



Капитальный ремонт многоквартирных домов в городе Москве

Тема 4: Приемка работ по капитальному ремонту

Основные нормативные акты, регулирующие приемку работ по капремонту:

- Жилищный кодекс РФ (преимущественно глава 18 «проведение капитального ремонта в многоквартирном доме»);
- Гражданский кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс города Москвы;
- Закон города Москвы от 27 января 2010 года N 2 «Основы жилищной политики города Москвы»;
- Распоряжение Департамента КР Москвы от 2 марта 2016 года N 07-14-12/6 Об утверждении Положения о комиссиях по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведение которого обеспечивает фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Основные нормативные акты, регулирующие приемку работ по капремонту:

- Постановление Правительства Москвы от 25.02.2016 г. № 57-ПП «Об утверждении Порядка реализации органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве отдельного полномочия города Москвы по участию в работе комиссий, осуществляющих открытие работ и приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах»;
- Постановление Госкомстата РФ от 11 ноября 1999 г. № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ».

Иные документы, регулирующие приемку работ по капитальному ремонту:

- Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (утверждены приказом Госгражданстроя СССР от 07.05.1985 № 135) ВСН 42-85(Р);
- Приказ ФКР Москвы от 05.10.2015 № ФКР-14-44/5 «Об утверждении Регламента контроля и приёмки работ по договору на выполнение работ по капитальному ремонту»;
- Приказ ФКР Москвы от 21.05.2019 № 14-109/9 «Об утверждении методических рекомендаций «О взаимодействии подрядных организаций с жителями многоквартирных домов при проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»;
- Приказ ФКР Москвы от 31.12.2019 года № 14-279/9 «О внесении изменений в Приказ ФКР от 05.10.2015 № ФКР-14-44/5».

Основные этапы приемки работ по капитальному ремонту:



Общие сведения о приемке работ:

- Фонд капитального ремонта выполняет функции заказчика, технического заказчика услуг, работ по капитальному ремонту. Соответственно он и организует приемку работ / услуг;
- Приемка работ / услуг производится соответствующей комиссией;
- Приемка этапов работ / услуг оформляется соответствующими актами;
- Итоговая приемка работ / услуг оформляется актом приемки и справками о стоимости выполненных работ и затрат (формы КС-2, КС-3).

Состав комиссии по приемке работ:

- Представитель Фонда капитального ремонта либо представитель гос. учреждения города Москвы, выполняющего функцию заказчика;
- Представитель строительного контроля - инженер технического надзора Фонда капитального ремонта,
 - при приемке работ по разработке проектной документации и оценке состояния лифтов уполномоченный сотрудник Фонда;
- Представитель подрядной организации – Генподрядчик, подрядчик;
- Уполномоченный депутат совета депутатов внутригородского муниципального образования в городе Москве;
- Представитель Департамента капитального ремонта города Москвы;
- Представитель организации, осуществляющей управление МКД;
- Представитель управы района или префектуры.

В состав комиссии по приемке работ также могут быть включены:

- При приемке работ по капитальному ремонту имущества, содержание которого обеспечивают специализированные организации (например, лифтовое, газовое оборудование) – представители данных специализированных организаций;
- Представитель проектной организации - представитель организации, разработавшей проектную документацию для выполнения работ

Участие собственников помещений в многоквартирном доме в приемке работ:

- От собственников помещений в многоквартирном доме в состав комиссии по приемке работ включается уполномоченный представитель.

Важно знать!

Уполномоченный представитель включается в состав комиссии только если капитальный ремонт проводится на основании решения общего собрания собственников.

Если собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта на общем собрании и не определили лицо, участвующее в приемке работ, то комиссия работает без участия представителя собственников.

Приемка работ в жилых и нежилых помещениях:



Возмещение ущерба, причиненного в результате капитального ремонта



Приемка скрытых работ:



Итоговая приемка работ:

Организация работы приемочной комиссии:

- Приемка работ производится в соответствии с графиком проведения работ;
- Работу приемочной комиссии организует представитель Заказчика - Фонда капитального ремонта, он же является председателем комиссии;
- Члены приемочной комиссии уведомляются о работе комиссии одним из двух способов:
 - заказным письмом с уведомлением о вручении,
 - лично под расписку.
- Услуги и работы считаются принятыми только после подписания акта приемки и справки о стоимости (формы КС-2, КС-3);

Этап 1 начало приемки, предоставление документации:

- За три дня до предполагаемой даты начала приемки работ Генподрядчик, подрядчик уведомляет Фонд капитального ремонта о готовности предъявить работы и услуги и направляет комплект документов, необходимых для принятия работ.

