капитального ремонта имущества применяют стандарты, приведенные в [12], в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований, установленных в [5].

4.7.4 Выполнение законодательства, сводов правил об энергосбережении и повышении энергетической эффективности

При проведении капитального ремонта имущества необходимо проводить мероприятия, реализующие нормы, установленные в пункте 6 статьи 11 [13].

5 Порядок проведения работ по капитальному ремонту

При оказании услуг по проведению капитального ремонта имущества выполняют следующие мероприятия:

- определение технического заказчика;
- отбор подрядной организации;
- подготовку объекта перед началом работ;
- подготовку проектной (сметной) документации;
- передачу объекта в производство работ;
- организацию строительной площадки;
- организацию выполнения работ;
- контроль выполнения работ;
- приемку выполненных работ по капитальному ремонту имущества;
- контроль технического состояния и эксплуатации в период гарантийного срока.

5.1 Определение технического заказчика

5.1.1 В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора функции технического заказчика осуществляет региональный оператор либо органы и организации согласно части 4 статьи 182 [1].

5.1.2 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее — специальный счет), определение технического заказчика осуществляется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

функции технического заказчика вправе выполнять лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, осуществляющее управление многоквартирным домом на основании договора управления, товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом, осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющееся членом саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, — если размер обязательств по договору о проведении капитального ремонта имущества не превышает десяти миллионов рублей;

функции технического заказчика вправе выполнять только юридическое лицо, соответствующее требованиям [3] и являющееся членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, — если размер обязательств по договору о проведении капитального ремонта имущества превышает десять миллионов рублей.

5.2 Отбор подрядной организации

5.2.1 Если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, то техническим заказчиком капитального ремонта выступает региональный оператор либо органы и организации согласно части 4 статьи 182 [1], при этом привлечение подрядной организации проводится с соблюдением требований части 5 статьи 182 [1], [10].

5.2.2 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете выбор подрядной организации для выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества должен проводиться техническим заказчиком на конкурсной основе. Для этого технический заказчик разрабатывает порядок отбора подрядной организации, поставщиков оборудования и материалов; при необходимости формируется конкурсная комиссия с включением в ее состав представителей собственников помещений многоквартирного дома, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и других заинтересованных лиц по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В техническом задании при выборе подрядной организации должны быть установлены требования к подрядным организациям, их материально-техническому оснащению, наличию оборудования, техники, к качеству работ, специалистам и работникам, а также могут оговариваться «особые условия», время проведения работ, соблюдение правил техники безопасности и другие необходимые условия.

5.3 Подготовка объекта перед началом работ

5.3.1 После утверждения краткосрочного плана реализации региональной программы орган местного самоуправления организовывает мероприятия по подготовке пакета исходных документов для проектирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, и обеспечивает контроль за их выполнением.

Если лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, не определено (отсутствует), орган местного самоуправления обеспечивает выполнение мероприятий по его определению в соответствии с требованиями [14], а также обеспечивает подготовку исходных документов для проектирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества.

5.3.2 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (в случае, если такая организация не определена техническим заказчиком на основании 5.1.2), передает техническому заказчику по акту данные информационных моделей, применяемых при строительстве, эксплуатации многоквартирных домов, актуальную техническую документацию многоквартирного дома в необходимом объеме для подготовки проектной (сметной) документации по капитальному ремонту имущества, в том числе (но не ограничиваясь):

- копии документов технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии имущества;
- копии документов на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета;
- копии актов осенних и весенних осмотров многоквартирного дома;
- акты о техническом состоянии вентиляционных и (или) дымовых каналов.

5.3.3 В случае непредоставления лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, документации, указанной в 5.3.2, техническим заказчиком направляется запрос в орган местного самоуправления о необходимости предоставления отсутствующей документации, а также обращение в адрес органа государственного жилищного надзора об отсутствии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, документации, предусмотренной требованиями пункта 24, пункта 26 [15].

В случае поступления обращения технического заказчика по факту отсутствия и (или) непредоставления лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, документации, необходимой для разработки проектной (сметной), документации, орган государственного жилищного надзора организовывает мероприятия, направленные на устранение лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, нарушений обязательных требований жилищного законодательства, а также принимает меры в отношении такого лица, предусмотренные [16].

Перед проведением обследования объекта капитального ремонта технический заказчик (подрядная организация) уведомляет орган местного самоуправления, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и уполномоченного представителя собственников в многоквартирном доме о дате и времени проведения обследования многоквартирного дома.

