ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 72638— 2026

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ И (ИЛИ) ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Порядок приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

Издание официальное

Москва
Российский институт стандартизации
2026

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР), Обществом с ограниченной ответственностью «Национальный образовательный центр» (ООО «НОЦ»)

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 29 апреля 2026 г. № 427-ст

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*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», 2026

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, определения и сокращения 2
4 Участники приемки выполненных работ 5
5 Порядок и сроки проведения приемки объектов после капитального ремонта 5
6 Состав комплекта итоговой исполнительной документации 6
7 Урегулирование спорных вопросов 7
Приложение А (рекомендуемое) Форма акта приемки оказанных услуг 9
Приложение Б (рекомендуемое) Форма реестра исполнительной документации 12
Приложение В (рекомендуемое) Дефектные ведомости (чек-листы) для осуществления приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД 13
Приложение Г (рекомендуемое) Форма акта о выявленных недостатках 24
Приложение Д (рекомендуемое) Форма рекламационного акта 26
Приложение Е (рекомендуемое) Форма акта об отказе от подписания акта приемки 28
Библиография 30

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ И (ИЛИ) ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Порядок приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

Services for capital repairs of common property in multi-apartment buildings.
Organization of works and (or) services for capital repairs of common property in multiple-apartment buildings.
Procedure for accepting services and (or) works performed for capital repairs of common property in multi-apartment buildings

Дата введения — 2027—02—01

1 Область применения

Настоящий стандарт устанавливает основные требования к приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Требования настоящего стандарта не распространяются на работы по реконструкции, реставрации и новому строительству, на объекты культурного наследия, работы по которым выполняются в рамках требований законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

Настоящий стандарт предназначен для применения: региональными операторами; лицами, выполняющими функции технического заказчика работ по капитальному ремонту по договору, в силу требований жилищного и градостроительного законодательства, законодательства субъектов Российской Федерации; подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения работ по капитальному ремонту; лицами, уполномоченными собственниками помещений в многоквартирном доме на осуществление функций технического заказчика, органами местного самоуправления, организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, представителями собственников помещений в многоквартирном доме.

Настоящий стандарт содержит перечень участников приемки выполненных работ, порядок и сроки проведения приемки объектов после капитального ремонта, состав комплекта исполнительной документации, типовую форму реестра исполнительной документации, типовые формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акта о выявленных недостатках оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее — акт о выявленных недостатках), акта об отказе от подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее — акт об отказе), рекламационного акта по устранению дефектов, выявленных в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 33984.1 Лифты. Лифты для транспортирования людей или людей и грузов. Общие требования безопасности к устройству и установке

Издание официальное

ГОСТ 34303 Лифты. Общие требования к руководству (инструкции) по техническому обслуживанию

ГОСТ Р 53780 (ЕН 81-1:1998, ЕН 81-2:1998) Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке

ГОСТ Р 55964 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации

ГОСТ Р 55969 Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования

ГОСТ Р 56193—2024 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 56536 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения многоквартирных домов. Общие требования

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов 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 стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины, определения и сокращения

3.1 В настоящем стандарте применены следующие термины с соответствующими определениями:

3.1.1 **акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:** Документ, применяемый комиссией для приемки выполненных подрядной организацией работ.

Примечание — В комиссию по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ входят уполномоченные представители технического заказчика, подрядной организации, организации, осуществляющей строительный контроль, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта, органов местного самоуправления (по территориальной принадлежности многоквартирного дома), лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2 **акт о выявленных недостатках:** Документ, оформляемый в целях фиксации недостатков (дефектов) объектов, в отношении которых оказаны услуги и (или) выполнены работы подрядной организацией, содержащий перечень недостатков (дефектов) и сроки их устранения.

Примечание — Акт о выявленных недостатках является допустимым и достаточным доказательством наличия недостатков, а также основанием для привлечения подрядной организации к ответственности за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, предусмотренных договором строительного подряда.

3.1.3

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 технического заказчика и (или) третьих лиц.