К числу документов относятся:

- акт о приемке и справка о стоимости работ (формы КС-2 и КС 3);
- проектная-сметная документация;
- техническая документация в зависимости от вида работ (перечень согласно приказу ФКР от 31.12.2019 года № 14-279/9).
- Без предоставления документации приемка не производится;
- Председатель комиссии обеспечивает членам комиссии возможность ознакомления с технической и исполнительной документацией по договору на выполнение работ.

Перечень общей исполнительской документации:

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ
(ФКР МОСКВЫ)

П Р И К А З

31.10.2019

№ ФКР-14/-299/9

О внесении изменений в приказ от
05 октября 2015 года № ФКР-14-44/5

В целях актуализации перечня исполнительной документации, определенной в Регламенте контроля и приемки работ по договору на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома города Москвы, приказываю:

1. Внести изменения в приказ ФКР Москвы от 5 октября 2015 года № ФКР-14-44/5 «Об утверждении Регламента контроля и приемки работ по договору на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома города Москвы» (далее – приказ):

1.1. Приложение 6 к приказу изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему приказу.

1.2. Дополнить приказ приложением 20 согласно приложению 2 к настоящему приказу.

1.3. Дополнить приказ приложением 21 согласно приложению 3 к настоящему приказу.

1.4. Дополнить приказ приложением 22 согласно приложению 4 к настоящему приказу.

1.5. Дополнить приказ приложением 23 согласно приложению 5 к настоящему приказу.

1.6. Дополнить приказ приложением 24 согласно приложению 6 к настоящему приказу.

Приложение 1 к приказу
от 31.10.2019 № ФКР-14-299/9

Приложение 6 к приказу
от 05.10.2015 № ФКР-14-44/5

Перечень исполнительной документации, передаваемый Генподрядной организацией после завершения работ

№ п/п	Наименование документа
1. Общий комплект исполнительной документации	
1.1.	Акт приемки выполненных работ по объекту
1.2.	Доверенности (на всех уполномоченных лиц) к каждому акту выполненных работ (по объекту в целом и по каждой системе)
1.3.	Исполнительная смета
1.4.	Общий журнал работ
1.5.	Журнал входного контроля и приемки продукции, изделий, материалов и конструкций
1.6.	Журнал авторского надзора
1.7.	Журнал приема населения
1.8.	Проектная и сметная документация, получившая положительное заключение госэкспертизы, все изменения проектной и сметной документации (при наличии) (экземпляр ТУ с отметками авторского надзора об изменениях*)
1.9.	Акт открытия объекта
1.10.	Акт передачи проектной и сметной документации Генподрядчику
1.11.	Проект производства работ (в т.ч. на установку строительных лесов), оформленный в соответствии с требованиями ВСН 41-85 (р) «Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий»
1.12.	Талоны на вывоз мусора
1.13.	Договоры поставки оборудования (материалов), накладные, счета, счета-фактуры на оборудование (материалы), поставляемые по цене поставщика
1.14.	Оригиналы проектной документации со штампом «К производству работ» на каждом листе проектной документации
1.15.	Копия уведомления о закрытии ордера на установку бытовых городков (лесов)
*	в случае отсутствия экземпляр ПСД не направляется
2. Капитальный ремонт фасада	
2.1.	Акт приемки выполненных работ по элементу (системе)

Этап 2 осмотр работ:

- После проверки документации Фонд капитального ремонта уведомляет членов комиссии о дате, месте и времени работы комиссии (проведении осмотра и приемки).
- Уведомление производится:
 - почтовым отправлением (заказным письмом),
 - по электронной почте,
 - факсограммой или по телефонной связи.
- Доступ членов комиссии к отремонтированным элементам общего имущества предоставляют управляющая организация и представитель управы района или префектуры;
- Комиссия обязана приступить к приемке в срок, указанный в уведомлении Фонда;
- Продолжительность работы комиссии зависит от объема и состава услуг / работ по капитальному ремонту предъявленных к приемке, и графика оказания услуг / выполнения работ.

- В ходе работы комиссия проверяет:
 - ✓ соответствие видов и объемов работ,
 - ✓ качество услуг и (или) работ
 - ✓ оценивает состав и полноту исполнительной и технической документации,
 - ✓ соответствия оказанных услуг и (или) выполненных работ договору и требованиям соответствующих норм и правил,
 - ✓ готовность к эксплуатации результата оказанных услуг и (или) выполненных работ.