5.3.4 Технический заказчик должен ознакомиться с технической документацией на многоквартирный дом, рассмотреть разделы, касающиеся имущества, подлежащего капитальному ремонту, в том числе предусмотренные [15], [17], частями 5 статьи 55.25 и 11 статьи 55.24 [3].

5.3.5 На основании имеющейся информации о многоквартирном доме технический заказчик формирует аукционную документацию для отбора подрядной организации в целях разработки проектной документации и проведения услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества.

5.3.6 При необходимости указывается, какие этапы работ должны быть выделены и определены сроки их проведения, а также указывается необходимость определения целесообразности, в том числе экономической, применения технологий и материалов, использование которых обеспечит в дальнейшем снижение эксплуатационных расходов.

5.3.7 В зависимости от наличия данных в информационных моделях, технической документации, отчетов и оценки технического состояния имущества, подлежащего капитальному ремонту, определяется объем необходимой документации для подготовки проектной (сметной) документации.

5.3.8 Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества определяется в краткосрочном плане реализации региональной программы ([1], статья 168).

5.3.9 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, организует:

выполнение работ по уборке от бытового (строительного) мусора, откачке воды и стоков из подвалов (при наличии), дератизации и дезинсекции подвалов, а также мероприятий, направленных на демонтаж изделий, конструкций (в том числе рекламных) и сетей инженерно-технического обеспечения, не относящихся к имуществу многоквартирного дома (интернет, телефония и т. п.), установленных в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, которые не были зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в соответствии с требованиями пунктов «в», «г», «д», «е», «л» статьи 11 [15], статьями 1.8, 3.3.4, 3.3.6, 3.3.7, 3.4.1, 3.4.6, 3.5.8 [17], статьей 23 [18];

подготовку и передачу подрядной организации пакета исходных документов, имеющихся в соответствии со статьями 24, 26 [15].

5.4 Подготовка проектной (сметной) документации

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) [1].

В случае проведения капитального ремонта имущества осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт имущества на основании акта, утвержденного техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований (фундаментов), строительных конструкций, систем инженерно-

технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов (далее — акт), и задания технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте имущества.

Состав разделов проектной документации определяет заказчик и указывает в задании на проектирование, учитывая наличие бюджетного финансирования [19].

Подготовка проектной (сметной) документации может осуществляться с использованием данных информационных моделей, применяемых при строительстве, эксплуатации многоквартирных домов на основании СП 328.1325800 и СП 480.1325800.

Перечень оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, по которым необходимо оценить перечень дефектов, определяет технический заказчик исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества, определенному в 5.3.7.

5.4.1 Подготовка акта

5.4.1.1 Составление акта является обязательным для подготовки сметы по капитальному ремонту имущества в соответствии с требованиями части 12.2 статьи 48 [3].

Акт включает в себя общие сведения по объекту:

- год постройки;
- серию;
- этажность, общую высоту, площадь (застройки, общую, жилых помещений, мест общего пользования);
- описание имеющихся деформаций и повреждений;
- выводы и предложения по составу необходимых к выполнению работ;
- особые условия производства работ с их обоснованием;
- неработоспособное или ограниченно работоспособное состояние конструкций, не включенных в краткосрочный план, но способных повлечь утрату результатов запланированных работ.

В акте фиксируется объем бытового и строительного мусора в помещениях общего имущества многоквартирного дома, подлежащего капитальному ремонту имущества, наличие воды и стоков в подвалах (при наличии), наличие изделий и конструкций, в том числе рекламных, сетей инженерно-технического обеспечения, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, установленных в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов.

5.4.1.2 Оценка технического состояния многоквартирного дома осуществляется путем осмотра доступных несущих строительных конструкций здания и измерения их контролируемых параметров.

Примечание — Осмотры проводят в соответствии с ГОСТ Р 56194 и СП 454.1325800.

5.4.1.3 По итогам осмотра дается оценка группам показателей, что является основанием для определения состава работ.

5.4.2 Проведение инженерных изысканий

С учетом требований технических регламентов в зависимости от конструктивных особенностей имущества, технической сложности и потенциальной опасности, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будет осуществляться капитальный ремонт имущества, технический заказчик определяет необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, в том числе состояния грунтов, определяет состав, объем и метод их выполнения, учитывая положения СП 47.13330.

5.4.3 Проведение энергетических обследований

5.4.3.1 С целью выполнения требований, установленных в пункте 6 статьи 11 [13], в многоквартирных домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт имущества, технический заказчик в соответствии с главой 4 [13] может организовывать и проводить энергетическое обследование. При этом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт имущества, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определяется на основании 5.3.7 и 5.3.8; в том случае, если энергетическое обследование не входит в указанный выше перечень услуг и (или) работ, технический заказчик вправе предложить собственникам помещений многоквартирного дома осуществить оплату энергетического обследования за счет дополнительных взносов собственников помещений многоквартирного дома ([1], часть 3, статья 166).