[Адаптировано из ГОСТ Р 56193—2024, пункт 3.1]

3.1.4

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.

[[1], статья 52, часть 1.5]

3.1.5

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.

[ГОСТ Р 56193—2024, пункт 3.3]

3.1.6

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.

[Адаптировано из [2], статья 161]

3.1.7

многоквартирный дом: Здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1—3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса [2]. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

[Адаптировано из [2], статья 15, часть 6]

3.1.8 **качество оказанных услуг и (или) выполненных работ:** Совокупность требований, установленных к результатам оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, определенных техническим заданием технического заказчика, техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документами национальной системы стандартизации, иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, условиями договора строительного подряда, а также замечаниями и указаниями технического заказчика и организации, осуществляющей строительный контроль.

3.1.9 **организация, осуществляющая строительный контроль:** Юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, обладающие необходимой квалификацией и опытом работы, уполномоченные или осуществляющие на договорной основе контроль за соответствием выполняемых строительно-монтажных работ требованиям проектной документации, техническим регламентам, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, документам, разрабатываемым и применяемым в национальной системе стандартизации, и условиям договора строительного подряда.

3.1.10 **представитель органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта:** Должностное лицо, уполномоченное органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим организацию и контроль реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту.

3.1.11 **представитель органа местного самоуправления:** Должностное лицо, уполномоченное от имени органа местного самоуправления участвовать в работе приемочной комиссии, в том числе согласовывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.12 **представитель подрядной организации:** Лицо, назначенное и (или) уполномоченное руководителем подрядной организации представлять интересы в отношениях с заказчиком, техническим заказчиком, организацией, осуществляющей строительный контроль, государственными структурами и иными заинтересованными лицами, обладающее правом подписи от имени подрядной организации документов, оформляемых в рамках исполнения договора строительного подряда.

Примечание — Право действовать от имени подрядной организации подтверждается приказом руководителя или доверенностью на представление интересов в пределах полномочий, предусмотренных в доверенности.

3.1.13 **представитель собственников помещений в многоквартирном доме:** Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подписывать соответствующие акты.

Примечание — Полномочия представителя собственников помещений в многоквартирном доме подтверждаются протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, составленном в соответствии с требованиями [3].

3.1.14 **представитель технического заказчика:** Лицо, уполномоченное руководителем регионального оператора или иным лицом, выполняющим функцию технического заказчика, на выполнение обязанностей, определенных договором строительного подряда.

3.1.15 **приемочная комиссия:** Специальный временно действующий орган, созданный для приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, состав которого утверждается приказом технического заказчика.

3.1.16

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.

[[1], статья 48, часть 2]

3.1.17

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

[Адаптировано из [2], статья 12, пункт 16.5; статья 167, часть 1, пункт 3]

3.1.18 **результат оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту:** Завершенный комплекс предусмотренных договором строительного подряда мероприятий по капитальному ремонту многоквартирного дома, качество и объемы которого подтверждены исполнительной документацией.

3.1.19

технический заказчик: Региональный оператор и иное лицо, установленное в части 4 статьи 182 [2], 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.

[ГОСТ Р 56193—2024, пункт 3.7]

3.2 В настоящем стандарте применены следующие сокращения:
ИД — исполнительная документация;
МКД — многоквартирный дом;
МОП — места общего пользования;
НПА — нормативный правовой акт;
ПД — проектная документация.

4 Участники приемки выполненных работ

4.1 Приемку выполненных работ осуществляет комиссия, созданная техническим заказчиком в установленном порядке. Состав участников комиссии при способе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора формируют с учетом требований [2] (статья 182, часть 2, пункт 5).

4.2 Состав участников комиссии при способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете формируют в соответствии с ГОСТ Р 56193—2024 (пункт 5.9.4).

4.3 Участники комиссии в зависимости от выбранного собственниками помещений в отремонтированном МКД способа формирования фонда капитального ремонта указаны в таблице 1[1)].