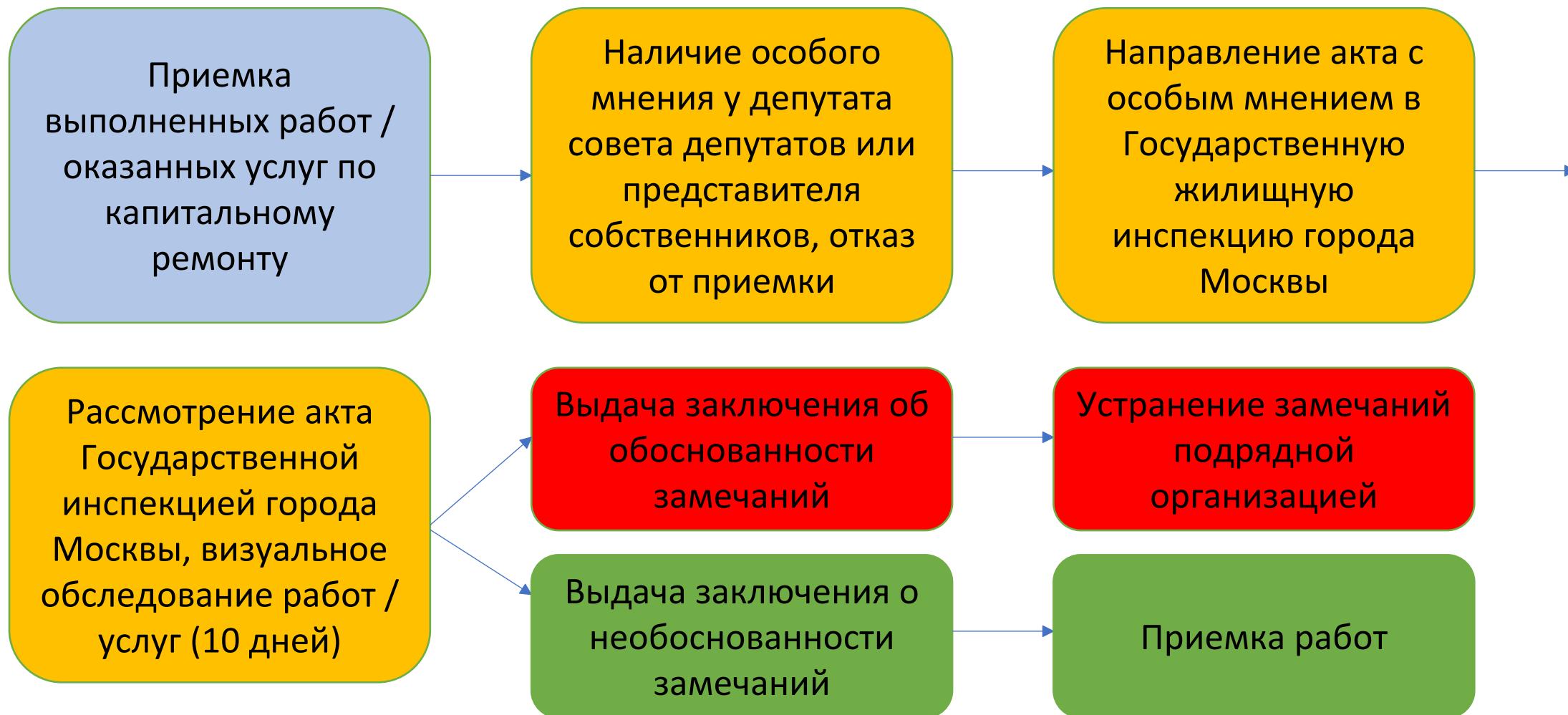
Различные варианты решений приемочной КОМИССИИ:



Наличие возражений на приемку работ у участника комиссии (кроме депутата совета депутатов, представителя собственников)



Наличие особого мнения депутата или представителя собственников:



Действия комиссии в случае отказа в приемке работ:



Хранение исполнительских схем и иной документации по проведенным работам:

- Состав документации различается в зависимости от видов работ и определяется Приказом ФКР 14-279/9 от 31.12.2019 года.
- Исполнительная документация (исполнительные схемы) — это комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных по факту работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ.
- Вся документация в силу части 8 статьи 189 Жилищного кодекса РФ передается в управляющую организацию. Также она хранится в ФКР