5.4.3.2 Определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 56623, с учетом особенностей, установленных 5.4.2.

5.4.4 Техническое обследование

5.4.4.1 Основанием проведения оценки технического состояния имущества является необходимость выполнения требований, установленных в разделе 13 ГОСТ 27751—2014.

5.4.4.2 В заключении должна быть определена категория технического состояния конструкций, а также установлены характеристики безопасности, количественные и качественные показатели свойств конструкций, основания, материалов, элементов и входящих в состав имущества систем инженерно-технического обеспечения, определен комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение их эксплуатационных показателей, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до нормативного технического состояния, с учетом требований технических регламентов, энергоэффективности, нормативных документов и проектной (сметной) документации, ГОСТ 27751.

5.4.4.3 При оценке технического состояния имущество в соответствии с ГОСТ 31937 подразделяют на находящееся:

- в нормативном техническом состоянии;
- работоспособном состоянии;
- ограниченно работоспособном состоянии;
- аварийном состоянии.

5.4.4.4 В перечень работ капитального ремонта имущества не должны включаться конструкции и входящие в его состав системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в нормативном и (или) работоспособном состоянии, эксплуатация которых при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений.

5.4.4.5 При ограниченно работоспособном состоянии отдельных конструкций имущества, его основания, входящих в его состав элементов системы инженерно-технического обеспечения определяются состав и объем работ по их восстановлению или усилению.

5.4.4.6 При оценке технического состояния имущества во внимание принимают акты расследования аварий и нарушений, выявленных в процессе эксплуатации и содержания имущества, учитывают обращения собственников (делают выписки из журнала заявок и копии обращений потребителей), а также предписания, которые были сделаны контролирующими и надзорными органами по итогам проверок и обращений потребителей.

5.4.4.7 Оценка показателей и их отклонение от нормативных по каждой группе показателей являются основанием для определения состава работ, которые можно выполнить в процессе текущего содержания имущества и (или) текущего ремонта, а в случае невозможности восстановления их нормативного или работоспособного технического состояния, в том числе по технологическим и (или) экономическим причинам, проводить такие работы в рамках капитального ремонта.

5.4.4.8 Перечень работ может быть дополнен работами и (или) услугами, установленными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в силу части 2 статьи 166 [1].

5.4.4.9 Капитальному ремонту имущества не подлежат многоквартирные дома, износ которых составил более 70 % только в случае, если такие дома исключены из региональной программы в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 [1] и которые признаны аварийными в соответствии с [20].

5.4.5 Подготовка проектной документации

5.4.5.1 Для разработки проектной (сметной) документации технический заказчик готовит техническое задание и в соответствии со статьей 48 [3]; [19] обеспечивает подготовку проектной документации.

5.4.5.2 Предельная стоимость проведения работ по капитальному ремонту имущества в случае, когда техническим заказчиком выступают лица, определенные статьей 182 [1], устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в силу требований статьи 190 [1].

5.4.5.3 Утвержденное техническим заказчиком техническое задание передается организации, осуществляющей разработку проектной (сметной) документации.

Примечание — Технический заказчик в лице регионального оператора либо органа государственной власти, органа местного самоуправления либо муниципального бюджетного и казенного учреждения согласно части 4 статьи 182 [1] поручает подготовку проектной (сметной) документации подрядной организации, выбор которой осуществляется в соответствии с требованиями, установленными [10].

5.4.5.4 Содержание разделов проектной документации определяют в соответствии с ГОСТ Р 21.101 и [19] только в случаях, установленных частью 13 статьи 48 [3].

5.4.5.5 Разработку проектной (сметной) документации осуществляют в соответствии с СП 368.1325800.

5.4.5.6 Проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, при необходимости, — в соответствии со статьей 49 [3] и [21].

5.5 Передача объекта в производство работ

5.5.1 До приемки многоквартирного дома в производство работ по капитальному ремонту имущества исполнитель (подрядчик) информирует собственников помещений в многоквартирном доме о сроках выполнения работ и ответственных должностных лицах путем размещения информации в общедоступных для собственников местах.

5.5.2 Многоквартирный дом передается подрядчику к выполнению работ в соответствии с утвержденным техническим заказчиком графиком производства работ с оформлением акта открытия объекта (приложение А), протокола к акту открытия объекта (приложение Б), подписанного уполномоченными представителями.