Таблица 1

Участник комиссии	Способ формирования фонда капитального ремонта	
	на счете регионального оператора	на специальном счете
Представитель технического заказчика	Обязательно	Обязательно
Представитель организации, осуществляющей строительный контроль	Обязательно	Обязательно
Представитель подрядной организации	Обязательно	Обязательно
Представитель органов местного самоуправления	Обязательно	Рекомендовано
Представитель собственников помещений в МКД	Обязательно	Обязательно
Представитель органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта	Обязательно	Рекомендовано
Представитель лица, осуществляющего управление МКД	Обязательно	Обязательно

4.4 Приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД после окончания работ оформляют соответствующим актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, форма которого приведена в приложении А.

5 Порядок и сроки проведения приемки объектов после капитального ремонта

5.1 Приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту осуществляют после подтверждения качества оказанных услуг и (или) выполненных работ организацией, осуществляющей строительный контроль, при условии отсутствия замечаний к ИД.

5.2 При готовности предъявить результаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту МКД подрядная организация письменно извещает технического заказчика о готовности сдать работы приемочной комиссии и передает ИД с актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, форма которого приведена в приложении А, и реестром исполнительной документации, форма которого приведена в приложении Б.

[1)] Применяется с учетом особенностей, установленных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, принятыми в соответствии с [2] (статья 190, часть 2).

5.3 Технический заказчик в течение десяти рабочих дней с момента получения письменного уведомления подрядной организации, если иной срок не предусмотрен договором строительного подряда, рассматривает представленные документы и организует приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту МКД приемочной комиссией.

5.4 Результаты приемки фиксируют в дефектных ведомостях (чек-листах), форма которых приведена в приложении В. Данные чек-листы являются приложением акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, форма которого приведена в приложении А.

5.5 Критерии, правила и методы приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, систем электроснабжения и газоснабжения определяют в соответствии с требованиями ГОСТ Р 55964, ГОСТ 33984.1, ГОСТ 34303, ГОСТ Р 53780, ГОСТ Р 55969, ГОСТ Р 56536, а также [4], [5], [6] и [7].

5.6 При обнаружении в ходе приемки некачественно выполненных работ или иных недостатков выполненных работ, подрядная организация должна обеспечить их своевременное устранение своими силами и за свой счет в согласованные с техническим заказчиком сроки.

5.7 Все обнаруженные в процессе осмотра результатов выполненных работ недочеты в обязательном порядке фиксируют в акте о выявленных недостатках, который подписывается всеми присутствующими членами приемочной комиссии, форма которого приведена в приложении Г.

5.8 Комиссия проверяет состав и полноту ИД, соответствие выполненных ремонтно-строительных работ ПД, соответствие стандартам, нормам и правилам производства работ, готовность объекта по данному виду работ к эксплуатации.

5.9 В соответствии с договором строительного подряда работы по капитальному ремонту считаются выполненными в полном объеме со дня подписания акта приемки выполненных работ при отсутствии замечаний по качеству и полноте их выполнения со стороны приемочной комиссии и при условии передачи техническому заказчику исполнительной документации в трех экземплярах или в электронном виде по всем объектам, предусмотренным договором строительного подряда.

5.10 В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим МКД, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД (в том числе копии проектной, сметной документации, договора строительного подряда, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

5.11 Подрядчик несет ответственность за недостатки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, выявленные в пределах гарантийного срока, за исключением случаев, когда такие недостатки возникли вследствие нормального износа многоквартирного дома или его конструктивных элементов, ненадлежащей эксплуатации, повреждений, причиненных третьими лицами, а также иных обстоятельств непреодолимой силы, не зависящих от подрядчика. Претензии, которые предъявляются подрядчику, должны быть обоснованы и указаны в рекламационном акте, форма которого приведена в приложении Д.

5.12 Качество выполненных работ должно соответствовать действующим на территории Российской Федерации строительным нормам и правилам, техническим регламентам, условиям договора, требованиям технического задания. Результат приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту МКД должен сохранять свои свойства и качества на протяжении гарантийного срока.