Мониторинг гарантийных обязательств

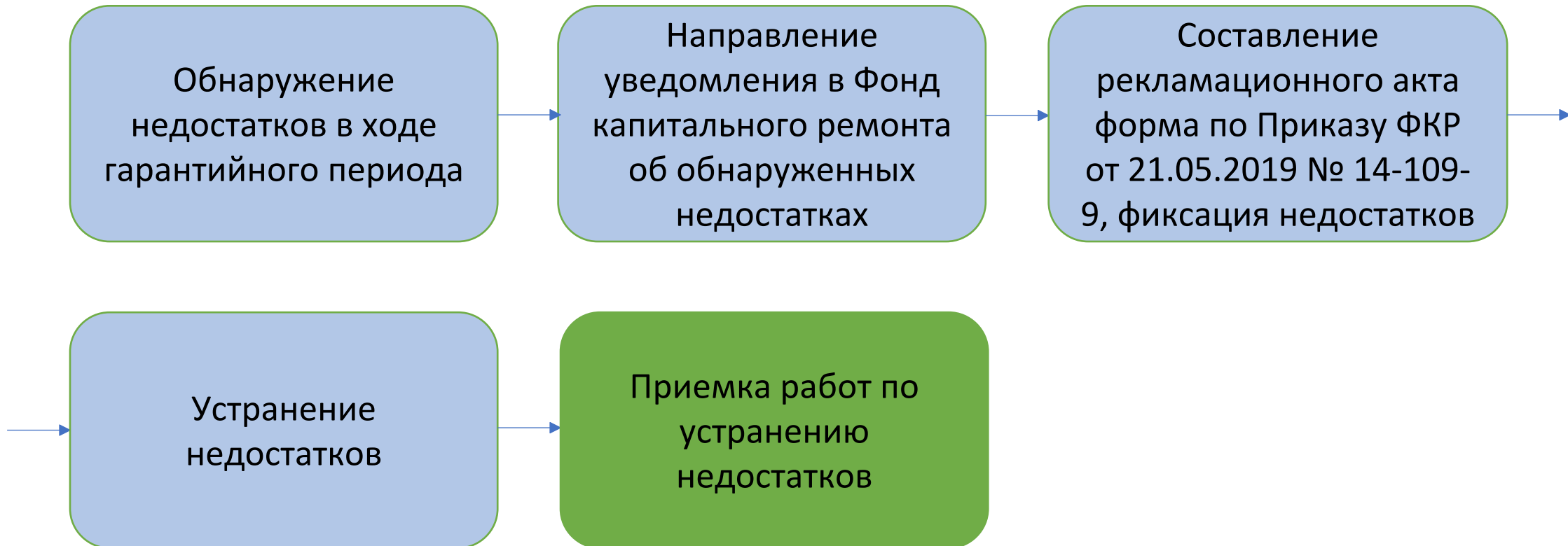
Механизмы обнаружения недостатков работ / услуг по капитальному ремонту в ходе гарантийного периода:

- Сезонные осмотры общего имущества, в том числе элементов на которых проведен капитальный ремонт совместно с представителями управляющей организации;
- Внеочередные осмотры общего имущества (например, по жалобам жителей), в том числе элементов на которых проведен капитальный ремонт совместно с представителями управляющей организации;

Важно!

Необходимо предусматривать в договоре управления участие представителя собственников в проведении осмотров общего имущества или решать этот вопрос при необходимости в порядке договоренностей.

Действия собственников при обнаружении недостатков на проведенных работах:



Расторжение договора с подрядной организацией

Расторжения договора с подрядной организацией в судебном порядке возможно при наличии следующих условий:

- ❖ существенного нарушения условий договора о проведении капитального ремонта (например, неоднократного неустранения недостатков выполненных работ, срыва выполнения работ),
- ❖ соблюдения претензионного порядка урегулирования спора;

ФКР может обратиться в суд с иском о расторжении договора и взыскания причиненных убытков. Убытками обычно являются расходы на выполнение обязательств провинившегося подрядчика силами сторонних организаций и прочие выплаты (компенсации), возникшие в связи с нарушением условий договора.

Общественный контроль за ходом капитального ремонта:

- В целях осуществления общественного контроля за ходом капитального ремонта в городе Москве работает **Городская комиссия по обеспечению общественного контроля за реализацией Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы.**
- В состав Городской комиссии вошли 216 человек – это члены Общественной палаты города Москвы, депутаты Московской городской Думы, депутаты муниципальных образований города Москвы, представители профессионального сообщества, жилищных объединений и общественных организаций, ведущие эксперты в сфере строительства, проектирования и ЖКХ и другие.
- Председателем Городской комиссии назначен Семенов Валерий Геннадьевич, член Общественной палаты города Москвы.

- Городская комиссия рассматривает вопросы:
 - включения домов в Региональную программу и краткосрочные планы капитального ремонта;
 - информирования граждан о реализации Региональной программы капитального ремонта;
 - нормативного регулирования реализации Региональной программы капитального ремонта;
 - проведения капитального ремонта домами, открывшими специальный счет;
 - внедрения энергоэффективных, инновационных технологий при проведении капитального ремонта.
- По жалобам и обращениям жителей Городская комиссия проводит общественные проверки и экспертизу. Активно взаимодействует с Фондом капитального ремонта города Москвы и органами исполнительной власти.
- При Городской комиссии работает «горячая линия» (8-495-223-48-30) для жалоб о нарушениях, согласительная комиссия для решения возникающих проблем.