5.5.3 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, к указанным подрядчиком дате и времени обеспечивает:

- доступ ко всем конструктивным элементам, внутридомовым инженерным системам многоквартирного дома;
- доступ во все помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;
- уборку помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, от бытового (строительного) мусора;
- откачку воды и стоков из подвалов;
- дезинсекцию и дератизацию подвалов.

5.5.4 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в соответствии с частью «б» пункта 32 [23] обеспечивает доступ в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома в целях фиксации состояния отделки помещений квартир верхних этажей до производства работ.

5.5.5 В целях исключения возникновения спорных ситуаций, связанных с причинением ущерба имуществу собственников помещений, при передаче многоквартирного дома для капитального ремонта крыш комиссией проводится осмотр помещений квартир верхних (последних) этажей на предмет наличия протечек, а также проверка системы внутреннего водостока на предмет засорения.

5.5.6 В целях исключения возникновения спорных ситуаций, связанных с работоспособностью системы вентиляции и дымоходов многоквартирного дома, при передаче многоквартирного дома для капитального ремонта крыш и (или) чердачных помещений, комиссией при участии уполномоченного представителя организации, эксплуатирующей системы вентиляции и дымоходы, проводится осмотр помещений квартир на предмет наличия тяги. В случае выявления неработоспособности системы вентиляции и дымоходов, следов протечек на потолках квартир последних этажей и мест общего пользования комиссией проводятся соответствующие записи в акте открытия объекта с указанием номера квартиры, наименования, расположения и объемов дефектов, а также фото- (видео — при необходимости) фиксация дефектов.

5.5.7 Если в процессе передачи объекта в производство работ установлено, что бытовой и строительный мусор в помещениях общего имущества многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту, не убран, не произведены работы по откачке воды и стоков из подвалов, дезинсекции подвалов и чердаков, демонтажу изделий и конструкций, установленных собственниками и (или) арендаторами помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, проводится особая отметка в акте открытия объекта и фото- (видео — при необходимости) фиксация. По результатам технический заказчик направляет соответствующее обращение с приложением акта открытия объекта и материалов фото- (видео — при необходимости) фиксации в орган государственного жилищного надзора.

5.5.8 Передача объекта для производства работ и подписание акта открытия объекта не исключают обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, обеспечивать своевременную и надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с требованиями нормативных и правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

5.5.9 Передача объекта для выполнения работ допускается при наличии:

- проектной (сметной) документации, предусмотренной техническим заданием к договору;
- документа о согласовании территории для размещения строительной площадки и бытового городка;

- договора оказания услуг по предоставлению необходимых коммунальных ресурсов подрядной организации.

5.6 Организация строительной площадки

5.6.1 В целях создания производственных и санитарно-бытовых условий для работников до даты передачи объекта в производство работ исполнитель (подрядчик) направляет в орган местного самоуправления запрос на выделение территории для строительной площадки и бытового городка с обязательным указанием адреса и сроков выполнения работ. Орган местного самоуправления определяет территорию для размещения строительной площадки и бытового городка, о чем направляет ответ в адрес подрядчика с указанием GPS — координат территории, площади выделяемого участка, особых условий использования выделяемой территории.

5.6.2 В целях обеспечения производственной необходимости в электроэнергии и водоснабжении до установленной графиком производства работ даты начала выполнения работ по капитальному ремонту имущества исполнитель (подрядчик) направляет лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, запрос на предоставление точек подключения электроэнергии и водоснабжения. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, определяет точки подключения электроэнергии и водоснабжения; между исполнителем (подрядчиком) и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, заключается договор оказания услуг по предоставлению коммунального ресурса. В срок не позднее одного рабочего дня, следующего за датой заключения договора оказания услуг по предоставлению коммунального ресурса, исполнитель (подрядчик) обеспечивает установку прибора учета потребляемого коммунального ресурса; лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает установку пломбы на установленный прибор учета. По результатам указанных мероприятий составляют акт с указанием даты установки, показаний прибора учета на дату установки, серийного номера прибора учета. Акт подписывают представители исполнителя (подрядчика) и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

5.6.3 Для создания производственных и санитарно-бытовых условий работающим на строительной площадке перед началом выполнения любых работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме исполнитель (подрядная организация) обеспечивает:

- ограждение выделенной территории строительной площадки, а также участков с опасными производственными факторами;
- обустройство на территории строительной площадки бытового городка строителей;
- наличие на строительной площадке инструмента и механизмов, а также не менее 25 % строительного материала, необходимого для выполнения работ.