6 Состав комплекта итоговой исполнительной документации

В состав ИД включены следующие документы:

- реестр документов;
- договор строительного подряда с приложениями и дополнительными соглашениями;
- копия ПД, утвержденной техническим заказчиком «в производство работ»[1)];
- документы, отражающие согласование с техническим заказчиком внесение изменений в ПД;
- рабочий проект с учетом всех изменений, внесенных в ходе проведения работ;

[1)] Если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности [2] (статья 174, часть 1).

- приказы о назначении лиц, ответственных за оказание услуг и (или) выполнение работ, и лиц, уполномоченных на участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, доверенности на всех уполномоченных лиц (при наличии);
- проект производства работ (при наличии);
- документ, подтверждающий передачу объекта подрядной организации для проведения работ — акт открытия объекта в соответствии с ГОСТ Р 56193—2024 (приложения А, Б);
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- справка о стоимости выполненных работ и затрат;
- исполнительные схемы (чертежи) результатов работ и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения, отражающие выполненные отступления от проектной документации и согласованные с лицом, осуществляющим подготовку ПД;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при проведении работ;
- общий журнал работ;
- специальный журнал работ (при наличии);
- документы, подтверждающие проведение контроля качества и входного контроля примененных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- акты испытания технических устройств и опробования систем инженерно-технического обеспечения;
- замечания технического заказчика, регионального оператора, привлекаемых ими для проведения строительного контроля лиц о недостатках выполнения работ при капитальном ремонте объекта капитального строительства, предусмотренные [1] (статья 53, часть 7);
- копия договора со специализированной организацией на вывоз строительных отходов;
- фотографии объекта на электронном носителе до начала работ, во время их проведения и после завершения, с указанием даты фиксации;
- иные документы, предусмотренные [8] (при необходимости).

7 Урегулирование спорных вопросов[1)]

7.1 Если в ходе работы комиссии возникли разногласия, выразившиеся в отказе от подписания акта приемки отдельными членами комиссии, то секретарь комиссии составляет акт об отказе, форма которого приведена в приложении Е, и в течение двух дней направляет лицу, отказавшемуся от подписания акта приемки. Лицо, отказавшееся от подписания акта приемки, обязано в течение трех рабочих дней со дня следующего за днем составления акта об отказе подготовить и направить подрядной организации и техническому заказчику мотивированный отказ в соответствии с [9] (статья 753, часть 4).

7.2 В акте об отказе определяют место, дату и время заседания комиссии для рассмотрения письменного мотивированного отказа от подписания акта приемки.

7.3 Письменный мотивированный отказ допустим в следующих случаях:
- состав и (или) объем выполненных работ, указанные в акте приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, отличаются от состава и (или) объема работ, предусмотренных договором строительного подряда;
- наличие недостатков по конструктивному элементу и (или) в инженерной системе, в отношении которых оказаны услуги или выполнены работы по капитальному ремонту;
- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

7.4 В случае если причины, указанные в письменном мотивированном отказе от подписания акта приемки, решением комиссии признаны обоснованными, выявленные недостатки фиксируют в акте о выявленных недостатках с указанием срока их устранения.

После устранения замечаний приемку работ проводят повторно в течение семи календарных дней с момента получения уведомления об устранении недостатков от подрядчика.

[1)] Применяется с учетом особенностей, установленных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, принятыми в соответствии с [2] (статья 190, часть 2).

7.5 Непредоставление членом комиссии, отказавшимся от подписания акта приемки, в срок, установленный 7.1, письменного мотивированного отказа либо предоставление письменного отказа, не содержащего обоснования принятого решения, являются основанием для приемки комиссией работ по капитальному ремонту без замечаний. Факт предоставления письменного отказа без обоснования причин или отсутствия письменного мотивированного отказа фиксирует комиссия в акте приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, и акт считают согласованным.