5.7 Организация выполнения работ

5.7.1 Выполнение работ

5.7.1.1 Исполнитель (подрядная организация) обеспечивает выполнение услуг и (или) работ в соответствии с техническими регламентами, проектной (сметной) документацией, графиком производства работ, сводами правил и национальными стандартами, ([3], статья 52), [17], [23], СП 48.13330, а также другими нормами, правилами и стандартами.

5.7.1.2 Выполнение услуг и (или) работ следует организовывать таким образом, чтобы не нарушать санитарно-эпидемиологические требования, установленные в [24], а также экологические требования к объектам недвижимости, установленные в ГОСТ Р 54964, и обеспечить предоставление потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг в соответствии с [22] и ГОСТ Р 51617 при выполнении соответствующих услуг и (или) работ.

5.7.1.3 В ходе проведения работ исполнитель (подрядная организация) обеспечивает:

- безопасность труда на строительной площадке, безопасность строительных работ для окружающей среды и населения;
- выполнение охранных мероприятий на периоды приостановки работ;
- сохранность объекта капитального ремонта до момента подписания акта приемки выполненных работ управляющей организацией;
- управление строительной площадкой, в том числе обеспечение охраны строительной площадки, поддержание порядка на прилегающей к строительной площадке территории;
- соблюдение особых условий использования выделяемой территории;

- планирование технологических процессов выполнения работ в соответствии со сроками, установленными графиком производства работ;
- мероприятия по недопущению лиц, не относящихся к участникам процесса капитального ремонта и эксплуатации многоквартирного дома, в чердачное помещение и на кровлю в ходе выполнения работ по капитальному ремонту крыш и чердачных помещений;
- наличие на объекте капитального ремонта и своевременное заполнение общего и специального журналов работ в соответствии с [25];
- соблюдение установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;
- соблюдение последовательности и состава технологических операций при производстве работ.

5.7.2 Требования безопасности

5.7.2.1 При выполнении работ по капитальному ремонту имущества должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды и сохранность имущества.

5.7.2.2 При предоставлении услуг должны быть соблюдены требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:
- к проведению работ — по [26], [27], [28], ГОСТ 12.4.026;
- пожарной безопасности — по [8], [29];
- уровню шума — по [24];
- взрывобезопасности — по [30];
- электробезопасности — по [31].

5.7.2.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия, необходимо наличие соответствующих документов.

5.7.2.4 При производстве работ (услуг) должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с ГОСТ 12.4.026.

5.7.3 Требования к капитальному ремонту имущества в особых районах

Капитальный ремонт имущества многоквартирных домов, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-плывунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях, в сейсмических районах и районах многолетней мерзлоты, следует проводить в соответствии с общими требованиями настоящего стандарта, требованиями нормативных документов по проектированию и строительству в указанных районах с особыми условиями, в том числе пунктом 6.5.4 [17].

5.7.4 Ведение исполнительной и технической документации

5.7.4.1 Исполнительную документацию ведут в соответствии с [32].

5.7.4.2 Технический заказчик (подрядная организация в рамках заключенного договора) обязан переводить в цифровой формат все документы и материалы (сметы, чертежи, акты, фотографии и др.), сформированные в составе исполнительной документации.

5.7.4.3 Результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в исполнительной документации. Исполнительную документацию, сформированную по итогам проведения капитального ремонта, передает технический заказчик (подрядная организация в рамках заключенного договора) по акту лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

5.7.4.4 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, при котором владельцем специального счета является лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в документации по многоквартирному дому, информационной модели, применяемой при эксплуатации многоквартирного дома (при наличии).

5.7.4.5 На основании полученной от технического заказчика (подрядной организацией в рамках заключенного договора) исполнительной документации лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, актуализирует и вносит соответствующие изменения в техническую документацию, в том числе в электронный паспорт на многоквартирный дом, информационную модель, применяемую при эксплуатации многоквартирного дома (при наличии).

5.8 Контроль выполнения работ

5.8.1 Строительный контроль, осуществляемый подрядной организацией

Строительный контроль проводят подрядная организация и технический заказчик. В целях проведения строительного контроля технический заказчик вправе привлекать по договору организации, осуществляющие функции строительного контроля.

Исполнитель (подрядная организация) обеспечивает строительный контроль в соответствии со статьей 53 [3], пунктом 5 [34], СП 471.1325800.

5.8.2 Строительный контроль, осуществляемый заказчиком

Контроль качества производства строительных работ можно осуществлять с использованием технологий информационного моделирования в строительстве.

Технический заказчик организует и обеспечивает строительный контроль в соответствии со статьей 53 [3] и [34], СП 48.13330, СП 471.1325800 (при необходимости).

Если техническим заказчиком является региональный оператор либо орган государственной власти, орган местного самоуправления, либо муниципальное бюджетное и казенное учреждение согласно части 4 статьи 182 [1], то для выбора организации для осуществления строительного контроля применяются требования [10].

5.8.3 Контроль органами государственного жилищного надзора

Орган государственного жилищного надзора организует и обеспечивает контроль за деятельностью технического заказчика в соответствии с [33].

5.8.4 Методы контроля

Для контроля работ (услуг) по капитальному ремонту имущества применяют следующие методы и методики:

- инструментальный контроль (замеры допусков и отклонений от установленных величин нормативной и проектной документации);
- визуальный контроль (организуется и проводится контроль ведения технической документации, соблюдения норм, правил и стандартов при выполнении работ, соблюдение технологий выполнения работ, качества применяемых материалов и оборудования и др.);
- аналитический контроль (анализ данных цифровой информационной модели, составленной по СП 471.1325800 (при наличии), документации, порядок ведения журналов контроля выполненных и скрытых работ и др.);
- социологический контроль (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование и др.).

5.9 Приемка выполненных работ по капитальному ремонту имущества

5.9.1 Результаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту имущества в соответствии с утвержденной проектной (сметной) документацией, должны предъявляться заказчиком к приемке приемочной комиссии.

5.9.2 Приемку в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (их частей, очередей, отдельных элементов) следует проводить только после выполнения всех ремонтно-строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектной (сметной) документацией, а также после устранения всех дефектов и недоделок.

5.9.3 Подрядная организация в течение гарантийного срока, установленного договором подряда, гарантирует качество ремонтно-строительных работ, выполненных в соответствии с проектной (сметной) документацией, и устранение за свой счет допущенных по ее вине дефектов, обнаруженных в процессе эксплуатации.

5.9.4 Технический заказчик формирует комиссию с включением в ее состав: представителей собственников, уполномоченных общим собранием для участия в комиссии; лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом; представителей органов местного самоуправления; специалистов проектной организации, строительного контроля и др.

Примечание — Если техническим заказчиком является региональный оператор, соответствующую комиссию формируют с учетом требований пункта 5 части 2 статьи 182 [1].

5.9.5 Технический заказчик организует и обеспечивает проведение приемочного осмотра капитально отремонтированного имущества в соответствии с ГОСТ Р 56194 с использованием методики, приведенной в приложении 1 [35]; в техническом задании на его проведение могут быть определены требования по оценке устойчивости среды обитания.

5.9.6 При выявлении или замечаний несоответствия выполненных работ проектной (сметной) документации и (или) действующих строительных норм и правил составляют акт, в котором устанавливают качественные и количественные характеристики выявленных дефектов (нарушений), места их расположения, срок на устранение замечаний, по истечении которого комиссия собирается повторно и проверяет устранение замечаний.

5.9.7 По итогам приемки выполненных работ комиссия подписывает акт приемки выполненных работ, который в дальнейшем утверждает технический заказчик.

5.9.8 Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме. Такой акт приемки должен быть подписан в том числе органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (если капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме проводят на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме). Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 190 [1].

5.10 Контроль технического состояния и эксплуатации в период гарантийного срока

5.10.1 Организация, осуществляющая эксплуатацию многоквартирного дома в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта, обеспечивает соблюдение обязательных требований жилищного законодательства, в том числе [17], [18], [34].

5.10.2 Орган государственного жилищного надзора осуществляет контроль за исполнением обязательных требований жилищного законодательства лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в соответствии со статьей 20 [1], [36] и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

5.10.3 Технический заказчик несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений ([1], пункт 11, часть 2, статья 182).

Технический заказчик не несет ответственность за недостатки (дефекты) результатов выполненных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они образовались вследствие воздействий третьих лиц или ненадлежащей эксплуатации.

5.10.4 Выявление недостатков (дефектов) в период гарантийного срока после капитального ремонта, в том числе по обращениям жителей, обеспечивается силами лица, осуществляющего управление многоквартирным домом в соответствии с частью 2.1 [17], в том числе в рамках мероприятий, предусмотренных частью 2.6 [17], а также в соответствии с [18] и пунктом 13 [15].

5.10.4.1 Результаты осмотра общего имущества оформляют актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (пункт 14 [17]).

5.10.4.2 Акт осмотра с указанием конкретного недостатка (дефекта), выявленного в период гарантийного срока и не являющегося результатом ненадлежащей эксплуатации и (или) воздействий третьих лиц, а также материалы фото- (видео — при необходимости) фиксации направляют в адрес технического заказчика в целях организации работ по устранению недостатков (дефектов).