Приложение А
(рекомендуемое)

Форма акта приемки оказанных услуг

Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

«___»_____ 20___ г.

Объект капитального ремонта: _____

Комиссия по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____
(далее — комиссия), созданная приказом технического заказчика от «__»_____ 20__ года № _____, в составе:

Председателя комиссии — представителя технического заказчика

_____
(Ф.И.О., должность)

и членов комиссии — представителей:

_____
(Ф.И.О., должность)

От органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации

_____
(Ф.И.О., должность)

От органа местного самоуправления

_____
(Ф.И.О., должность)

От подрядной организации _____
(Ф.И.О., должность)

От организации, осуществляющей управление многоквартирным домом

_____
(Ф.И.О., должность)

Собственника помещений многоквартирного дома, уполномоченного общим собранием _____

УСТАНОВИЛА:

1. Подрядной организацией _____
(наименование организации)

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

_____
(указываются виды услуг и (или) работ)

_____

2. Проект и (или) сметная документация на капитальный ремонт разработаны

_____
(наименование организации)

и утверждены техническим заказчиком «____»_____ 20_____ г.

3. Оказание услуг (выполнение работ) осуществлено в сроки:

начало работ _____

окончание работ_____

продолжительность капитального ремонта (месяцев, дней):

по норме или по плану _____

фактически _____

4. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной сметной документации всего _____ тыс. руб.,

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

5. На основании осмотра _____
(указывается вид услуг и (или) работ)

предъявленного к приемке после завершения капитального ремонта в многоквартирном доме по адресу:

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

Решение комиссии:
Результаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____
(приняты (не приняты) и объект передан (не передан) в эксплуатацию)

Председатель комиссии:

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

От органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

От органа местного самоуправления

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

От подрядной организации

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

От организации, осуществляющей управление многоквартирным домом

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Собственник помещений многоквартирного дома, уполномоченный общим собранием

_____ _____ _____
(подпись) (расшифровка подписи)

ОСОБОЕ МНЕНИЕ ЧЛЕНА КОМИССИИ:

Я, _____, член комиссии по приемке выполненных работ, настоящим выражаю особое мнение по вопросу выполнения работ _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

В связи с изложенным полагаю, что на объекте капитального ремонта необходимо:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____ _____

(подпись) (расшифровка подписи)

Приложение Б
(рекомендуемое)

Форма реестра исполнительной документации

Генеральный подрядчик:

Адрес многоквартирного дома:

Виды выполненных работ:

РЕЕСТР
исполнительной документации

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата составления документа

Дата составления реестра: _____

Сдал: _____ _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

Принял: _____ _____
(должность, Ф.И.О.) (подпись)

Приложение В
(рекомендуемое)

Дефектные ведомости (чек-листы) для осуществления приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД

Капитальный ремонт фундамента

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Отсутствие трещин, выбоин и сколов на отремонтированных поверхностях	☐	☐	
2	Гидроизоляция и герметизация целостная	☐	☐	
3	Деформационных подвижек не обнаружено	☐	☐	
4	Устройство отмостки выполнено (если предусмотрено НПА субъекта при капитальном ремонте фундамента)	☐	☐	
5	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
6	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт подвальных помещений

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Отсутствие трещин, выбоин и сколов на отремонтированных поверхностях	☐	☐	
2	Сухость и отсутствие подтоплений	☐	☐	
3	Инженерные сети целостные, доступ к инженерным узлам обеспечен	☐	☐	
4	Освещение работает	☐	☐	
5	Вентиляция функционирует	☐	☐	
6	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
7	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт фасада

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Отсутствие трещин, выбоин, сколов, отслоений и иных дефектов на поверхностях стен и цоколе	☐	☐	
2	Окна в МОП заменены	☐	☐	
3	Двери в МОП заменены	☐	☐	
4	Входные группы и козырьки отремонтированы	☐	☐	
5	Балконные плиты отремонтированы согласно ПД и обеспеченному доступу	☐	☐	
6	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
7	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт крыши (плоской)