В случае отсутствия в акте осмотра подписи лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (эксплуатирующей организации), либо отсутствия в нем описания конкретных недостатков (дефектов) с указанием причин их возникновения, отсутствия фотофиксации недостатков (дефектов) технический заказчик вправе запросить и получить от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, недостающие документы для принятия решения о необходимости организации работ по устранению недостатков (дефектов).

5.10.4.3 До момента направления обращения в адрес технического заказчика и принятия техническим заказчиком мер по устранению недостатков (дефектов) лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает проведение временных мероприятий по устранению неисправностей в сроки, установленные приложением № 2 [17].

5.10.5 Если технический заказчик выявляет нарушения требований 5.10.1, которые прямо или косвенно влияют на состояние элементов и конструкций, по которым проведен капитальный ремонт имущества, технический заказчик создает комиссию с участием представителей органа местного самоуправления, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, подрядной организации и составляет акт осмотра объекта с указанием нарушений и ссылками на нормативные правовые акты, проводит фотофиксацию. Акт подписывают участники комиссионного обследования.

5.10.5.1 В случае выявления нарушения требований, указанных в 5.10.1, и составления акта осмотра объекта технический заказчик направляет обращение с приложением материалов проверки в адрес органа государственного жилищного надзора.

5.10.5.2 При поступлении обращения от технического заказчика по факту нарушения требований, указанных в 5.10.1, орган государственного жилищного надзора проводит проверку в отношении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и в случае подтверждения информации, представленной техническим заказчиком, применяет в отношении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, меры административного воздействия, предусмотренные [16].

Приложение А
(рекомендуемое)

Акт открытия объекта

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Акт открытия объекта

многоквартирный дом (МКД), расположенный по адресу:

г. _____, ул. _____, д. ___ (далее — Дом)

для проведения работ по капитальному ремонту

Мы, нижеподписавшиеся:

_____ (далее — Заказчик), в лице

_____,

действующего на основании_____;

Подрядчик_____, в лице _____
(Ф.И.О., должность, доверенность/Устав)

_____, действующего на основании

_____;

Организация, осуществляющая управление (техническое обслуживание) Домом _____,

в лице _____

_____,
(Ф.И.О., должность, доверенность/Устав)

действующего на основании _____;

Организация, осуществляющая строительный контроль _____,

в лице _____, действующего на основании

_____;
(Ф.И.О., должность, доверенность/Устав)

составили настоящий акт о готовности к началу работ по капитальному ремонту общего имущества в Доме, а именно следующих инженерных систем/конструктивных элементов: _____

_____,
(вид работ)

предусмотренных договором № _____ от «____» _____ 20__ г., заключенным между Подрядчиком и Заказчиком. Строительный контроль за выполнением указанных работ будет осуществляться организацией, осуществляющей строительный контроль, на основании договора № _____ от «____» _____ 20__ г., заключенного с Заказчиком.

1 К моменту составления настоящего Акта подрядной организацией получена следующая документация:

1.1 Техническое заключение № _____;

1.2 Проектная (сметная) документация (Приложение № ____ к договору подряда).

2 Подрядная организация подтверждает отсутствие замечаний к качеству проектной (сметной) документации, выполненной _____.

3 Работы производить согласно Графику производства работ (Приложение № ___ к договору подряда). По следующим конструктивным элементам и системам действуют особые сроки окончания работ:

3.1 По системе теплоснабжения все работы должны быть закончены не позднее «01» августа 20__ года;

3.2 Ремонт фасада должен быть завершен не позднее «01» октября 20__ года;

3.3 Ремонт подвальных помещений должен быть завершен не позднее «01» октября 20__ года.

4 Особые условия:

4.1 При проведении работ не следует производить ремонт и замену имущества, не относящегося к общему имуществу МКД;

4.2 Замене не подлежат общедомовые и индивидуальные приборы учета энергоресурсов;

4.3 При условии возникновения дополнительных работ акт по основной смете и акт по дополнительной смете сдаются одновременно, в ином случае акт на дополнительные работы не принимается.

4.4 Организация, осуществляющая управление (техническое обслуживание) Домом, в течение проведения капитального ремонта общего имущества обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в Доме.

5 В целях осуществления приемки выполненных работ подрядная организация обязана уведомить организацию, осуществляющую управление (техническое обслуживание) Домом, о предстоящей приемке не менее чем за два календарных дня до даты приемки. Надлежащим способом уведомления является вручение уведомления нарочно, смс-информирование, а также передача данных посредством электронной почты, мобильных программных приложений, факсимильной и почтовой связи.