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Кровельный ковер целостный, не имеет повреждений, разуклонка выполнена	☐	☐	
2	Примыкания герметичны	☐	☐	
3	Ограждения кровли смонтированы в соответствии с ПД, испытания проведены	☐	☐	
4	Водосточная система смонтирована в соответствии с ПД	☐	☐	
5	Выходы на кровлю отремонтированы в соответствии с ПД	☐	☐	
6	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
7	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт крыши (скатной)

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Кровельное покрытие не имеет дефектов и повреждений	☐	☐	
2	Примыкания, коньки, ендовы герметичны	☐	☐	
3	Ограждения кровли смонтированы в соответствии с ПД	☐	☐	
4	Снегозадержатели установлены	☐	☐	
5	Желоба и водосточная система смонтированы в соответствии с ПД	☐	☐	
6	Деревянные элементы кровли заменены в соответствии с ПД	☐	☐	
7	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
8	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт системы теплоснабжения

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Трубопроводы заменены и герметичны	☐	☐	
2	Теплоизоляция труб целостная	☐	☐	
3	Запорная арматура исправна	☐	☐	
4	Система опрессована, давление соответствует нормам, акт испытаний предоставлен	☐	☐	
5	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
6	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт системы водоснабжения

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Трубопроводы заменены и герметичны	☐	☐	
2	Теплоизоляция труб целостная	☐	☐	
3	Запорная арматура исправна	☐	☐	
4	Система прошла промывку, акт испытаний предоставлен	☐	☐	
5	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
6	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт системы водоотведения

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Трубопроводы заменены и герметичны	☐	☐	
2	Работа системы проверена, засоров не выявлено	☐	☐	
3	Ревизии смонтированы	☐	☐	
4	Уклоны выполнены согласно ПД	☐	☐	
5	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
6	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт системы электроснабжения

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Кабельные линии проложены и закреплены	☐	☐	
2	Автоматы функционируют	☐	☐	
3	Щиты смонтированы и закрыты	☐	☐	
4	Осветительные приборы смонтированы и исправны	☐	☐	
5	Заземление выполнено	☐	☐	
6	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
7	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Капитальный ремонт системы газоснабжения

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Трубопроводы смонтированы, повреждений не имеют	☐	☐	
2	Запорная арматура исправна	☐	☐	
3	Утечек газа не выявлено	☐	☐	
4	Проведено обследование специализированной организацией	☐	☐	
5	Вентиляция помещений обеспечена	☐	☐	
6	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
7	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

Установка общедомовых приборов учета (все виды ОДПУ)

Адрес МКД:

_____

Заказчик:

_____

Подрядчик:

_____

Дата приемки:

_____

№ п/п	Наименование контролируемого показателя	Соответствует	Не соответствует	Примечание
1	Прибор учета установлен в соответствии с ПД, первичное пломбирование выполнено	☐	☐	
2	Место установки соответствует требованиям (доступность, освещение, безопасность)	☐	☐	
3	Запорная арматура до и после прибора исправна	☐	☐	
4	Утечки на вводе и выводе отсутствуют	☐	☐	
5	Акт ввода ОДПУ в эксплуатацию предоставлен	☐	☐	
6	Отсутствуют остатки строительных материалов и прочего мусора	☐	☐	
7	Исполнительная документация представлена в полном объеме	☐	☐	

При отсутствии в настоящем стандарте формы дефектной ведомости (чек-листа) для конкретного вида работ по капитальному ремонту комиссия осуществляет приемку на основании требований ПД, результатов строительного контроля и действующих нормативно-технических документов. Технический заказчик вправе разработать чек-лист самостоятельно, при условии обеспечения его соответствия указанным требованиям.

Приложение Г
(рекомендуемое)

Форма акта о выявленных недостатках

Акт о выявленных недостатках оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____

«____»_____ 20___г.

Комиссия по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме в составе:

_____,

_____,

_____,

_____,

_____,

_____

составила настоящий акт о том, что подписание акта приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не представляется возможным в связи с выявленными недостатками: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Недостатки устранить в срок до _____

Председатель комиссии:

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

От органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

От органа местного самоуправления

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

От подрядной организации

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

От организации, осуществляющей управление многоквартирным домом

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Собственник помещений многоквартирного дома, уполномоченный общим собранием

_____	_____
(подпись)	(расшифровка подписи)

Экземпляр акта получил:

Представитель подрядной организации:

_____	_____
(подпись)	(расшифровка подписи)

Приложение Д
(рекомендуемое)

Форма рекламационного акта

Рекламационный акт о дефектах, выявленных в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта многоквартирного дома:

_____

«___»_____ 20___г.

Комиссия в составе представителей:

заказчика _____

в лице: _____,
(должность, Ф.И.О.)

подрядной организации: _____

_____
(наименование организации, должность, Ф.И.О.)

иные лица *(в случае участия)* _____,
(должность, Ф.И.О.)

выявила в период гарантийного срока после выполнения работ по ремонту

_____

многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

_____

следующие дефекты:

№ п/п	Наименование дефектов	Причины возникновения	Объем дефектов	Срок окончания работ по устранению

Работы выполнялись по договору подряда № _____ от _____ и были завершены __ _____.

Мероприятия (работы), подлежащие исполнению в целях устранения причин и последствий допущенных нарушений: _____

_____

_____

Гарантийный срок исчисляется с _____.

Использованная часть гарантийного срока составляет _____ дней (_____ месяцев).

Представитель Заказчика _____
(Ф.И.О., подпись)

Представитель Подрядной организации _____
(Ф.И.О., подпись)

Иные лица *(в случае участия)* _____
(Ф.И.О., подпись)

Приложение Е
(рекомендуемое)

Форма акта об отказе от подписания акта приемки

Акт об отказе от подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____

«_____»_____ 20____г.

Комиссия по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме (далее — комиссия) в составе:

_____,

_____,

_____,

_____,

_____,

_____

составила настоящий акт о том, что нами засвидетельствован тот факт, что член комиссии

_____
(Ф.И.О.)

в нашем присутствии отказался от подписи в акте приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

_____

от _____ 20___г.

Причину отказа не мотивировал.

представителю _____
комиссией предложено в течение трех (рабочих) дней со дня, следующего за днем составления настоящего акта, то есть в срок до _____, представить в адрес подрядной организации по _____,
(указать способ направления)

или технического заказчика по _____
(указать способ направления)

письменное мотивированное мнение (отказ), обосновывающее принятое решение.

Рассмотрение письменного мотивированного мнения (отказа) представителя

_____

комиссией назначено на «____» _____ 20___г. в _____ часов _____ минут по адресу:

_____.

Подписи членов комиссии:

Председатель комиссии:

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

От органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

От органа местного самоуправления

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

От подрядной организации

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

От организации, осуществляющей управление многоквартирным домом

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Собственник помещений многоквартирного дома, уполномоченный общим собранием

_____	_____
(подпись)	(расшифровка подписи)

Библиография

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

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

[3] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 апреля 2025 г. № 266/пр «Об утверждении Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор»

[4] ТР ТС 011/2011 Безопасность лифтов

[5] МДС 42-1.2000 Положение о диагностировании технического состояния внутренних газопроводов жилых и общественных зданий

[6] 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»)

[7] Правила устройства электроустановок (ПУЭ), утвержденные Минэнерго России 6 октября1999 г.

[8] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 мая 2023 г. № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»

[9] Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»

УДК 69.059.1:006.354 ОКС 03.080.99

Ключевые слова: многоквартирный дом, акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, общее имущество, порядок приемки

Редактор *Е.Ю. Митрофанова*
Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *С.И. Фирсова*
Компьютерная верстка *И.А. Налейкиной*

Сдано в набор 04.05.2026. Подписано в печать 20.05.2026. Формат 60×84⅛. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 4,18. Уч.-изд. л. 3,47.

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

gost.e-ecolog.ru