6 К настоящему Акту составлен протокол открытия Объекта для выполнения работ по капитальному ремонту в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную силу.

Заказчик

_____
(должность)
_____ (_____)
(Подпись) (ФИО)

м.п.

Подрядная организация

_____
(должность)
_____ (_____)
(Подпись) (ФИО)

м.п.

Организация, осуществляющая управление (техническое обслуживание) Домом

_____
(должность)
_____ (_____)
(Подпись) (ФИО)

м.п.

Подрядная организация

(замечания к проектно-сметной документации отсутствуют)

_____
(должность)
_____ (_____)
(Подпись) (ФИО)

м.п.

Организация, осуществляющая строительный контроль

_____
(должность)
_____ (_____)
(Подпись) (ФИО)

м.п.

Приложение Б
(рекомендуемое)

Протокол к Акту открытия объекта

УТВЕРЖДАЮ _____

«____» _____ 20___ г.

Протокол к Акту открытия объекта № ____

Осмотра многоквартирного дома № _____ по ул. _____ для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в 20__ году по муниципальному образованию _____

_____.

____ ч _____ мин «___» _____ 20__ года

Присутствовали:

1 Представитель органа местного самоуправления в лице _____

2 Представитель регионального оператора _____ в лице _____.

3 Представитель подрядной организации в лице _____.

4 Представитель организации, осуществляющей строительный контроль в лице _____.

5 Представитель собственников многоквартирного дома № ____ по ул. _____

в лице _____.

6 Представитель управляющей организации в лице _____

7 Представитель организации, разработавшей проектную документацию _____

В ходе осмотра определено:

1 Дом является жилым/нежилым.

Исключить/не исключать Дом из программы капитального ремонта.

2 Виды работ, указанные в проектной документации, соответствуют/не соответствуют видам работ по визуальному осмотру.

3 Входящий контроль сметной документации:

_____

_____

_____

_____

_____.

4 Перечень персонала, обслуживающего многоквартирные дома, управляющей компании (должности, Ф.И.О., контактные телефоны, телефоны диспетчерских служб):

_____

_____

_____

_____.

5 Контактные данные собственников многоквартирных домов, участвующих в осмотре (Ф.И.О., фактический адрес проживания, контактный телефон):

_____

_____

_____.

6 Согласование мест бытовки строителей:

_____.

7 Согласование места складирования строительного мусора:

_____.

8 Согласование места установки биотуалетов:

_____.

9 Согласование точек подключения сетей водо-, электроснабжения:

_____.

10 Согласование места размещения информационного щита:

_____.

11 Ориентировочные сроки начала работ по капитальному ремонту:

_____.

12 Дополнительно:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

С протоколом согласен:

Представитель органа местного самоуправления _____.

Представитель регионального оператора (технический заказчик) _____

Представитель подрядной организации _____.

Представитель организации, осуществляющей строительный контроль _____.

Представитель управляющей организации_____.

Представитель собственников многоквартирного дома _____.

Представитель организации, разработавшей проектную документацию _____.

Библиография

[1] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»

[2] Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

[3] Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»

[4] Федеральный закон от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»

[5] Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[6] Постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»

[7] Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 2 апреля 2020 г. № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[8] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[9] Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»

[10] Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

[11] Приказ Росстандарта от 13 февраля 2023 г. № 318 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[12] Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 — Безопасность лифтов

[13] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[14] Постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация»

[15] Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

[16] Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

[17] Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

[18] Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

[19] Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

[20] Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «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»

[21] Постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

[22] Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

[23] Приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

[24] Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»

[25] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 декабря 2022 г. № 1026/пр «Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства»

[26] Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ «Трудовой кодекс Российской Федерации»

[27] СНиП 12-03-2001 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования

[28] СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство

[29] Постановление Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»

[30] Постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вместе с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению»)

[31] Приказ Министерства труда Российской Федерации от 15 декабря 2020 г. № 903н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок»

[32] Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения»

[33] Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2022 г. № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности»

[34] Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»

[35] ВСН 42-85 (р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий

[36] Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирный дом

Редактор *Н.А. Аргунова*
Технический редактор *В.Н. Прусакова*
Корректор *Л.С. Лысенко*
Компьютерная верстка *Е.А. Кондрашовой*

Сдано в набор 24.05.2024. Подписано в печать 30.05.2024. Формат 60×84⅛. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 3,26. Уч.-изд. л. 2,30.

Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

Создано в единичном исполнении в ФГБУ «Институт стандартизации»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов,
117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru