

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ФОРМИРУЮЩИМ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ



АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ
СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДА МОСКВЫ



В Методических Рекомендациях освещены возможные решения и действия собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, при организации и проведении капитального ремонта в многоквартирных домах города Москвы. Проект реализуется на средства, полученные по итогам Конкурса Грантов Мэра Москвы в 2021 году. При подготовке Методических Рекомендаций использованы материалы Фонда «Институт экономики города», представленные в практическом пособии – Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов.

СОДЕРЖАНИЕ

1. КАК ПРАВИЛЬНО ПЕРЕЙТИ НА ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ.....	4
1.1. Оценка ситуации для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта	4
1.2. Подготовка к проведению общего собрания собственников для принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.....	7
1.3. Проведение общего собрания собственников.....	9
1.4. Реализация решения собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта	11
2. КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ К ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.....	12
2.1. Как определить какие работы по капитальному ремонту необходимо провести в вашем многоквартирном доме	12
2.2. Как предотвратить возникновение конфликтных ситуаций при проведении капитального ремонта	14
2.3. Принятие решения о проведении капитального ремонта МКД на общем собрании собственников.....	15
2.4. Как организовать подготовку проектной документации	16
2.5. Как выбрать подрядную организацию для проведения капитального ремонта.....	18
3. КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	25
3.1. Открытие работ по капитальному ремонту.....	25
3.2. Производство работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме.....	28
3.3. Приёмка работ по капитальному ремонту в многоквартирном домемногоквартирном доме	30
4. ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	32
4.1 Контроль состояния отремонтированного общего имущества.....	32

1. КАК ПРАВИЛЬНО ПЕРЕЙТИ НА ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

1.1. ОЦЕНКА СИТУАЦИИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Многоквартирный дом (МКД) меняет способ формирования фонда капитального ремонта без предварительной оценки условий и возможностей для такого перехода.



КАК ПРАВИЛЬНО

Провести оценку готовности МКД к переходу на специальный счет.

КАК ОЦЕНИТЬ ГОТОВНОСТИ МКД К ПЕРЕХОДУ НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ?

- 1 **Выясните, включен ли многоквартирный дом в региональную программу капитального ремонта. Информацию можно получить по ссылке – repair.mos.ru**
- 2 **Узнайте, сколько средств от собственников вашего МКД поступило на счет Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее – ФКР Москвы).**



РЕКОМЕНДАЦИИ

Сведения о средствах, поступивших на счет ФКР Москвы от собственников вашего МКД, можно получить на официальном сайте мэра Москвы – www.mos.ru



1 Зайдите в раздел **«Услуги»**

2 В каталоге услуг выберите **«Жилье, недвижимость, земля»**

3 В появившейся вкладке перейдите на **«ЖКУ, обслуживание жилья»**

4 Выберите **«Получить сведения Фонда капитального ремонта»** Чтобы получить услугу, укажите адрес вашего дома, номер своей квартиры и код плательщика (возьмите из квитанции по оплате ЖКУ)

5 В разделе **«Платежи»** вы сможете получить сведения о суммах, перечисленных в фонд капитального ремонта собственниками вашего дома



ВАЖНО

На специальный счет ФКР Москвы перечислит средства за вычетом сумм, потраченных на капитальный ремонт вашего дома.



ВАЖНО

Нельзя перейти на специальный счет, если у ФКР Москвы имеется задолженность перед подрядчиками за проведение капремонта в вашем доме и такая задолженность на дату перехода на специальный счет не погашена (например, в доме был проведен капремонт, но на дату перехода ФКР Москвы еще не в полном объеме оплачены выполненные работы).

- 3 Оцените уровень собираемости взносов на капитальный ремонт и размер задолженности.
- 4 Рассчитайте примерный объем средств, который понадобится вам для проведения капитального ремонта по перечню работ, предусмотренных региональной программой.



РЕКОМЕНДАЦИИ

- Узнайте перечень и сроки работ по капитальному ремонту вашего дома, предусмотренные региональной программой по ссылке – **www.repair.mos.ru**
- Обратитесь за консультацией в управляющую организацию.
- Воспользуйтесь информацией, размещенной на сайте Ассоциации ЖКХ контроль города Москвы – **www.jkhcontrol.ru**
- Ознакомьтесь с распоряжением Департамента капитального ремонта города Москвы от 03.04.2019 № 07-14-32/9 «Об установлении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».



РЕКОМЕНДАЦИИ

Если средств на специальном счете не хватает, оцените возможность привлечения дополнительных источников или переноса сроков капитального ремонта в региональной программе.

Специальный счет может быть пополнен за счет:

- заемных средств (кредитов, рассрочки платежа)
- увеличения размера взносов
- авансовых платежей собственников с зачетом этих платежей в последующие периоды

Оцените возможность переноса сроков капитального ремонта отдельных элементов общего имущества на более поздний период в региональной программе, используя положения:

- приказа Минстроя России от 09.12.2020 № 758/пр «Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»
- постановления Правительства Москвы от 08.11.2017 № 828-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

5 Определите, обладает ли МКД необходимыми организационными ресурсами.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Оцените готовность жилищного актива, правления ТСЖ, ЖСК к совершению дополнительных действий, которые необходимы в связи с переходом на специальный счет. При переходе на специальный счет от жилищного актива, правления ТСЖ, ЖСК может потребоваться:

- подготовить и провести общее собрание собственников для принятия решения о переходе на специальный счет и проведении капитального ремонта
- организовать начисление взносов на капитальный ремонт
- вести претензионную работу с должниками по взносам на капитальный ремонт
- периодически предоставлять сведения в государственную жилищную инспекцию и другие контролирующие органы о состоянии специального счета
- приобрести необходимые компетенции в строительстве, выборе подрядной организации, заключении подрядного договора, организации контроля за ходом проведения капитального ремонта
- овладеть умением предотвращать и разрешать конфликтные ситуации, связанные с претензиями собственников, по качеству капитального ремонта и неудобствами, вызванными капитальным ремонтом, а также обвинениями в неэффективном расходовании средств
- сформировать кадровый резерв (например, в случае смены места жительства кого-то из членов жилищного актива)

6 Узнайте, готовы ли собственники помещений в МКД принять решение о переходе на специальный счет.

РЕКОМЕНДАЦИИ:

Доведите до сведения собственников преимущества специального счета, отметив в первую очередь, что:

- собранные собственниками средства тратятся только на улучшение жилищных условий жителей данного дома
- собственники, с учетом законодательных ограничений, сами решают когда, что, как и кто будет ремонтировать в их доме
- собственники сами контролируют ход капитального ремонта на всем его протяжении

Ознакомьте собственников с примерами успешных капитальных ремонтов в домах со специальными счетами.

Используйте для информирования собственников информационные стенды, сайт дома, социальные сети.

Ответьте на вопросы жителей дома в ходе предварительного опроса собственников об их отношении к переходу на специальный счет, который рекомендуется провести в форме поквартирного обхода.

Проведите опрос собственников об их готовности принять решение на общем собрании собственников о переходе на специальный счет (Пример анкеты для опроса собственников – Приложение 1.1).

1.2. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ВЫБОРЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Общее собрание собственников проводится без предварительной подготовки.



КАК ПРАВИЛЬНО

Проработать вопросы, по которым будут приниматься решения на общем собрании собственников.



РЕКОМЕНДАЦИИ

- 1 Получите согласие лица, готового выполнять обязанности владельца специального счета и (или) оказывать услуги, связанные с уплатой взносов на специальный счет: представлять собственникам платежные документы для уплаты взносов, вести учет поступления взносов и взыскивать задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.



ВАЖНО

Региональный оператор (ФКР Москвы) не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета.



ВАЖНО

В городе Москве уплата взносов на специальный счет может быть организована:

- в домах, входящих в систему Единого информационно-расчетного центра города Москвы (ЕИРЦ), в которых собственники помещений получают для оплаты жилищно-коммунальных услуг единый платежный документ (ЕПД) – через Многофункциональный центр (МФЦ) (ЕИРЦ) путем включения в ЕПД дополнительной строки «Взнос на капитальный ремонт»
- в домах, не входящих в систему ЕИРЦ – путем выставления платежного документа самостоятельно управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом

- 2 Определите и согласуйте условия и размер оплаты услуг по:
 - открытию и ведению специального счета
 - представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет
 - учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальном счете



ВАЖНО

Выставление платежных документов на уплату взносов на специальный счет через МФЦ (ЕИРЦ) бесплатно для собственников – расходы на печать и доставку платежных документов оплачиваются из бюджета города Москвы.

ВАЖНО

Собственники помещений не несут расходы, связанные с открытием и ведением специального счета в случае, если владельцем специального счета определен региональный оператор – ФКР Москвы. Эти расходы регионального оператора оплачиваются из бюджета города Москвы.

3 Определите кредитную организацию (банк), в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

При выборе банка рекомендуется учитывать:

- входит ли банк в перечень банков, удовлетворяющих требованиям Правительства РФ от 24.04.2018 № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет» (Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации (по состоянию на 01.04.2022) – Приложение 1.2.)
- условия открытия и обслуживания банком специального счета для формирования фонда капитального ремонта
- готов ли банк предоставлять информацию о поступлении взносов отдельно по каждому собственнику вашего дома

С условиями открытия и обслуживания специального счета в кредитных учреждениях можно ознакомиться по ссылке: <https://fond.mos.ru/special-account-of-an-apartment-building/on-banks-leading-special-account/>.



4 Выясните, готова ли управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления, выступить инициатором и (или) оказать содействие в решении организационных вопросов (подготовке документов к вопросам повестки дня, копированию форм бюллетеней, сканированию подлинников решений и т.д.) общего собрания собственников, на котором принимается решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

5 Решите вопрос о целесообразности в зависимости от сроков проведения капитального ремонта предоставления полномочий владельцу специального счета заключить договор банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

1.3. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Использовать в повестке дня общего собрания собственников, на котором принимается решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, неоднозначные, неопределенные формулировки вопросов, а так же объединять нескольких вопросов в один пункт повестки дня.



КАК ПРАВИЛЬНО

Вопросы повестки формулировать так, как это сделано в Жилищном кодексе РФ.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Согласно Жилищному кодексу РФ при выборе способа формирования фонда капитального ремонта должны быть также определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации
- владелец специального счета
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием информационной системы ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет
- порядок представления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет
- размер расходов, связанных с представлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет
- условия оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Ограничить повестку общего собрания по изменению способа формирования фонда капитального ремонта только обязательными вопросами, предусмотренными Жилищным кодексом РФ



КАК ПРАВИЛЬНО

Добавить в повестку дня общего собрания вопросы, решение которых может помочь собственникам эффективно управлять специальным счетом



РЕКОМЕНДАЦИИ

На общем собрании собственников примите решение по следующим вопросам:

- компенсация расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей по предоставлению сведений в орган государственного жилищного надзора, собственникам помещений в многоквартирном доме

- определение лица, уполномоченного на оказание услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет
- размер и порядок оплаты услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер к должникам по уплате взносов



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Выбрать владельца специального счета и кредитную организацию, в которой открыт специальный счет, без учета законодательных ограничений.



КАК ПРАВИЛЬНО

1. Выбрать владельца специального счета из перечня, предусмотренного статьей 175 Жилищного кодекса РФ, в который входят:
 - товарищества собственников жилья, осуществляющие управление многоквартирным домом
 - жилищные кооперативы, осуществляющие управление многоквартирным домом
 - управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирным домом на основании договора управления
 - региональный оператор – ФКР Москвы
2. Открыть специальный счет в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством РФ.



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Принять решение на общем собрании и оформить данное решение без учета требований действующего законодательства.



КАК ПРАВИЛЬНО

1. Обеспечить кворум на общем собрании с учетом того, что решение должно быть принято более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Оформить протокол общих собраний собственников помещений в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр (Примерная форма протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта – Приложение 1.3)
3. Обеспечить кворум на общем собрании с учетом того, что решение должно быть принято более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. РЕАЛИЗАЦИЯ РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Собственники не контролируют реализацию решения на общем собрании собственников помещений.



КАК ПРАВИЛЬНО

Проконтролировать, как реализуется решение общего собрания собственников помещений по изменению способа формирования фонда капитального ремонта.

- 1 Убедиться, что решение общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта поступила в ФКР Москвы, и ФКР Москвы перечислил средства фонда капитального ремонта на специальный счет в течение пяти дней после вступления в силу указанного решения.**



ВАЖНО

В городе Москве в соответствии с частью 3.2 статьи 75 Закона г. Москвы от 27.01.2010 «Основы жилищной политики города Москвы» решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



ВАЖНО

Региональный оператор не имеет полномочий по анализу правильности оформления протокола общего собрания и вне зависимости от ошибок, допущенных при его оформлении, должен по умолчанию принять протокол и перечислить денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Если протокол о переходе на специальный счет не принят региональным оператором, то собственники помещений имеют право оспорить неправомерные действия регионального оператора в суде в порядке ст. 199 Арбитражного процессуального кодекса РФ или направить мотивированную жалобу в прокуратуру со ссылками на нормы действующего законодательства.

- 2 Проследите, чтобы выбранный вами владелец специального счета открыл счет в российском банке, который соответствует требованиям, установленным Правительством РФ, и предоставил в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в вашем доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений о принятом решении и справки банка об открытии специального счета.**

- 3 В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите, проконтролируйте, чтобы владелец специального счета разместил временно свободные средства на специальном депозите в российской кредитной организации, на основании договора специального депозита, который должен быть заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

2. КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ К ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

2.1. КАК ОПРЕДЕЛИТЬ КАКИЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ НЕОБХОДИМО ПРОВЕСТИ В ВАШЕМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Собственники помещений пассивно ожидают наступления срока проведения капитального ремонта, предусмотренного региональной программой по предложенному в региональной программе перечню работ.



КАК ПРАВИЛЬНО

Необходимо определить, соответствует ли перечень и сроки проведения работ, предусмотренные региональной программой, реальной потребности вашего дома в капитальном ремонте.

КАК ОПРЕДЕЛИТЬ РЕАЛЬНУЮ ПОТРЕБНОСТЬ ВАШЕГО ДОМА В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

- 1 Соберите информацию, необходимую для принятия решения о проведении капитального ремонта.

Выясните, какие работы запланированы региональной программой в вашем доме на ближайший трехлетний период, используя сайт региональной программы капитального ремонта в городе Москве – www.repair.mos.ru.



Запросите у управляющей организации:

- выписку из технического паспорта вашего дома
- выписку из инструкции по эксплуатации МКД
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) оборудования и конструкций на последнюю дату
- выписку из журнала осмотра (Примерная форма обращения в управляющую организацию – Приложение 2.1)

При необходимости проведите осмотр общего имущества силами актива, управления ТСЖ, ЖСК или закажите обследование общего имущества дома в специализированной организации (Примерные формы актов осмотра элемента общего имущества – Приложение 2.2.).



РЕКОМЕНДАЦИИ

Надёжную специализированную организацию для проведения обследования многоквартирного дома можно найти на сайте Национального объединения строителей – www.nostroy.ru




- 2** На основании полученной информации обсудите со специалистами управляющей организации целесообразность изменения сроков проведения и перечня работ по капитальному ремонту, предусмотренных региональной программой и составьте по итогам обсуждения перечень работ по капитальному ремонту с обоснованием необходимости их проведения.
- 3** Оцените примерную стоимость работ по капитальному ремонту в вашем доме исходя из сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Посетите учебно-производственный центр капитального ремонта

 Амурская ул. 9/6, стр. 9, ОАО «Сантехпром»

 www.jkhcontrol.ru/gorodskaya-komissiya-obshhestvennogo-kontrolya/tsentr-kapremonta/ и ознакомьтесь с информацией о работах, услугах, материалах и оборудовании, применяемых в Москве.



- 4** Проведите опрос собственников помещений, в ходе которого выясните их готовность поддержать предложение об изменении сроков и/или перечня работ по капитальному ремонту, а также о привлечении дополнительных средств для проведения капитального ремонта (Примерная форма документов для проведения опроса собственников помещений – Приложение 2.3).
- 5** Подготовьте обращение в Комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы о переносе в региональной программе срока выполнения капитального ремонта на более поздние сроки.

2.2. КАК ПРЕДОТВРАТИТЬ ВОЗНИКНОВЕНИЕ КОНФЛИКТНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Актив МКД, правление ТСЖ, ЖСК не располагает сведениями и не готовы к возможным конфликтным ситуациям внутри дома, связанным с проведением капитального ремонта.



КАК ПРАВИЛЬНО

Активом МКД, правлением ТСЖ, ЖСК проведена работа по профилактике конфликтных ситуаций в МКД в связи с проведением капитального ремонта

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПРОШЕЛ БЕСКОНФЛИКТНО

- 1 **Проинформируйте жителей о необходимости подготовки к проведению капитального ремонта в жилых помещениях.**



РЕКОМЕНДАЦИИ

Разместите на стенде совета дома памятки для собственников помещений о законодательных требованиях допуска работников подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в жилых помещениях

- 2 **Определите квартиры, в которые может не быть доступа для проведения капитального ремонта или могут возникнуть конфликтные ситуации вследствие того, что:**
 - никто постоянно не проживает
 - проживают не собственники
 - собственники не могут присутствовать при ремонте
 - собственники установили новые трубы, радиаторы и др. и не хотят их менять
 - доступ к инженерным сетям в квартире перекрыт
 - собственники не могут сами демонтировать мешающую доступу внутреннюю отделку и /или кондиционеры, антенны и др. на наружной стене
- 3 **Проведите опрос жителей / поквартирный обход вашего дома и выясните, готовы ли собственники помещений обеспечить доступ в квартиры для проведения капитального ремонта. Проанализируйте полученные ответы и выделите потенциальные «проблемные» квартиры.**
- 4 **Определите план действий для каждой «проблемной» квартиры, включая:**
 - поиск хозяев пустующих и сданных в аренду квартир
 - взаимодействие и беседы с собственниками помещений
 - организация помощи жителям в обеспечении доступа к сетям
 - другие мероприятия

5 Организуйте мониторинг выполнения плана действий с фиксацией результатов.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Ознакомьтесь с Рекомендациями по взаимодействию жилищного актива с жителями, собственниками помещений для выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта, подготовленными Фондом «Институт экономики города», по ссылке: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_vzaimodeystvie_s_zhitelyami.pdf.



2.3. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Выполнить формально требования Жилищного кодекса РФ к перечню вопросов общего собрания о проведении капитального ремонта.



КАК ПРАВИЛЬНО

Провести собрание о принятии решения о проведении капитального ремонта МКД и принять решение по более широкому кругу вопросов, чем это предусмотрено Жилищным кодексом РФ.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Повестка общего собрания должна включать следующие вопросы:

- О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:
 - о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - о сроках проведения капитального ремонта;
 - об источниках финансирования капитального ремонта;
 - о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
- О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.
- О порядке перечисления средств со специального счета для погашения суммы платежа за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту.
- Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.
- Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту.

- О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.
- Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета.

На общем собрании необходимо решить некоторые организационные вопросы (хранение копии протоколов общего собрания, определение помещения, доступного для всех собственников в доме, для размещения решений и итогов голосования и др.)

ВАЖНО

Не следует выбирать в качестве представителя всех собственников помещений, уполномоченного участвовать в приемке услуг и работ по капитальному ремонту и подписывать акты, управляющую организацию, особенно если управляющая организация является еще и лицом, выбравшим подрядчика и заключившим с ним договор на выполнение работ по капитальному ремонту и/или владельцем специального счета.

(Документы общего собрания собственников помещений для принятия решения о проведении капитального ремонта см. в Приложении 2.4.)

2.4. КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

КАК НЕПРАВИЛЬНО

Подготовить проектную документацию силами самих собственников.

КАК ПРАВИЛЬНО

Собственники организуют подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта.

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 1** Ознакомьтесь с нормативными документами, используемых при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта жилых зданий. (Перечень нормативных документов, используемых при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта жилых зданий – Приложение 2.5).
- 2** Проведите обследование и по его результатам оформите заключение о состоянии систем многоквартирного дома, содержащие перечень дефектов с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов (Примерный состав технического заключения по результатам обследования жилого здания – Приложение 2.6).
- 3** Подготовьте или организуйте подготовку задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта (Содержание задания на проектирование капитального ремонта жилого здания – Приложение 2.7).

РЕКОМЕНДАЦИИ

ВАЖНО

Согласно части 3 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

ВАЖНО

Согласно Постановлению Правительства РФ от 05.03.2007 г. № 145 проверке (экспертизе) сметной стоимости подлежит сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства в случае, если такой капитальный ремонт включает:

- а)** замену и (или) восстановление всех видов строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;
- б)** замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения.

В случае если сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства не превышает 10 млн. рублей, такая сметная стоимость подлежит проверке достоверности ее определения, если это предусмотрено договором.

ВАЖНО

Согласно части 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ в случае, если капитальный ремонт проводится за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, то осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт на основании акта, утвержденного застройщиком (собственниками, представителем собственников) помещений в многоквартирном доме содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации.

ВАЖНО

Согласно части 1 статьи 8.3. Градостроительного кодекса РФ сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.

С федеральным реестром сметных нормативов можно ознакомиться по ссылке: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/tsenoobrazovanie/14/>



- 4 Выберите исполнителя для разработки проектной документации, заключите с ним договор о разработке проектной документации и проконтролируйте исполнение данного договора. Проведите обследование и по его результатам оформите заключение о состоянии систем многоквартирного дома, содержащие перечень дефектов с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов (Примерный состав технического заключения по результатам обследования жилого здания – Приложение 2.6).**

РЕКОМЕНДАЦИИ

Для выбора исполнителя для разработки проектной документации используйте те же процедуры, что и для выбора подрядной организации для проведения капитального ремонта.

ВАЖНО

Согласно части 4 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ работы по договорам о подготовке проектной документации должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования объектов капитального строительства (членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства не требуется).

- 5 Примите проектную документацию на выполнение работ по капитальному ремонту.**

2.5. КАК ВЫБРАТЬ ПОДРЯДНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

КАК НЕПРАВИЛЬНО

Выбрать подрядную организацию для проведения капитального ремонта на безальтернативной основе

КАК ПРАВИЛЬНО

Провести конкурентный выбор подрядной организации

КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ ПОДРЯДНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

- 1 Определите, кто будет выбирать подрядную организацию для проведения работ по капитальному ремонту:**
 - Управляющая организация
 - Технический заказчик

- ТСЖ, ЖСК
- Комиссия собственников

1 вариант **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

РЕКОМЕНДАЦИИ

Проведите переговоры с управляющей организацией и согласуйте:

- условия оплаты услуги по выбору подрядной организации
- способ выбора подрядной организации
- критерии выбора подрядной организации
- способы контроля со стороны собственников за выбором и утверждением его результатов
- порядок заключения договора управляющей организации на подготовку проектной документации и проведения капитального ремонта

Проведите опрос и выясните, готовы ли собственники нести дополнительные расходы, связанные с привлечением управляющей организации для выбора подрядной организации и организации работ по капитальному ремонту.

2 вариант **ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК**

РЕКОМЕНДАЦИИ

В случае если в ходе переговоров не удастся достичь договоренности с управляющей организацией, а сложность работ по капитальному ремонту не позволяет провести отбор подрядной организации силами самих собственников, выбор подрядной организации может быть поручен техническому заказчику.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ технический заказчик — юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика:

- заключать договоры о подготовке проектной документации и о проведении работ по капитальному ремонту
- готовит задания на выполнение работ по капитальному ремонту
- утверждает проектную документацию
- осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности

ВАЖНО

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, капитального ремонта объектов капитального строительства (п. 22 ст. 1 ГрК РФ).

Выберите технического заказчика, и согласуйте с ним перечень вопросов по аналогии с перечнем вопросов по Варианту 1.

Проведите опрос и выясните, готовы ли собственники нести дополнительные расходы, связанные с привлечением технического заказчика для выбора подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту.

СПРАВКА

Рыночная стоимость услуг технического заказчика обычно составляет 1,5–3,5% от сметной стоимости работ по капитальному ремонту.

3 вариант **ТСЖ, ЖСК**

РЕКОМЕНДАЦИИ

Данный вариант является наиболее приемлемым для многоквартирных домов, управляемых ТСЖ или ЖСК. Полномочия по выбору подрядной организации, предоставленные собственниками ТСЖ или ЖСК, может исполнять правление ТСЖ или ЖСК без дополнительных решений собственников (ч. 3 ст. 118, ч. 1 ст. 147 ЖК РФ).

4 вариант **КОМИССИЯ СОБСТВЕННИКОВ**

РЕКОМЕНДАЦИИ

Предпосылки для реализации данного варианта:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме
- среди жителей дома есть специалисты в области строительства, которые готовы принять участие в работе или консультировать комиссию собственников
- проводится технологически несложный, выборочный капитальный ремонт, только в отношении отдельных элементов общего имущества (например, герметизация швов на фасаде многоквартирного дома)

Преимущества:

- собственники полностью контролируют выбор подрядной организации
- не требуется дополнительных затрат

Недостатки:

- недостаточная квалификация собственников помещений, для проведения качественного отбора подрядной организации

ВАЖНО

Работы по договорам о капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

2 Определите схему отбора подрядных организаций:

- договор заключается с одной подрядной организацией, которая выполнит весь комплекс работ по капитальному ремонту и привлечет субподрядчиков для работ, которые она не может выполнить самостоятельно
- договор заключается с несколькими подрядными организациями

1 вариант **ДОГОВОР ЗАКЛЮЧАЕТСЯ С ОДНОЙ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, КОТОРАЯ ВЫПОЛНИТ ВСЬ КОМПЛЕКС РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И ПРИВЛЕЧЕТ СУБПОДРЯДЧИКОВ ДЛЯ РАБОТ, КОТОРЫЕ ОНА НЕ МОЖЕТ ВЫПОЛНИТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО**

Преимущества:

- комплексное и скоординированное проведение работ по единому графику
- проектная документация привязана к технологическим решениям, которые будут использованы исполнителем работ по капитальному ремонту

Недостатки:

- сложность контроля за качеством отбора субподрядчиков и качеством производимых ими работ
- возможность завышения стоимости работ по капитальному ремонту отдельных элементов общего имущества

2 вариант **ДОГОВОР ЗАКЛЮЧАЕТСЯ С НЕСКОЛЬКИМИ ПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

Подрядные организации могут выбираться отдельно для:

- подготовки проектной документации
- капитального ремонта лифтов
- высотных работ на фасаде здания
- ремонту газовых сетей и оборудования и других работ

Преимущества:

- возможность экономии расходов на отдельные виды работ (например, разработчик проектной документации не заинтересован в завышении стоимости работ по капитальному ремонту, если договор подряда на работы по капитальному ремонту будет заключен с другой подрядной организацией)
- более качественное выполнение работ за счет отбора для их проведения узкоспециализированных организаций с наилучшими квалификационными и репутационными характеристиками

Недостатки:

- сложность координации работ различных подрядных организаций
- дополнительные организационные расходы, связанные с выбором подрядных организаций различной специализации

3 Определите схему отбора подрядных организаций

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ВЫБОРЕ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- членство в саморегулируемой организации
- отсутствие задолженности по налогам и сборам, других ведущих к банкротству обязательств
- готовность предоставить гарантийный срок не менее 5 лет и взять обязательства по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счёт и своими силами

ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ

- цена, предлагаемая участникам конкурентного отбора
- качество работ (обеспечиваемое технологиями и материалами, которыми располагает подрядная организация, существующая у подрядной организации система обеспечения и контроля качества)
- квалификация подрядчика (наличие/доступность необходимых специалистов, техники, машин, оборудования, опыта выполнения подобных работ)
- репутация подрядчика (отзывы других заказчиков о качестве выполненных работ, исполнении договорных обязательств)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ КРИТЕРИИ, НАПРИМЕР:

- предельные сроки проведения работ
- предлагаемые кандидатом дополнительные работы без увеличения цены договора и т.п.

4 Организация конкурентного выбора подрядной организации

- Подготовьте документы для конкурентного отбора подрядной организации по капитальному ремонту
- Составьте пул заинтересованных подрядчиков и дайте им возможность ознакомиться с общим имуществом дома и критериями отбора
- Соберите предложения, заявки от потенциальных подрядчиков



РЕКОМЕНДАЦИИ

Для конкурентного выбора подрядной организации могут быть использованы следующие технологии.

1 вариант **КОНКУРС**

Конкурс подразумевает заключение договора с тем из участников, который, по заключению заранее назначенной конкурсной комиссии предложил наилучшие условия

Проведение конкурса должно соответствовать требованиям, установленным Гражданским кодексом (ст. 448):

- извещение о проведении конкурса должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до его проведения
- извещение должно в обязательном порядке содержать сведения о:
 - времени и месте проведения конкурса

- предмете конкурса (на выполнение каких работ / услуг проводится конкурс, какой тип договора предполагается заключить)
 - порядке проведения конкурса, в том числе об оформлении участия в нем (порядок регистрации участников конкурса, форма конкурсной заявки)
 - критериях конкурсного отбора и порядке определения победителя
 - начальной или предполагаемой цене договора
 - сроках заключения договора с победителем конкурса
- организатор конкурса должен установить размер, сроки и порядок внесения участниками задатка, который играет роль денежного стимула для организатора и участников конкурса к заключению договора и призван продемонстрировать серьезность их намерений
 - задаток подлежит возврату, если конкурс не состоялся, а также возвращается лицам, которые участвовали в конкурсе, но не выиграли
 - при заключении договора с победителем конкурса сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору
 - конкурс, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся
 - организатор открытого конкурса, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за тридцать дней до его проведения, а если он нарушил этот срок, то он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб
 - если конкурс закрытый, то при отказе от его проведения организатор обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от конкурса
 - организатор и победитель конкурса подписывают в день проведения конкурса протокол о результатах, который имеет силу предварительного договора, лицо, выигравшее конкурс, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток, организатор конкурса, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также победителю конкурса убытки, причиненные участием в конкурсе, в части, превышающей сумму задатка
 - договор между организатором конкурса и его победителем должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения конкурса и оформления протокола, в случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения

2 вариант **ЗАПРОС КОТИРОВОК**

Запрос котировок направляется не менее чем в три компании – поставщика или подрядчика. Выбор осуществляется только на основании сравнения цен. Основным достоинством способа запроса котировок является его оперативность – всю процедуру закупок можно провести за один день. Как правило, в результате запроса котировок удается достигнуть незначительного уровня экономии средств заказчика.

3 вариант **ЗАПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЙ**

В запросе предложений заказчик может ограничиться описанием ожидаемого от исполнителя / подрядчика результата или же сформулировать общие требования к заказываемым работам и услугам. Запрос предложений обычно состоит из следующих блоков:

- информация о заказчике (наименование, адрес и т. д.)
- описание потребностей в услугах (работах, товарах), включая технические и другие параметры, которым должно соответствовать предложение
- описание требований, которым должен соответствовать исполнитель (подрядчик, поставщик)
- перечень критериев, используемых для оценки предложений
- требования по оформлению и документарному составу предложения
- форма, сроки и место представления предложений

При проведении запроса предложений целесообразно направлять участникам формы для заполнения, чтобы облегчить сопоставление и оценку предложений (Примеры форм документов для отбора подрядчиков по варианту запроса предложений – Приложение 2.8).

4 вариант **ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРЕНТНЫХ ПЕРЕГОВОРОВ**

Конкурентные переговоры проводятся с каждым из потенциальных подрядчиков с целью выявления предложений, которые в наибольшей степени отвечают потребностям заказчика в соответствии с изначально установленными критериями.

ВАЖНО

Работы по договорам о капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (ч. 2 ст. 52, ч.4 ст. 48 ГрК РФ).

Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей (ч. 2.1, ст. 52 ГрК РФ).

ВАЖНО

Субподрядная организация (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо), может не быть членом саморегулируемой организаций в области капитального ремонта объектов капитального строительства или подготовки проектной документации (ч. 2 ст. 52, ч.4 ст. 48 ГрК РФ), поэтому необходимо ввести специальный пункт в договор подряда о том, что привлекаемые субподрядные организации были обязательно членами соответствующих саморегулируемых организаций.

- 4** Рассмотрите и оцените предложения потенциальных подрядчиков на основе принятых критериев и примите решение о выборе подрядчика (подрядчиков).
(Рекомендации: по оценке предложений подрядчиков по проведению капитального ремонта – Приложение 2.9)
- 5** Оповестите собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурентного отбора
 1. Разместите в помещениях, доступных для всех собственников помещений в доме, сообщение о выбранном подрядчике.
 2. Укажите в сообщении информацию о том, где и когда можно познакомиться с материалами конкурсной комиссии.
- 6** Заключите договор с выбранным подрядчиком
 1. Предложите подрядчику свой вариант договора, либо согласуйте вариант, предложенный подрядчиком, с учётом утверждённых общим собранием условий и интересов собственников помещений в доме (Пример договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту фасада в многоквартирном доме – Приложение 2.10).
 2. Обеспечьте подписание уполномоченным лицом договора с подрядчиком (подрядчиками).
 3. Представьте договор в банк и, если предусмотрено договором подряда, обеспечьте выплату аванса подрядчику владельцем специального счета.

3. КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

3.1. ОТКРЫТИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Собственники не участвуют в открытии работ по капитальному ремонту



КАК ПРАВИЛЬНО

Собственники организуют открытие работ по капитальному ремонту

КАКИЕ ДЕЙСТВИЯ НЕОБХОДИМО ПРЕДПРИНЯТЬ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

- 1** Установите рабочие контакты с представителями подрядной организации, ответственными за капитальный ремонт в вашем доме.
 - Организуйте проведение информационной встречи с ответственными представителями подрядной организации, пригласите управляющую организацию (Примерная форма объявления об информационной встрече по вопросам организации проведения работ по капитальному ремонту – Приложение 3.1).



РЕКОМЕНДАЦИИ

В ходе встречи с ответственными представителями подрядной организации обсудите:

- сроки и последовательность проведения работ по капитальному ремонту
- график и порядок проведения работ, и порядок обеспечения безопасности жителей во время проведения работ
- порядок приема и рассмотрения обращений и жалоб собственников
- регламент работы общественных проверок
- разграничение ответственности между подрядной и управляющей организацией в ходе капитального ремонта
- меры по сохранности имущества и порядок возмещения ущерба в случае повреждения имущества собственников вашего дома
- планы размещения строительных бытовок, мест складирования материалов и т.д.
- требования к технике безопасности, подлежащие соблюдению рабочими и жителями при проведении работ в жилых помещениях
- меры по обеспечению экологической безопасности во время проведения работ
- требования к квалификации опыту работы работников подрядной организации, которые будут выполнять работы в жилых помещениях, способам их идентификации

Убедите ответственных лиц подрядной организации в том, что жилищный актив вашего дома, действуя от имени его жителей, заинтересован в успешном проведении капитального ремонта и не намерен провоцировать конфликты и срывать сроки ремонта.

- Разместите в доступных для жителей местах информацию об ответственных лицах подрядной организации с телефонами, и следите, чтобы она постоянно находилась на своих местах, пока идёт капитальный ремонт.

2 Проследите, чтобы подрядная организация оформила ордер на размещение бытового городка в Объединении административно-технических инспекций города Москвы.



ВАЖНО

Согласно п. 4.4.2 Правил проведения земляных работ, установки временных ограждений, размещения временных объектов в городе Москве, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 19.05.2015 № 299-ПП, временные бытовые и подсобные строения для временного размещения людей и организации их работы, питания, бытового и медицинского обслуживания должны:

- размещаться на свободных территориях и не должны препятствовать движению транспорта и пешеходов
- располагаться на спланированной площадке с отводом поверхностных вод, с максимальным приближением к месту проведения работ
- быть огорожены ограждением защитно-охранного типа (в случае их размещения на обособленной территории отдельно от места проведения работ)

- иметь надлежащий внешний вид, не иметь посторонних наклеек, объявлений, надписей, промыты, очищены от грязи, окрашены красками, устойчивыми к неблагоприятным погодным условиям

3 Проинформируйте жителей дома о начале работ по капитальному ремонту

- Вместе с представителем подрядчика примите участие в поквартирном обходе жителей дома (Пример объявления о поквартирном обходе в связи с началом работ по капитальному ремонту – Приложение 3.2).



РЕКОМЕНДАЦИИ

Во время поквартирного обхода:

- напомните жителям о достигнутых договорённостях допускать представителей подрядчика в квартиру
- согласуйте с жильцами конкретные даты и время проведения работ в их квартирах
- доведите до жильцов требования к технике безопасности при проведении работ в квартирах

- Организуйте помощь жителям проблемных квартир в обеспечении доступа к ремонтируемым сетям, дежурстве в квартирах при их отсутствии и др.

4 Примите участие в открытии работ по капитальному ремонту

- Убедитесь, что приготовленные для капитального ремонта в доме материалы и оборудование соответствуют проектной документации и договору подряда.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Для ознакомления с материалами, которые рекомендовано использовать в ходе проведения работ по капитальному ремонту, посетите учебно-производственный центр капитального ремонта (Амурская ул. 9/6, ОАО Сантехпром) (подробнее – на сайте <http://jkhcontrol.ru/gorodskayakomissiya-obshhestvennogokontrolya/tsentr-kapremonta/>)



- Обеспечьте работу комиссии по открытию и приёмке работ по капитальному ремонту и подписание акта открытия работ по капитальному ремонту.



РЕКОМЕНДАЦИИ

- Обеспечьте участие в подписании Акта открытия работ по капитальному ремонту уполномоченных представителей:
 - технического заказчика (при наличии договора),
 - подрядчика,
 - собственников помещений в МКД,
 - лица, осуществляющего управление многоквартирным домом,
 - проектной организации.

- Отрадите в акте (приложении к акту) перечень документов, связанных с выполнением работ по капитальному ремонту, которые передаются подрядчику.
- Воспользуйтесь в качестве образца формой акта открытия работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденной распоряжением Департаментом капитального ремонта города Москвы от 02.03.2016 № 07-14-12/6 (Примерная форма акта открытия работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – Приложение 3.3).

3.2. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Устраниться от участия в организации производства работ по капитальному ремонту



КАК ПРАВИЛЬНО

Активно взаимодействовать с подрядной организацией в ходе выполнения работ по капитальному ремонту

ВО ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ, ЖСК, АКТИВ ДОМА:

1 Оказывает содействие подрядной организации в организации доступа в жилые помещения:

- уведомляет собственников о сроках и времени проведения ремонтных работ в их квартирах (Пример уведомления о необходимости обеспечить допуск к общему имуществу, находящемуся в принадлежащем собственнику жилых помещениях – Приложение 3.4)
- организует содействие собственникам, которые не имеют возможности присутствовать в квартире в момент проведения капитального ремонта
- принимает участие в актировании отказа собственников в допуске в жилые помещения



РЕКОМЕНДАЦИИ

В акте об отказе предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома необходимо отразить причину отказа, а также отметить, что собственник помещения был:

- проинформирован о необходимости проведения работ по ремонту/замене инженерных сетей внутри жилого помещения и о дате проведения таких работ
- предупрежден об ответственности за невыполнение ремонтных работ по ремонту/замене инженерных сетей и о том, что ответственность за возникшие по этой причине аварийные ситуации ложится на данного собственника. (Пример акта об отказе предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома, находящему в принадлежащем собственнику жилом помещении – Приложение 3.5)

2 Организует контроль за ходом выполнения работ по капитальному ремонту.

Что нужно контролировать:

- качество строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для проведения капитального ремонта
- соблюдение установленных норм и правил складирования и хранения применяемых строительных материалов и оборудования
- соблюдение требований к организации бытового городка
- соблюдение последовательности и состава технологических операций при осуществлении капитального ремонта
- соответствие проводимых работ требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, техническим регламентам
- уборку и вывоз строительных отходов, мусора, соблюдение технической и пожарной безопасности, противопоаварийных мероприятий, общественного порядка
- надлежащее оформление проведения скрытых работ

При наличии нарушений необходимо принять участие в подписании актов их фиксации (Примерная форма акта фиксации нарушений договорных обязательств при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирного дома – Приложение 3.6).

ВАЖНО

Если в ходе проверки соблюдения правил складирования и хранения выявлены нарушения установленных норм и правил, применение продукции, хранившейся с нарушением, для строительства не допускается впредь до подтверждения соответствия показателей ее качества требованиям рабочей документации, технических регламентов, стандартов и сводов правил.

ВАЖНО

До завершения процедуры освидетельствования скрытых работ выполнение последующих работ запрещается.

3 Содействует в возмещении ущерба, причиненного имуществу собственников в ходе проведения капитального ремонта.

Содействие собственникам может потребоваться в:

- составлении акта причиненного ущерба (Примерная форма акта фиксации ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации, в период проведения капитального ремонта – Приложение 3.7)
- привлечении оценщика для оценки размера причиненного ущерба
- получении с подрядчика возмещения ущерба, причиненного при проведении капитального ремонта

3.3. ПРИЁМКА РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕННОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Ограничиться подписанием одного общего акта приемки в конце выполнения работ по капитальному ремонту.



КАК ПРАВИЛЬНО

Осуществляете приемку каждого этапа и стадии работ по капитальному ремонту.

В ХОДЕ ПРИЕМКИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ:

- обеспечьте получение всеми членами комиссии уведомления о времени, дате и месте работы комиссии по приёмке работ по капитальному ремонту
- проконтролируйте составление и подписание актов, подтверждающих выполнение работ в принадлежащих собственникам помещениях
- проконтролируйте подписание акта освидетельствования скрытых работ (Примерная форма акта освидетельствования скрытых работ по капитальному ремонту – Приложение 3.8)
- представьте акт приёмки выполненных работ:
 - в банк – в случае, если владелец специального счета ТСЖ, ЖСК
 - владельцу специального счета – в иных случаях
- проконтролируйте перечисление подрядчику платы по договору владельцем специального счета



РЕКОМЕНДАЦИИ

Воспользуйтесь положениями ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, утвержденные Приказом Госгражданстроя СССР от 07.05.1985 № 135 – Приложение 3.9



РЕКОМЕНДАЦИИ

При приемке работ запросите у подрядной организации следующую документацию:

- перечень организаций, участвовавших в производстве ремонтно-строительных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за выполнение этих работ
- комплект рабочей документации на капитальный ремонт представляемого к приемке объекта, разработанный проектной организацией, с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этой документации или внесенным в нее изменениям, сделанным лицами, ответственными за производство ремонтно-строительных работ (указанный комплект рабочей документации является исполнительной документацией)
- сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве ремонтно-строительных работ

- акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций
- акты испытаний внутренних систем и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления, а также вентиляции и дренажных устройств
- акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей
- акты испытания сигнализации, автоматизации
- акты испытания устройств, обеспечивающих взрыво- и пожаробезопасность, молниезащиту
- справку об устранении дефектов и недоделок, выявленных в ходе проведения контрольных мероприятий
- документы о разрешении на эксплуатацию объектов и оборудования, подконтрольных соответствующим органам государственного надзора, представители которых не вошли в состав приемочной комиссии
- журналы производства работ и авторского надзора проектной организации, материалы обследований и проверок в процессе ремонта органами государственного и другого надзора

ВАЖНО

При приемке объектов, эксплуатация которых осуществляется специализированными организациями, в состав рабочих комиссий дополнительно необходимо включать представителей этих организаций.

ВАЖНО

Комиссии по приемке выполненных работ имеют право в необходимых случаях произвести вскрытие отдельных конструкций и (или) их узлов для контроля выполненных скрытых работ, а также назначить испытания систем водо-, тепло-, газоснабжения и др.

КАК РАБОТАЕТ КОМИССИЯ ПО ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ:

- Если члены комиссии подписывают Акт приёмки выполненных работ, то работы по капитальному ремонту считаются выполненными окончательно и в полном объеме.
- Если у члена комиссии имеются оформленные письменно мотивированные возражения против приема работ, с указанием на конкретные факты несоответствия выполненных работ проектной документации, требованиям соответствующих норм и правил, то они рассматриваются на месте всеми остальными членами комиссии с принятием решения о возможности приемки работ или об отказе в приемке работ. Если после рассмотрения возражений против приемки работ они не сняты членом комиссии, их предъявившим, то комиссией принимается решение об отказе в приемке работ.
- В случае принятия комиссией решения об отказе в приемке работ председатель комиссии совместно с членами комиссии составляет Акт об обнаружении недостатков с указанием перечня выявленных недостатков и (или) невыпол-

ненных работ (полностью или частично), а также необходимых мероприятий по их устранению. Подрядная организация обязана устранить указанные в Акте недостатки без увеличения стоимости работ со стороны собственников.

- После устранения выявленных недостатков, указанных в Акте об обнаружении недостатков, подрядная организация письменно извещает членов комиссии о готовности к приемке работ.
- Комиссия проверяет устранение выявленных недостатков и принимает решение о приемке или об отказе в приемке работ.
- В случае принятия комиссией повторного решения об отказе в приемке работ составляется Акт с указанием перечня не устраненных недостатков и передается подрядной организации. Указанная процедура повторяется до принятия комиссией решения о приемке выполненных работ, при этом собственники имеют право на замену подрядной организации.

4. ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

4.1 КОНТРОЛЬ СОСТОЯНИЯ ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



КАК НЕПРАВИЛЬНО

Собственники не участвуют в контроле за состоянием общего имущества в гарантийный период после проведения капитального ремонта.



КАК ПРАВИЛЬНО

Собственники вместе с управляющей организацией принимают участие в контроле за состоянием общего имущества в период действия гарантийных обязательств.

КАКИЕ ДЕЙСТВИЯ ПО КОНТРОЛЮ НЕОБХОДИМО ПРЕДПРИНЯТЬ В ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

- 1 Открыть коммуникационный канал, по которому собственники имеют возможность информировать совет дома, правление ТСЖ, ЖСК о недостатках (дефектах), выявленных после проведения капитального ремонта



РЕКОМЕНДАЦИИ

Составьте обращения совета дома, правления ТСЖ, ЖСК к собственникам помещений в многоквартирном доме. В этом обращении предложите собственникам извещать совета дома, правления ТСЖ, ЖСК о замеченных недостатках (дефектах). В обращении укажите:

- гарантийный срок на оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту каждого отремонтированного элемента общего имущества, который должен составлять не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ

- канал, по которому собственники могут проинформировать совет дома, правления ТСЖ, ЖСК о замеченных недостатках (дефектах).

Собственникам может быть предложено:

- направить письменное извещение в почтовый ящик совета дома, правления ТСЖ, ЖСК
- лично обратиться в совет дома, правления ТСЖ, ЖСК (при этом должно быть указано время и места приема заявителей)
- разместить обращение на сайте многоквартирного дома или направить его на электронный адрес совет дома, правления ТСЖ, ЖСК

2 Периодически совместно с управляющей организацией осматривать отремонтированное общее имущество, составлять по итогам осмотра Акты осмотра.



РЕКОМЕНДАЦИИ

В Акте осмотра состояния общего имущества многоквартирного дома после проведения капитального ремонта:

- укажите наименование элемента общего имущества, в котором обнаружены недостатки (дефекты)
- отразите гарантийный срок на данный элемент общего имущества
- опишите работы, выполненные в ходе проведения капитального ремонта на данном элементе общего имущества
- опишите обнаруженные недостатки (дефекты)
- обозначьте причину возникновения недостатков (дефектов)

3 Примите участие в работе комиссии в составе уполномоченных представителей собственников, подрядчиков, управляющей организации для составления рекламационного акта. (Примерна форма рекламационного акта – Приложение 4.1)

В случае необходимости отразите в акте причины, вызвавшие составление одностороннего рекламационного акта, без представителей подрядной организации, или особое мнение этих представителей.

4 Примите участие в приёмке работ по устранению недостатков (дефектов), выявленных в гарантийный период.

Пример анкеты для опроса

ПЕРЕХОД НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

С целью подготовки предложений для рассмотрения на общем собрании Совет многоквартирного дома (*правление ЖКХ, ТСЖ*) проводит опрос собственников помещений по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта.

Пожалуйста, поставьте знак «X» в одной из колонок «Да», «Нет», «Не знаю», отражающей Ваше мнение по предлагаемому вопросу. Спасибо за Ваши ответы!

Вопрос	Варианты ответа		
	Да	Нет	Не знаю
Готовы ли Вы поддержать на общем собрании собственников решении о формировании фонда капитального ремонта нашего дома на специальном счете			

Опустите, пожалуйста, заполненную анкету в почтовый ящик Совета дома в вашем подъезде до «__» _____ 20.. г.

Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации (по состоянию на 01.04.2022)

Кредитные организации, соответствующие требованиям для открытия специального счета

№ п/п	Наименование банка	Рег. №
1	Банк ГПБ (АО)	354
2	ПАО "Совкомбанк"	963
3	Банк ВТБ (ПАО)	1000
4	АО "АЛЬФА-БАНК"	1326
5	ПАО Сбербанк	1481
6	ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	1978
7	ПАО Банк "ФК Открытие"	2209
8	ПАО "Промсвязьбанк"	3251
9	АО "Россельхозбанк"	3349
10	АО "АБ "РОССИЯ"	328
11	РНКБ Банк (ПАО)	1354

Источник: https://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/

**Примерная форма протокол общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа
формирования фонда капитального ремонта**

**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

от « ____ » _____ 20__ г. № ____

Адрес, по которому передавались оформленные в
письменной форме решения собственников

« ____ » _____ 20__ г. - « ____ » _____ 20__ г.
Дата начала и дата окончания общего собрания

**ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

по адресу: _____
в форме очно-заочного голосования

Дата и время проведения очного обсуждения: « ____ » _____ 20__ г., ____ час. ____ мин.

Место проведения очного обсуждения: _____

Дата начала заочного голосования « ____ » _____ 20__ г.

Дата и время окончания приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование « ____ » _____ 20__ г., до ____ час. ____ мин.

Место приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений _____

Инициатор (ы) общего собрания:

Для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с его учредительными и регистрационными документами;

для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое (юридическое) лицо, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение.

Способ сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания - _____

Председатель общего собрания: _____

Секретарь общего собрания: _____

Лица, проводившие подсчет голосов: _____

Лица, принявшие участие в общем собрании:

Присутствующие на очном обсуждении собственники помещений в многоквартирном доме и их представители: список прилагается, приложение № 4.

Принявшие участие в голосовании (передавшие решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование): список прилагается, приложение № 6.

Приглашенные на очное обсуждение: список прилагается, приложение № 5.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме- _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме- _____

Количество голосов собственников определено _____
исходя из общей площади принадлежащих собственникам помещений

(1 кв. м – 1 голос) или исходя из доли собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в доме

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании - _____.

Общее собрание _____ кворум, _____ принимать решения.
имеет, не имеет *правомочно, неправомочно*

Повестка дня общего собрания

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;
2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.
3. Определение владельца специального счета.
4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.
5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.
6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.
7. Определение размера расходов, связанных с представлением платежных документов.
8. Определение условий оплаты услуг, связанных с представлением платежных документов¹.
- 7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством.*
- 8. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по учету поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет.*
- 9. Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по учету поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет, применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов.*
- 10. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*
- 11. Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.*

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

СЛУШАЛИ: _____
Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта: формировать фонд капитального ремонта на специальном счете.

¹ Пункты 1-8 повестки дня общего собрания – обязательные

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу:

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1 изменить способ формирования фонда капитального ремонта: формировать фонд капитального ремонта на специальном счете— _____.

принято/не принято

Вопрос 2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

СЛУШАЛИ: _____
Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Москвы.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 2 - определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Москвы, _____.

принято/не принято

Вопрос 3. Определение владельца специального счета.

СЛУШАЛИ: _____
Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить владельцем специального счета – лицом, уполномоченным на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, – _____

Полное наименование юридического лица, ОГРН

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 3 - определить владельцем специального счета – лицом, уполномоченным на открытие специального счета, совершение операций с

денежными средствами, находящимися на специальном счете,

_____ ,
принято/не принято

Вопрос 4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить кредитной организацией для открытия специального счета – _____

_____ .
Полное наименование кредитной организации

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____ .

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 4 - определить кредитной организацией для открытия специального счета – _____ ,

_____ .
принято/не принято

Вопрос 5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт – _____

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____ .

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 5-определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт – _____ ,

_____ .
принято/не принято

Вопрос 6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг.

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что:

- 1) платежные документы на уплату взноса на капитальный ремонт представляются собственникам помещений путем _____ в срок не позднее _____;
- 2) размер расходов, связанных с представлением платежных документов – _____;
- 3) условиями оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет – _____

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 6 - определить, что:

- 1) платежные документы на уплату взноса на капитальный ремонт представляются собственникам помещений путем _____ в срок не позднее _____;
- 2) размер расходов, связанных с представлением платежных документов – _____;
- 3) условиями оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет – _____

_____.
принято/не принято

Вопрос 7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей по представлению сведений в орган государственного жилищного надзора, предоставлению информации собственникам помещений в многоквартирном доме.

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают владельцу специального счета:

- 1) расходы, связанные с открытием и ведением специального счета, в размере _____ путем _____ в срок _____
- 2) расходы, связанные с выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством, в размере _____ путем _____ в срок _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

--	--	--

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 7 – определить, что собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают владельцу специального счета:

- 1) расходы, связанные с открытием и ведением специального счета, в размере _____ путем _____ в срок _____;
- 2) расходы, связанные с выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством, в размере _____ путем _____ в срок _____.

принято/не принято

Вопрос 8. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет,

Полное наименование юридического лица, ОГРН.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 8 - определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет,

принято/не принято

Вопрос 9. Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что расходы по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере _____ путем _____ в срок _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

--	--	--

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 9 – определить, что расходы по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере _____ путем _____ в срок _____,

принято/не принято

Вопрос 10. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

СЛУШАЛИ: _____
Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете следующих собственников помещений в многоквартирном доме:

- 1) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника
- 2) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника
- 3) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 10- определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете следующих собственников помещений в многоквартирном доме:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

принято/не принято

Вопрос 11. Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

СЛУШАЛИ: _____
Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить местом хранения копий протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 11 – определить местом хранения копий протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование

_____ *принято/не принято*

Приложения к протоколу:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на «___» _____ 20__ г. в 1 экз. на ___ л.
2. Сообщение о проведении общего собрания в 1 экз. на ___ л.
3. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания в 1 экз. на ___ л.
4. Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
5. Список приглашенных лиц, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
6. Список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование), в 1 экз. на ___ л.
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в 1 экз. _____ шт. на _____ л.
8. Перечень доверенностей (копий доверенностей) представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании в 1 экз. ___ на ___ л. (*доверенности, копии доверенностей прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников помещений*).
9. Документы, материалы по вопросам повестки дня общего собрания в 1 экз. на ___ л.
10. *Итоги голосования (результаты подсчета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование) итогов в 1 экз. на _____ л.*

Место (адрес) хранения копий настоящего протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование:

_____ *место, указанное в решении общего собрания*

Подписи:

Председатель общего собрания _____

_____ *Фамилия, инициалы, собственноручная подпись*

_____ *дата проставления подписи*

Секретарь общего собрания _____

_____ *Фамилия, инициалы, собственноручная подпись*

_____ *дата проставления подписи*

Лица, проводившие подсчет голосов:

1. _____

_____ *Фамилия, инициалы, собственноручная подпись,*

_____ *дата проставления подписи*

2. _____

_____ *Фамилия, инициалы, собственноручная подпись,*

_____ *дата проставления подписи*

3. _____

_____ *Фамилия, инициалы, собственноручная подпись*

_____ *дата проставления подписи*

Приложение 2.1

Примерная форма обращения в управляющую организацию

Совет дома, расположенного по адресу: _____ _____		Директору _____ Наименование управляющей организации
Тел.: _____		Ф.И.О.
E-mail: _____		Адрес управляющей организации

Уважаемый _____

Региональной программой капитального ремонта города Москвы, утвержденной постановлением Правительства города Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП, предусмотрено проведение капитального ремонта нашего дома в _____ годах. В связи с тем, что согласно ст. 189 Жилищного кодекса РФ решение о проведении капитального ремонта, включая утверждение перечня работ по капитальному ремонту, принимает общее собрание собственников многоквартирного дома, просим ознакомить членов Совета дома со сведениями, содержащимися в технической документации на наш многоквартирный дом:

1. Выписку из Технического паспорта дома - разделы III-VI;
2. Выписку из инструкции по эксплуатации МКД.
3. Акты осмотра проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных частей многоквартирного дома на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям на последнюю дату;
4. Выписку из журнала осмотра.

С уважением,

Председатель совета дома _____

Подпись

Ф.И.О.

Примерные формы актов осмотра элемента общего имущества

ВАРИАНТ 1.

АКТ ОСМОТР ЭЛЕМЕНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

«__» _____ 20__ г.

осмотра _____ по адресу: _____

элемент общего имущества

Дата проведения осмотра: __. __. 20__ года

Предмет осмотра: определение целесообразности проведения капитального ремонта _____.

элемент общего имущества

Комиссия собственников помещений дома по адресу _____ в составе:

1. _____, кв.№ __ председатель Совета дома,
Ф.И.О.
2. _____, кв.№ __ член Совета дома,
Ф.И.О.
3. _____, кв.№ __ член Совета дома,
Ф.И.О.
4. _____ представитель управляющей организации _____.
Ф.И.О.

провела осмотр _____ и установила:

элемент общего имущества

1. Технические характеристики (материал, конструкция или система, отделка и проч.) – из технического паспорта

2. Количество, единица измерения (указать при необходимости) - из технического паспорта

3. Проектный срок эксплуатации - из технического паспорта

4. Фактический срок эксплуатации

5. Способы проведения осмотра

5. Техническое состояние на момент осмотра

6. Выявленные дефекты

1. _____
2. _____
3. _____

Заключение:

Вывод о целесообразности проведения работ по капитальному ремонту на данном элементе общего имущества.

Замечания к текущей эксплуатации.

1. _____
2. _____

Подписи участников осмотра:

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

ВАРИАНТ 2.

АКТ
ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

«___» _____ 20___ г.

Адрес: _____

(адрес многоквартирного дома)

Комиссия собственников помещений дома по адресу _____ в составе:

_____, кв.№ ___ председатель Совета дома,
Ф.И.О.

_____, кв.№ ___ член Совета дома,
Ф.И.О.

_____, кв.№ ___ член Совета дома,
Ф.И.О.

_____ представитель управляющей организации _____.
Ф.И.О.

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

1. Технические характеристики многоквартирного дома

Год ввода дома в эксплуатацию: _____

Срок службы здания _____

Материал стен _____

Вид и тип фундамента _____

Вид и тип кровли _____

Число этажей _____

Количество подъездов _____

Количество квартир _____

Количество лифтов _____ шт.

Общая площадь дома _____ кв. м.

Общая площадь жилых помещений _____ кв. м.

Общая площадь нежилых помещений _____ кв. м.

Общий физический износ многоквартирного дома _____ %

2. Результаты осмотра

№ п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Выше отметки чердачного перекрытия						
	Кровля						
	кровельное покрытие	кв. м					
	свесы	пог. м					
	желоба	пог. м					
	защитные ограждения	пог. м					
	Крыша						
	стропильная система	пог. м	х				
	мауэрлат	пог. м					
	выходы на чердак	шт.					
	чердачные продухи	кв. м					

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	слуховые окна	кв. м					
	устройства защиты вентканалов и дымоходов от осадков	шт.					
	наружный водосток	пог. м					
	водоотводящие лотки и отводы от здания	пог. м					
2	Наружные конструкции и оборудование						
	Фундаменты						
	цоколь	кв. м					
	отмостка	кв. м					
	приямки	шт.					
	крыльца	шт.					

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	Наружные стены	кв. м					
	Колонны и столбы						
	Фасад	кв. м					
	архитектурная отделка	кв. м					
	плиты балконов и лоджий	шт.					
	ограждение балконов и лоджий	пог. м					
	подъездные козырьки	шт.					
	межпанельные швы	пог. м					
	пожарные лестницы	пог. м					
	эркеры	кв. м					
	Проемы						

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	дверные заполнения	шт.					
	оконные заполнения	шт.					
	подвальные окна	шт.					
	таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности)	шт.					
3	Внутренние конструкции и оборудование						
	Перекрытия						
	междуэтажные	кв. м					
	подвальные	кв. м					
	чердачные	кв. м					
	Внутренние стены	кв. м					

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	Балки (ригели) перекрытий и покрытий						
	Лестницы	кв. м					
	Тамбурные двери	шт.					
	Остекление в местах общего пользования	кв. м					
	Мусоропроводы	шт.					
	загрузочные клапаны мусоропроводов	шт.					
	Внутренний водосток	пог. м					
	Почтовые ящики	шт.					
4	Центральное отопление						
	отопительные приборы	шт.					

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	мест общего пользования						
	горизонтальные трубопроводы	пог. м					
	вертикальные трубопроводы	пог. м					
	здвижки	шт.					
	прочая запорная арматура	шт.					
	тепловые пункты	шт.					
	теплоизоляция трубопроводов	пог. м					
	общедомовые приборы учета	шт.					
5	Горячее водоснабжение						

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	горизонтальные трубопроводы	пог. м					
	вертикальные трубопроводы	пог. м					
	здвижки	шт.					
	прочая запорная арматура	шт.					
	общедомовые приборы учета	шт.					
6	Холодное водоснабжение						
	горизонтальные трубопроводы	пог. м					
	вертикальные трубопроводы	пог. м					

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	задвижки	шт.					
	прочая запорная арматура	шт.					
	общедомовые приборы учета	шт.					
7	Система водоотведения (канализация)						
	горизонтальные трубопроводы	пог. м					
	вертикальные трубопроводы	пог. м					
	ливневая канализация	пог. м					
8	Электрооборудование						
	вводное	шт.					

N п/п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Способы проведения осмотра	Техническое состояние элемента (износ, выявленные дефекты)	Вывод о целесообразности проведения капитального ремонта
1	2	3	4	5	6	7	8
	распределительное устройство (ГРЩ/ГЦВУ)						
	щит распределительный этажный	шт.					
	светильники	шт.					
	выключатели	шт.					
	розетки	шт.					
	общедомовые приборы учета	шт.					

Подписи участников проверки:

_____ *Ф.И.О.*
 _____ *Ф.И.О.*
 _____ *Ф.И.О.*
 _____ *Ф.И.О.*

Примерная форма документов для проведения опроса собственников помещений

1. Обращение к жителям дома

**КАКИЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ПРОВЕСТИ В
_____ ГОДУ?**

ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ ДОМА

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы предусмотрено проведение в период 20__ - 20__ гг. следующие работы по капитальному ремонту нашего дома:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Сведения о состоянии общего имущества, полученные Советом дома на основании технической документации, актов осмотра и обследований, а также в ходе обсуждений со специалистами управляющей организации свидетельствует о том, что в данный перечень необходимо внести изменения.

Срочного ремонта требуют следующие элементы общего имущества:

1. _____
2. _____
3. _____

Данные работы по капитальному ремонту не запланированы региональной программой капитального ремонта на 20__-20__ гг.

В 20__ году ходе текущего ремонта были отремонтированы /указать элементы общего имущества/:

Гарантийный срок на выполненные работы – __ лет, срок эффективной эксплуатации по использованной технологии – __ лет. По оценке управляющей

организации нет необходимости в проведения работ по капитальному ремонту данных элементов общего имущества в 20__–20__ годах.

Текущий ремонт позволит привести в удовлетворительное состояние /указать элементы общего имущества/:

1. _____

2. _____

Совет дома на основании информации, предоставленной управляющей организацией и актах осмотра общего имущества, установил необходимость внесения изменений в перечень работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта для нашего дома в _____годах.

Предлагается исключить из перечня работы, связанные с ремонтом.

1. _____

2. _____

3. _____

и дополнить перечень работами по капитальному ремонту

1. _____

2. _____

Совет дома обращается к Вам с просьбой высказать свое мнение об изменении сроков и перечня работ в региональной программе для нашего дома и привлечении дополнительных средств, которые будут использованы для проведения капитального ремонта, ответив на вопросы анкеты, которая будет находиться в Вашем почтовом ящике. Более подробно о предложениях Совета дома Вы можете узнать из материалов, размещенных на стенде Совета дома.

Заполнив анкету, опустите ее, пожалуйста, в почтовый ящик Совета дома в Вашем подъезде до __ __ часов __ _____20__ г.

Ваше мнение очень важно для подготовки предложений по проведению капитального ремонта, которые будут вынесены на общее собрание!

Председатель Совета дома

Ф.И.О.

2. Примерна форма анкеты

ОПРОС: КАКИЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ПРОВЕСТИ В _____ ГОДУ?

Совет многоквартирного дома и с участием сотрудников управляющей организации – _____,
название управляющей организации

и других специалистов провела осмотры конструкций и инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений, и выявила необходимость проведения дополнительных, не предусмотренных региональной программой, работ по капитальному ремонту (см. ниже). Часть работ, предусмотренных региональной программой, может быть перенесена на более ранний/поздний срок.

С целью подготовки предложений по проведению капитального ремонта для рассмотрения на общем собрании **просим Вас выразить своё мнение о необходимости внесения изменений в региональную программу капитального ремонта в части касающейся нашего дома. Напротив вида работ поставьте знак «X» в одной из колонок, отражающих Ваше мнение – «Да», «Нет», «Не знаю». Спасибо за Ваши ответы!**

Виды работ по капитальному ремонту	Текущее состояние элементов общего имущества, обоснование необходимости проведения капитального ремонта	Согласны ли Вы с тем, что данную работу необходимо провести в 20__ году?		
		Да	Нет	Не знаю
1.				
2.				
3.				

Какие другие виды работ по капитальному ремонту, помимо предложенных, Вы считаете необходимо провести в дополнения к работам, предусмотренным региональной программой капитального ремонта? (Укажите)

Виды работ по капитальному ремонту	Текущее состояние элементов общего имущества, обоснование возможности переноса работ по капитальному ремонту на более поздний период	Согласны ли Вы с тем, что выполнение данной работы возможно перенести на более поздний период?		
		Да	Нет	Не знаю
1.				
2.				

Дополнительные источники финансирования капитального ремонта	Согласны ли Вы с тем, чтобы такой дополнительный источник финансирования был привлечен для проведения капитального ремонта?		
	Да	Нет	Не знаю
1. Повышение размера взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса до _____ руб./кв. м			
до _____ руб./кв. м			
2. Досрочная уплата взносов на капитальный ремонт за ... месяцев			
3. Кредит в банке с возвратом за счет взносов на капитальный ремонт			
4. Заем у юридического или физического лица			
5. Средства подрядчика, которые возмещаются собственниками в течение определенного времени после завершения капитального ремонта (так называемая «рассрочка оплаты»)			

Номер квартиры _____ Фамилия И.О. _____ Подпись _____

Опустите, пожалуйста, заполненную анкету в почтовый ящик Совета дома в вашем подъезде до «__» _____ 20__ г.

**Примерная форма документов общего собрания для принятия
собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими
формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте, решений
о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном
доме**

С О О Б Щ Е Н И Е

**о проведении внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**Общее собрание созывается для принятия решений о проведении капитального ремонта
общего имущества в многоквартирном доме и привлечении для его финансирования
кредита.**

Инициатор(ы) общего собрания: _____
Для управляющей организации - полное наименование, ОГРН

*Для собственника помещения - фамилия, имя, отчество гражданина, полное наименование, юридического лица,
ОГРН, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения, реквизиты документа,
подтверждающего его право собственности на помещение*

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие собственниками помещений решений
по вопросам, поставленным на голосование, состоится _____

Дата, время,

место, адрес проведения очного обсуждения

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по
вопросам, поставленным на голосование, оформляются путем заполнения **бюллетеня для
голосования и передаются** _____

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников: _____
Дата, время

Повестка общего собрания:

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:
 - 1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.3. о сроках проведения капитального ремонта;
 - 1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;
 - 1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
2. О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.
3. О порядке перечисления средств со специального счета для погашения суммы платежа за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту.
4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.
5. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту.
6. О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.

7. Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета.
8. О месте хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

С информацией и материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться _____

Порядок ознакомления, место или адрес

Информация и материалы также будут доступны во время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания.

Бюллетень для голосования _____.

Способ направления, место, адрес получения бюллетеня для голосования

Бюллетень для голосования также можно получить во время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания.

Для участия в очном обсуждении и голосовании по вопросам повестки дня необходимо иметь при себе:

- собственникам помещений - паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- представителям собственников помещений – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на помещение, и документы, подтверждающие полномочия представителя собственника помещения участвовать и голосовать на общем собрании (оригинал и копию доверенности), и, в случае если собственником помещения является юридическое лицо, заверенную копию решения/протокола об избрании руководителя на должность.

Доверенность физического лица может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами. Доверенность также может быть удостоверена нотариально.

РЕШЕНИЯ
собственника помещения по вопросам повестки дня
внеочередного общего собрания собственников помещений
в форме очно-заочного голосования

в многоквартирном доме по адресу: _____

Дата, время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания: « ____ » _____
20 ____ г., ____ час. ____ мин.

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по
вопросам, поставленным на голосование, передаются

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников: « ____ » _____ 20 ____ года до ____ час. ____ мин.

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Собственник помещения (жилого, нежилого) № _____

Фамилия, имя, отчество гражданина, наименование и ОГРН юридического лица

Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в
голосовании, на помещение в многоквартирном доме:

Общая площадь помещения (жилого, нежилого) № _____ – _____ кв. м.
Доля собственника в праве собственности на помещение _____ (в долях или %).

Если Вам принадлежит в многоквартирном доме более одного помещения, укажите сведения по каждому помещению:

Сведения о представителе собственника помещения:

Фамилия, имя, отчество, наименование представителя собственника, сведения о доверенности на голосование (доверенность или копия доверенности должна быть приложена к решению)

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

Внимание! По каждому вопросу, поставленному на голосование, решение принимается путем выбора **только одного из возможных вариантов: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».** Решение, принятое с нарушением данного требования, в соответствии с частью 6 статьи 48 Жилищного кодекса РФ не будет учитываться при подсчете голосов для принятия решения общим собранием по данному вопросу.

Пожалуйста, поставьте свою подпись в выделенном поле, соответствующем принятому Вами решению, поставьте прочерк в двух других вариантах.

Вопрос 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы, включая разработку проектной документации:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.2. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, (планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту) в сумме _____ (_____) рублей.

ЗА ^{Цифрами} ПРОТИВ ^{Прописью} ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.3. О сроках проведения капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт в сроки:

начало – не позднее _____, окончание - не позднее _____.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.4. Об источниках финансирования капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счете.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.5. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты,

Наименование организации, управляющей многоквартирным домом

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 2. О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: предоставить полномочия по выбору подрядной организации (организаций) для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, комиссии собственников помещений в составе:

: (указать фамилии, имена, отчества, номера помещений) и (или) полное наименование управляющей организации либо ТСЖ (ЖСК)

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 3. О порядке перечисления средств со специального счета для оплаты оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующий порядок перечисления средств со специального счета для оплаты оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту указанных в пункте 1.1 вопроса 1:

- авансовый платеж в размере не более 30% стоимости договора;
- поэтапная оплата выполненных работ с учетом аванса;
- окончательный расчет за оказанные услуги, выполненные работы по договору осуществляется в срок не позднее _____ с даты подписания акта сдачи-приемки услуг и работ по договору.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор (договоры) с подрядной организацией (организациями) на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, _____.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 5. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Избрать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, в следующем составе: _____;

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 6. О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) дополнительно к лицу, определенному решением общего собрания по пункту 1.5 вопроса 1, включить в состав комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, следующих лиц: _____

_____;

2) поручить лицу, определенному решением общего собрания по пункту 1.5 вопроса 1, обратиться _____ для определения представителя в состав комиссии по приемке услуг и работ по капитальному ремонту.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 7. Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета.

ПРЕДЛОЖЕНО: *определить лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета,*

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 8. Определение места хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование

ПРЕДЛОЖЕНО: *определить местом хранения копии протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование,*

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ Место или адрес

Мною подписано собственноручно:
Собственник помещения

Подпись Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица
«__» _____ 20__ г.

Представитель собственника помещения (доверенность, копия доверенности прилагается)

Подпись Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица
«__» _____ 20__ г.

**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

от « ____ » _____ 20__ г. № ____

Адрес, по которому осуществлялся сбор оформленных в письменной форме решений (бюлетеней) собственников

« ____ » _____ 20__ г. - « ____ » _____ 20__ г.
Дата начала и дата окончания общего собрания

**ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

по адресу: _____
в форме очно-заочного голосования

Дата и время проведения очного обсуждения: « ____ » _____ 20__ г., ____ час. ____ мин.

Место проведения очного обсуждения: _____

Дата начала заочного голосования « ____ » _____ 20__ г.

Дата и время окончания приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование « ____ » _____ 20__ г., до ____ час. ____ мин.

Место приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений _____

Инициатор(ы) общего собрания:

Для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами и идентифицирующими сведениями (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);

для физических лиц - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения, и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение.

Способ сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания - _____

Председатель общего собрания: _____

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение

Секретарь общего собрания: _____

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение

Лица, проводившие подсчет голосов: _____

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение

Общее количество присутствующих и приглашенных лиц:

Список присутствующих и приглашенных лиц прилагается, (приложения № 4 и № 5 к настоящему протоколу).

Список принявших участие в голосовании (передавшие решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование): список прилагается, приложение № 6.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - _____

Количество голосов собственников определено _____
Исходя из общей площади принадлежащих собственникам помещений

(1 кв. м – 1 голос) или Исходя из доли собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в доме

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании - _____.

Общее собрание _____ кворум, _____ принимать решения.
имеет, не имеет *правомочно, неправомочно*

Повестка общего собрания

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:
 - 1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.3. о сроках проведения капитального ремонта;
 - 1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;
 - 1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
2. О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.
3. О порядке перечисления средств со специального счета для погашения суммы платежа за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту.
4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.
5. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту.
6. О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.
7. Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета.
8. О месте хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

СЛУШАЛИ: _____
Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1) _____;

Капитальный ремонт, замена, др., с указанием объекта общего имущества и необходимых сведений (места расположения, количества, др.), разработка проектной документации на проведение капитального ремонта, осуществление строительного контроля

2) _____;

3) _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.1: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____.

_____.
принято/не принято

1.2. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту*) в сумме

_____ (_____) рублей.

Цифрами *Прописью*

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.2: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту*) в сумме _____ (_____) рублей,

_____.
принято/не принято

1.3. О сроках проведения капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт в сроки:

начало – не позднее _____, окончание – не позднее _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.3: провести капитальный ремонт в сроки: начало – не позднее _____, окончание – не позднее _____, _____.

принято/не принято

1.4. Об источниках финансирования капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счете и кредитные средства.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

_____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.4: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счете и кредитные средства, _____.

принято/не принято

1.5. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.5: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____.

принято/не принято

Вопрос 2. О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: предоставить полномочия по выбору подрядной организации (организаций) для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1:

комиссии собственников помещений в составе: (указать фамилии, имена, отчества, номера помещений) и (или) полное наименование управляющей организации либо ТСЖ (ЖСК)

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 2 - предоставить полномочия по выбору подрядной организации (организаций) для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1: _____, _____
принято/не принято

Вопрос 3. О порядке перечисления средств со специального счета для погашения суммы платежа за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующий порядок перечисления средств со специального счета для погашения суммы платежа за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту указанных в пункте 1.1 вопроса 1:

- авансовый платеж в размере не более 30% стоимости договора;
- поэтапная оплата выполненных работ с учетом аванса;
- окончательный расчет за оказанные услуги, выполненные работы по договору осуществляется в срок не позднее _____ с даты подписания акта сдачи-приемки услуг и работ по договору.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 3 - одобрить следующий порядок перечисления средств со специального счета для погашения суммы платежа за оказанные услуги, выполненные работы по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1:

- авансовый платеж в размере не более 30% стоимости договора;
- поэтапная оплата выполненных работ с учетом аванса;
- окончательный расчет за оказанные услуги, выполненные работы по договору осуществляется в срок не позднее _____ с даты подписания акта сдачи-приемки услуг и работ по договору. _____.

принято/не принято

Вопрос 4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор (договоры) с подрядной организацией (организациями) на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, на условиях, определенных общим собранием, _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 5 - *определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор (договоры) с подрядной организацией (организациями) на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, на условиях, определенных общим собранием,*

_____, _____
принято/не принято

Вопрос 5. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) *Вариант 1: определить лицом, уполномоченным на осуществление контроля за оказанием услуг, выполнением работ, указанных в пункте 1.1 вопроса 1,*

Вариант 2:

избрать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, в следующем составе: _____;

2) *Лицу, указанному в пункте 1,5 вопроса 1 обратиться в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы (ОГРН 1167700069900) для организации и проведения мероприятий общественного контроля за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемого за счет средств на специальном счете.*

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 6 -

1) *Вариант 1: определить лицом, уполномоченным на осуществление контроля за оказанием услуг, выполнением работ, указанных в пункте 1.1 вопроса 1,*

Вариант 2:

избрать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1, в следующем составе: _____;

2) *Лицу, указанному в пункте 1.5 вопроса 1, обратиться в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы (ОГРН 1167700069900) для организации и проведения мероприятий общественного контроля за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемого за счет средств на специальном счете,*

_____, _____
принято/не принято

Вопрос 6. О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) дополнительно к лицу, определенному решением общего собрания по пункту 1.5 вопроса 1, включить в состав комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, следующих лиц: _____

2) поручить лицу, определенному решением общего собрания по пункту 1.5 вопроса 1, обратиться _____ для определения представителя в состав комиссии по приемке услуг и работ по капитальному ремонту.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 7 -

1) дополнительно к лицу, определенному решением общего собрания по пункту 1.5 вопроса 1, включить в состав комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, следующих лиц: _____

2) поручить лицу, определенному решением общего собрания по пункту 1.5 вопроса 1, обратиться _____ для определения представителя в состав комиссии по приемке услуг и работ по капитальному ремонту, _____.

принято/не принято

Вопрос 7. Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета, _____.

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 7: определить лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета, _____, _____.

принято/не принято

Вопрос 8. О месте хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: определить местом хранения копии протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____.

Место или адрес

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 8:

определить местом хранения копии протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____.

принято/не принято

Место (адрес) хранения копии настоящего протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование:

Место (адрес), указанные в решении общего собрания

Приложения к протоколу:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на «__» __ 20__ г. в 1 экз. на __ л.
2. Копия текста сообщения о проведении общего собрания в 1 экз. на __ л.
3. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания в 1 экз. на __ л.
4. Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на __ л.
5. Список приглашенных лиц, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на __ л.
6. Список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование), в 1 экз. на __ л.
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в 1 экз. _____ шт. на _____ л.
8. Доверенности (копии доверенностей) представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании в 1 экз. _____ шт. (прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников).
9. Документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания в 1 экз. на __ л.
10. Итоги голосования (результаты подсчета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование) в 1 экз. на _____ л.

Подписи:

Председатель общего собрания _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, дата проставления подписи

Секретарь общего собрания _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, дата проставления подписи

Лица, проводившие подсчет голосов:

1. _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, дата проставления подписи

2. _____

3. _____

РЕЕСТР
собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: _____

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике (собственниках) помещения	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник
1	2	3	4	5	6
Итого: _____	_____		_____		_____

Приложение № 2
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20__ г. № _____

С О О Б Щ Е Н И Е
о проведении общего собрания

Р Е Е С Т Р

вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования
с " ____ " _____ 20__ г. , по " ____ " _____ 20__ г.

по адресу: _____

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике (собственниках) помещения	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Способ направления сообщения	Дата получения сообщения	Подпись собственника помещения (представителя собственника)
1	2	3	4	5	6

**СПИСОК
собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на очном обсуждении вопросов повестки общего собрания в форме очно-заочного голосования**

по адресу: _____

" ____ " _____ 20__ г. , _____

№№ пп.	Сведения о собственнике помещения, присутствующем на общем собрании	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника	Подпись лица, присутствующего на собрании
1	2	3	4	5	6	7	8
1.							
2.							
	Итого			_____			

**СПИСОК
приглашенных лиц, присутствующих на очном обсуждении вопросов повестки
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования**

по адресу: _____

" ____ " _____ 20__ г. , _____

№ № пп.	Сведения о приглашенных лицах, участвующих в общем собрании	Фамилия, имя, отчество, представителя приглашенного лица	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица	Цель участия приглашенного лица в общем собрании	Подпись лица, присутствующего на общем собрании
1	2	3	4	5	6
1.					

СПИСОК ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ
(передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование)
ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: _____

в форме очно-заочного голосования

с " ____ " _____ 20__ г. по " ____ " _____ 20__ г.

№№ п.п.	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику (собственникам)	Сведения о собственнике помещения, принявшем участие в голосовании	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ИТОГО:						_____		

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПОДСЧЕТА ГОЛОСОВ, ПОДАНЫХ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ,
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

по адресу: _____

в форме очно-заочного голосования

с "___" _____ 20___ г. по "___" _____ 20___ г.

№№ п.п.	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику (собственникам)	Собственник помещения, (представитель собственника), принявший участие в голосовании	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Вопрос 1. _____		
						ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ИТОГО:			_____	ИТОГО:	_____	_____	_____	_____

**Лист для отметок
о передаче копий решений и протокола общего собрания:**

Копии решений и протокола общего собрания переданы в _____

наименование управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющих многоквартирным домом

«__» _____ 20__ г. _____
Подпись *Фамилия, инициалы инициатора общего собрания*

Копии решений и протокола общего собрания получены:

«__» _____ 20__ г. _____
Подпись *Фамилия, инициалы, должность лица, принявшего документы*

Копии решений и протокола общего собрания направлены орган государственного жилищного надзора

«__» _____ 20__ г.

Копия документа, подтверждающего факт получения копий решений и протокола общего собрания органом государственного жилищного надзора, прилагается.

Решения и протокол общего собрания размещены в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) «__» _____ 20__ г.

Документ (копия), подтверждающий факт размещения копий решений и протокола общего собрания в ГИС ЖКХ, прилагается.

Копия протокола общего собрания направлена (передана) в _____.

«__» _____ 20__ г. _____
Подпись *Фамилия, инициалы лица, передавшего (направившего) документы*

Документ (копия), подтверждающий факт направления копии протокола общего собрания в _____, прилагается.

Или отметка о получении копии протокола общего собрания:

«__» _____ 20__ г. _____
Дата *Подпись* *Фамилия, инициалы лица, принявшего копию протокола*

Справочный материал

Перечень нормативных документов, используемых при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта жилых зданий

1. Градостроительный кодекс РФ, ст. 48, 49 - <http://docs.cntd.ru/document/901919338>
2. Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» - <http://docs.cntd.ru/document/902087949>
3. Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» - <http://docs.cntd.ru/document/901877221>.
4. ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий, утверждена приказом Госстроя СССР от 18.04.1985 № 109 - <http://docs.cntd.ru/document/901708511>.
5. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, принята и введена в действие постановлением Госстроя России от 17.12.1999 № 79 - <http://docs.cntd.ru/document/1200005769>.
6. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования, утверждены приказом Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250 - <http://docs.cntd.ru/document/901707779>.
7. СП 368.1325800.2017. Правила проектирования капитального ремонта, утверждены приказом Минстроя России от 25.11.2017 № 1582/пр - <http://docs.cntd.ru/document/550965733>.
8. Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденная приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр

Примерный состав технического заключения по результатам обследования жилого здания¹

Техническое заключение, составляемое по результатам технического обследования здания, должно содержать следующие данные:

1. Задание на техническое обследование, подписанное ответственным представителем заказчика-застройщика (инвестора) и скрепленное печатью.

2. Общую пояснительную записку, содержащую:

описание здания и площадки размещения ремонтируемого здания;

историческую справку (при необходимости);

подробное описание конструкций и технического состояния элементов здания со схемами и проверочными расчетами (основания, фундаменты, стены, колонны, перекрытия, лестницы, балконы, фасады, системы инженерного оборудования и др.);

подробное описание имеющихся деформаций и повреждений;

оценку выполнения норм и правил технической эксплуатации;

характеристику существующих планировочных решений;

архитектурные и общестроительные обмеры (при необходимости);

выводы и предложения о целесообразности капитального ремонта, его вида и примерных объемах работ.

3. Основные чертежи:

ситуационный план (М 1:5000, 1:2000);

планы этажей с указанием конструкций, деформаций, повреждений, мест вскрытий, зондировок, обследований неразрушающими методами;

фасады и разрезы (при необходимости);

детали конструкций.

¹ Использованы положения Приложения Г к Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий МДС 13-1.99, принятой и введенной в действие постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 № 79

4. В приложения включаются:

фотофиксация здания;

поэтажные планы;

проверочные расчеты конструкций;

Примечание. Состав технического заключения допускается уточнять в зависимости от особенностей объекта, вида ремонтных работ и условий ремонта.

***Содержание задания на проектирование капитального ремонта
жилого здания¹***

Задание на проектирование должно содержать следующие исходные данные:

1. Наименование, адрес проектируемого объекта.
2. Основание для проектирования.
3. Стадийность проектирования.
4. Основные требования к архитектурно-планировочному решению здания и выполнению проектных работ.
6. Указание о выделении очередей (комплексов) капитального ремонта.
7. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности жителей МКД в период проведения капитального ремонта.
8. Указания о необходимости предварительных согласований проектных решений с заинтересованными ведомствами и организациями.
9. Наименование проектной организации - генерального проектировщика.
10. Сроки и очередность ремонта.
11. Требование к составу и содержанию проектной документации.
12. Сроки выполнения работ.
13. Требования к оформлению и комплектованию проекта.
14. Требования о необходимости осуществления авторского надзора (оплачивается по отдельному договору в размере 0,2% от стоимости строительно-монтажных работ).

Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации следующие документы и материалы:

- технический паспорт на МКД с указанием величины физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов, сроков и видов ранее выполнявшихся ремонтов,
- техническое заключение (акты осмотра) по результатам обследования технического состояния МКД,
- обмерные чертежи и т.д.

¹ Использованы положения Приложения А к Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий МДС 13-1.99, принятой и введенной в действие постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 № 79

- разрешение (технические условия) на присоединение к внешним инженерным сетям и коммуникациям (при переприсоединении сетей: канализации, водопровода, газа, теплосети, кабелей электроснабжения);
- задание от инспекции по охране памятников архитектуры (при необходимости);
- акт эксплуатирующей организации о техническом состоянии конструкций здания, конструктивных элементах и инженерного оборудования, содержащий перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов (по данным последнего осмотра);
- справку о состоянии газовых сетей и оборудования;
- справки эксплуатирующих организаций о состоянии лифтов, объединенных диспетчерских систем (ОДС), центральных тепловых пунктов (ЦТП) и т.д.;

Примеры форм документов для отбора подрядчиков по варианту запроса предложений

ЗАПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Всем организациям, осуществляющим работы в сфере строительства и капитального ремонта жилищного фонда

Приглашаем к подаче предложений на право выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

Товарищество собственников жилья «_____», расположенное по адресу: город _____, _____ район, квартал ____, д. ____, является заказчиком и ищет подрядчика для выполнения ремонтных работ в *девятиэтажном* доме:

- 1) *ремонт помещения подвала с заменой канализационной сети;*
- 2) *капитальный ремонт подъезда.*

Выбор подрядчика для производства этих работ осуществляется на конкурентной основе.

С документами отбора можно ознакомиться в офисе правления ТСЖ «_____» по адресу: _____ (телефон _____).

Заинтересованные лица могут получить дополнительную информацию ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с «__» _____ по «__» _____ 20__ г. с ____ до ____ часов у

_____ *указать Ф.И.О. уполномоченного лица*

Заказчик организует посещение объектов всеми заинтересованными участниками, которое состоится «__» _____ 20__ г., сбор в ____ часов во дворе многоквартирного дома ТСЖ «_____».

Представитель Заказчика ответит на все интересующие Вас вопросы.

Предложение следует подать по указанному выше адресу офиса ТСЖ не позднее 14.00 часов «__» _____ 20__ г.

Предложения будут рассмотрены комиссией в присутствии всех желающих в _____ часов «__» _____ 20__ г.

Мы благодарим всех желающих участвовать в конкурентном отборе предложений, и желаем успеха.

ЗАЯВКА

на участи в конкурентном отборе на право заключение контракта на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу г. Москва _____

1. Изучив предложение об участии в конкурсе на право выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома _____,

(наименование участника конкурса)

сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, установленных в указанных выше документах, и направляет настоящую заявку.

2. Сведения об участнике закупки: _____

(указать наименование, фирменное наименование (при наличии), место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), идентификационный номер налогоплательщика (при наличии) учредителей, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участника конкурса, фамилия, имя, отчество (при наличии), паспортные данные, место жительства (для физического лица), номер контактного телефона)

3. Мы согласны выполнить работы по капитальному ремонту на условиях, которые мы представили в настоящем предложении.

4. Если наши предложения будут приняты, мы берем на себя обязательство выполнить указанные работы в соответствии согласно нашим предложениям, которые мы просим включить в договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту.

5. Настоящим гарантируем достоверность представленной нами в заявке информации.

6. В случае если наши предложения будут признаны лучшими, мы берем на себя обязательство подписать договор подряда в соответствии с условиями наших предложений.

7. К настоящей заявке прилагаются документы, являющиеся ее неотъемлемой частью.

Руководитель _____

(подпись)

(Ф.И.О)

М.П.

СВЕДЕНИЯ О ПОДРЯДЧИКЕ

1. _____
название юридического лица или фамилия, имя, отчество для индивидуального предпринимателя

2. _____

организационно-правовая форма юридического лица (просьба приложить копию свидетельства о государственной регистрации с предъявлением оригиналов в случае, если копия не заверена нотариусом) или свидетельство о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя (с предъявлением оригинала в случае, если копия не заверена нотариусом и копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе), а также место жительства, данные документа, удостоверяющего личность для индивидуального предпринимателя.

3. Основной вид деятельности: _____

4. Доверенность, выданная лицу, которое подписало предложение (Приложить);

5. Общий объем работ, выполненных за последние три года (в тыс. руб.)

6. Аналогичные по характеру и объему работы, выполненные в качестве генерального подрядчика в течение последних трех лет, включая текущие работы и договорные обязательства:

Наименование и место нахождения объекта	Наименование заказчиков и номера их телефонов	Типы работ	Год завершения объектов	Стоимость работ (тыс. руб.)

7. Наличие техники, механизмов, оборудования:

Вид оборудования	Модель и год выпуска	Количество единиц	Состояние (новое, хорошее, плохое)	Собственное, арендовано (у кого), будет приобретено или арендовано (у кого)

8. Квалификация и опыт работников, предлагаемых на ключевые административные и линейные должности для реализации договора:

Должность	Ф.И.О.	Стаж работы (лет)	Опыт работы на аналогичных объектах (лет)

Руководитель организации			
Главный инженер			
Начальник участка			
Производитель работ			
Инспектор по качеству работ			

9. Основные субподрядчики (если требуется):

Характер работ	Субподрядчик (наименование, адрес и телефон)	Опыт выполнения аналогичных работ (лет)

10. Номер реестровой записи в реестре квалифицированных подрядных организаций города Москвы и саморегулируемых организаций (при наличии)

11. Финансовые отчеты за последние три года: балансы, отчеты о результатах хозяйственной деятельности, аудиторские отчеты и т. д. Перечислить ниже и приложить _____

12. Наличие задолженности по налогам и сборам по состоянию на «___»_____20___. Ответить и приложить подтверждающие документы из налоговой инспекции _____

13. Наличие обязательств по погашению задолженности по расчетному счету участника по состоянию на «___»_____20___. Ответить и приложить подтверждающие документы из обслуживающего банка _____

14. Предлагаемые методы и график работ. Участник должен представить описания, чертежи и схемы, если они требуются конкурсными документами

Ф.И.О.:

Дата:

подпись:

«___»_____20__ г.

М.П

ФОРМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТНИКА

Кому: _____
(наименование заказчика)

От: _____
(наименование организации – участника)

(юридический и почтовый адреса участника)

На: _____
(наименование работ/услуг/товара)

Участник отбора предложений, представляя эту предложение, подтверждает, что:

1. он получил, ознакомился и согласился со всеми требованиями и условиями отбора и подал предложение в соответствии с ними;
2. он ознакомился с объектом, где работы будут производиться, и все это учел в цене предложения;
3. требуемая гарантия предложения приложена;
4. он понимает, что неправильно заполненные форма предложений и иные формы, прилагаемые к положению о запросе предложений, могут быть причиной отказа рассмотрения его предложения;
5. сумма предложения включает все расходы, в том числе налоги, сборы, страховые выплаты и прочие затраты, которые несет подрядчик;
6. он согласен с тем, что:
 - a) указанная им цена предложения не изменится в течение ____ дней после вскрытия конвертов с предложениями;
 - b) он подпишет договор, который основан на его предложении, и представит требуемые гарантии, если потребуется;
 - c) он выполнит все работы согласно условиям договора;
 - d) он достигнет окончания работ не позднее ____ 20__ года;
 - e) он согласен со штрафными санкциями в размере ____ за каждый календарный день, как указано в договоре.

Описание предлагаемых участником услуг или работ по капитальному ремонту:

Базовая цена договора:

Участник отбора выполнит все работы по договору за фиксированную сумму в размере

указать сумму цифрами и прописью

Единичные расценки: (если требуется)

Участник отбора предлагает следующие единичные расценки и согласен использовать их в договоре, не выходя за фиксированную сумму, указанную выше.

1. _____
2. _____

Конкурентное предложение подтверждено подписью и печатью:

Подпись ответственного лица _____ Дата _____

Должность, Ф.И.О. ответственного лица _____

Наименование организации - участника торгов _____

Номер телефона организации _____

Предложение участника конкурса в отношении объекта конкурсного отбора

N п/п	Наименование работ	Единица измерения для определения стоимости работ	Объем	Стоимость строительно-монтажных работ, руб.

*ПРИМЕР ДОГОВОРА ПОДРЯДА
НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ФАСАДА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ*

**Договор № _____
на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. _____, д. _____**

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. _____, дом _____ (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего от имени всех собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с полномочиями, определенными решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол от «___» _____ 20__ г. № __, Приложение 1 к настоящему Договору), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «_____»** (Свидетельство СРО-_____, протокол № ____ от «___» _____ 20__ г.), именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок по заданию Заказчика выполнить работы **по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальному ремонту фасада многоквартирного дома)** в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 2) и Сметой (Приложение № 3), а Заказчик обязуется принять по Акту сдачи-приёмки выполненные Подрядчиком работы (по форме Приложения № 4) и оплатить эти работы в соответствии с условиями Договора.

1.2. Подрядчик выполняет работы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области строительства, а также условиями Договора, определяющими цену работ и сроки их выполнения.

1.3. Заказчик на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение 1 к настоящему Договору) принимает на себя обязательство оплатить выполненные Работы по Договору за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в Многоквартирном доме на специальном счете, указанном в настоящем Договоре, открытом на имя Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (владелец специального счета) (далее соответственно – «Специальный счет», «Владелец специального счета»).

В соответствии с частью 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении Многоквартирного дома не может быть принято собственниками помещений в Многоквартирном доме до полного исполнения обязательств по оплате выполненных по Договору работ.

2. Сроки выполнения работ

2.1. Срок выполнения работ не более 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты получения авансового платежа. Датой получения авансового платежа считается дата списания средств со специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

2.2. Дата начала выполнения работ – не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения авансового платежа и оформляется Актом открытия работ (Приложение № 5).

2.3. Стороны вправе, по взаимному соглашению в соответствии со статьей 708 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) путем заключения дополнительного соглашения, изменить сроки в следующих случаях:

- возникновение необходимости в переносе сроков окончания работ и/или отдельных этапов, если их завершение в установленный срок невозможно вследствие непреодолимой силы или по решению уполномоченных на то государственных органов.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора определяется исходя из Сметы (Приложение № 3) и составляет _____ рублей (_____ рублей), в том числе НДС 18% _____ рублей (_____ рублей).

сумма прописью

сумма прописью

3.2. Цена Договора устанавливается в рублях и включает в себя все расходы, связанные с проведением работ, а также налоги, сборы и иные обязательные платежи, и причитающееся Подрядчику вознаграждение. Стоимость работ является окончательной и пересмотру не подлежит.

3.3. Оплата выполненных работ производится в следующем порядке:

_____ рублей (_____ рублей). 30% цены Договора – аванс, выплачиваемый до начала выполнения работ;

сумма прописью

_____ рублей (_____ рублей) в том числе НДС

сумма прописью

_____ руб. - оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапов 1 и 2 согласно Графику производства работ (Приложение б);

сумма прописью

_____ рублей (_____ рублей) в том числе НДС

сумма прописью

_____ руб. – оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапа 3 согласно Графику производства работ;

сумма прописью

_____ рублей (_____ рублей), в том числе НДС

сумма прописью

_____ руб. - оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапа 4 согласно Графику производства работ;

сумма прописью

_____ рублей (_____ рублей) в том числе НДС

сумма прописью

_____ руб - оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапа 5 согласно Графику производства работ.

3.4. Основанием для оплаты по Договору, за исключением авансового платежа, является Акт сдачи-приемки выполненных работ по каждому этапу в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 6).

3.5. Работы, выполненные Подрядчиком с отклонениями от условий Договора, не подлежат оплате до устранения отклонений.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора сообщить Подрядчику контактную информацию представителей собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных решением общего собрания осуществлять контроль за ходом работ по капитальному ремонту, выполняемых Подрядчиком.

4.1.2. Участвовать лично или через уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирном доме в освидетельствовании скрытых работ.

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, а также качеством применяемых Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.1.4. При обнаружении в ходе выполнения работ отступлений от условий Договора, которые могут ухудшить качество выполняемых работ, или иных недостатков, немедленно сообщить об этом Подрядчику в письменной форме.

4.1.5. Обеспечить своевременную оплату выполненных Подрядчиком работ по Договору путем направления требования об оплате с приложением необходимых документов владельцу специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ.

4.1.6. По окончании выполнения Подрядчиком работ организовать и осуществить приемку их результата.

4.1.7. Обеспечить сотрудников Подрядчика свободным, легальным и своевременным доступом к электросети, напряжением 220В, оборудованной штепсельной розеткой и рассчитанной на номинальную мощность не ниже 0,75 КВт, находящейся не далее 50 м от места непосредственного проведения работ.

4.1.8. Обеспечить сотрудникам Подрядчика приоритет в выполнении работ по Договору и отсутствие в зоне проведения работ имущества третьих лиц (автотранспорта и т.п.) и посторонних лиц.

4.1.9. Обеспечить беспрепятственный проход сотрудников Подрядчика с оборудованием и инструментами с 07:00 до 20:00 часов в рабочие дни в помещения общего пользования в многоквартирном доме, а также на кровлю многоквартирного дома для выполнения работ по Договору. Работы в выходные и праздничные дни производятся по согласованию Сторон.

4.2. Права Заказчика:

4.2.1. Требовать устранения недостатков в выполненных работах, допущенных по вине Подрядчика. Выявленные нарушения и недостатки оформляются актом.

4.2.2. Во всякое время осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством применяемых Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.2.3. При не устранении Подрядчиком в согласованный срок недостатков выполненных работ отказаться от исполнения Договора, либо устранить недостатки своими силами, или поручить устранение недостатков третьему лицу, с отнесением расходов на Подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

4.2.4. Отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены Подрядчиком.

4.2.5. Расторгнуть Договор в случае:

- нарушения Подрядчиком конечного срока выполнения работ по вине Подрядчика;
- если отступления в работе от условий Договора или иные недостатки результатов работ не были устранены Подрядчиком в согласованный срок или являются существенными и неустраняемыми, а также потребовать возмещения убытков.

4.2.6. Требовать от Подрядчика представления надлежащим образом оформленной отчетной документации и материалов, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с Техническим заданием и Сметой.

4.2.7. Требовать от Подрядчика до начала работ по Договору предоставления сведений о работниках, принимающих участие в выполнении работ.

4.3. Подрядчик обязан:

4.3.1. Выполнить работы с надлежащим качеством, в объеме и в сроки, предусмотренные Договором, и сдать результат Заказчику в установленный срок.

4.3.2. Выполнять указания Заказчика, представленные в письменном виде, если они не противоречат условиям Договора, действующему законодательству и нормативным документам Российской Федерации.

4.3.3. Информировать Заказчика по его запросу о ходе работ по выполнению Договора.

4.3.4. Назначить в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора своих представителей, ответственных за ход работ по Договору, официально известив об этом Заказчика в письменном виде до начала производства работ.

4.3.5. До начала работ предоставить Заказчику списки рабочих, допущенных к производству работ на объекте.

4.3.6. Выполнять и обеспечивать выполнение работ в соответствии со строительными нормами и правилами, с соблюдением правил техники безопасности, а также норм пожарной безопасности, охраны окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка.

4.3.7. Письменно предупредить Заказчика об обнаружении не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят качеству выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.3.8. Не препятствовать Заказчику в осуществлении контроля за ходом выполнения работ, качеством применяемых материалов, представлять по его требованию отчеты о ходе выполнения работ.

4.3.9. За свой счет устранять недостатки (дефекты), обнаруженные Заказчиком в период выполнения работ, в согласованный Сторонами срок.

4.3.10. Сдать результат выполненных работ Заказчику, передав при этом всю документацию, относящуюся к выполненным работам.

4.3.11. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после завершения работ в полном объеме и подписания Акта сдачи-приемки, или в иные согласованные с Заказчиком сроки, вывезти за пределы земельного участка многоквартирного дома принадлежащие Подрядчику временные сооружения, механизмы, материалы, оборудование и иное имущество.

4.3.12. Использовать при выполнении работ материалы, изделия и конструкции, имеющие соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество.

4.3.13. Своими силами и средствами обеспечить получение всех необходимых профессиональных допусков, разрешений и допусков на право производства работ, требуемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы, в том числе разрешения и согласования, связанные с использованием иностранной рабочей силы. Перед началом работ представить Заказчику выписку из реестра членов саморегулируемой организации, подтверждающей членство в ней Подрядчика, и свидетельство о допуске к выполнению работ, выданное саморегулируемой организацией.

4.3.14. Обеспечить собственными силами и/или силами привлеченных субподрядных организаций ежедневную уборку строительного мусора в помещениях общего пользования многоквартирного дома и на прилегающей непосредственно к нему территории на протяжении всего периода выполнения работ.

4.3.15. Приступать к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ.

4.3.16. Провести тепловизионное обследование фасадов многоквартирного дома в отопительный сезон 20__ -20__ гг. при температуре наружного воздуха не выше -10°C и устранить выявленные недостатки за свой счет в согласованный с Заказчиком срок.

4.3.17. Нести материальную ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в процессе производства работ в течение срока действия Договора до момента подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4.3.18. Подрядчик на все время действия Договора должен являться членом саморегулируемой организации.

4.3.19. Выполнить иные обязанности, предусмотренные законом, иными правовыми актами или Договором.

4.4. Права Подрядчика:

4.4.1. Привлекать для выполнения работ субподрядные организации, индивидуальных предпринимателей, частных лиц и организации, имеющие все необходимые разрешения и допуски для производства работ, поставщиков материалов.

4.4.2. Приостановить работы в случае не оплаты предыдущего этапа по вине Заказчика.

4.4.3. Самостоятельно определять способы выполнения работ по Договору, если это не противоречит требованиям Технического задания.

4.4.4. В случае непредставления по вине Заказчика доступа к помещениям общего пользования и кровле многоквартирного дома в установленные Договором сроки Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить до исполнения Заказчиком данных обязанностей, если их неисполнение препятствует исполнению Договора Подрядчиком. При наличии указанных обстоятельств Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора.

5. Порядок сдачи и приемки работ

5.1. По завершении всего объема работ по Договору Подрядчик составляет и передает Заказчику Акт сдачи-приемки выполненных работ по форме КС-2 (Приложение №4) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 в двух экземплярах.

5.2. Заказчик в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ проверяет достоверность сведений о выполненных работах и подписывает их, в таком случае работы по Договору считаются принятыми, либо в тот же срок выдает мотивированный отказ в их подписании.

5.3. В случае выявления несоответствия между сведениями, отраженными в актах и фактически выполненными работами и их стоимостью, определенной в соответствии с Договором, а также в случае ненадлежащим образом оформленной или неполной исполнительной документации, Заказчик немедленно уведомляет об этом Подрядчика и не подписывает акты до внесения Подрядчиком в них соответствующих изменений.

5.4. По завершении работ по Договору Подрядчик письменно или посредством электронной почты извещает Заказчика о готовности результата работ к сдаче.

5.5. Заказчик в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней после получения сообщения Подрядчика организует приемку выполненных работ.

5.6. При обнаружении Заказчиком в ходе приемки отдельных этапов или работ по Договору в целом недостатков в выполненных работах, Сторонами составляется Акт, в котором фиксируется перечень недостатков (дефектов) и сроки их устранения Подрядчиком. Подрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счет в сроки, указанные в Рекламационном акте.

При отказе Подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных дефектах и недоделках, для их подтверждения Заказчик проводит за счет Подрядчика квалифицированную экспертизу с привлечением специалистов, по итогам которой составляется соответствующий акт, фиксирующий затраты по исправлению дефектов и недоделок, для обращения в Арбитражный суд.

6. Ответственность сторон и иные последствия нарушения обязательств

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность согласно условиям настоящего Договора и нормам действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. В случае если Подрядчик не приступил к исполнению Договора в установленный срок, равно как и в случае нарушения Подрядчиком конечного срока выполнения работ, Заказчик вправе потребовать возмещения убытков, а также уплаты Заказчику неустойки за каждый день просрочки в размере 0,1 % от цены Договора, начиная со дня, следующего за днем истечения срока, установленного Договором. При этом убытки подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения сроков устранения обнаруженных недостатков (дефектов) в выполненной работе, Подрядчик уплачивает Заказчику пени в размере 0,1 % от сметной стоимости некачественно выполненных работ за каждый день просрочки.

6.4. Уплата неустойки не освобождает Подрядчика от выполнения своих обязательств по Договору.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Подрядчик несет гарантийные обязательства за результаты работ, выполненных по Договору в течение **5 лет (60 месяцев)** с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по Договору, далее по тексту – Гарантийный срок.

7.2. В случае выявления недостатков в результатах работ, выполненных по Договору, в течение Гарантийного срока, Подрядчик обязан устранить их своими силами и за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

8. Срок действия Договора и его прекращение

8.1 Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Договор может быть расторгнут:

8.2.1. по требованию Заказчика в случаях неоднократного нарушения Подрядчиком условий Договора, в том числе по соблюдению строительных норм и правил, правил техники безопасности, а также норм пожарной безопасности, охраны окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка при ведении работ;

8.2.2. по требованию Подрядчика в случаях неоднократного нарушения Заказчиком условий Договора

8.2.3. в иных случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ.

8.3. В случае отказа от исполнения Договора одной из сторон она уведомляет об этом другую сторону в письменной форме за 14 (Четырнадцать) рабочих дней.

8.4. В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора расчеты между Сторонами за выполненные до расторжения Договора работы производятся на основании Акта сверки взаиморасчетов, составленного с учетом произведенных Заказчиком к моменту прекращения Договора платежей, а также сумм, подлежащих взысканию с Подрядчика в качестве неустойки или компенсации причиненных Заказчику убытков.

9. Прочие условия

9.1. Все права на результат работ переходят к собственникам помещений в многоквартирном доме с момента подписания Сторонами Актов выполненных работ, а в случаях, предусмотренных п. 8.4 Договора, с момента составления Сторонами Акта сверки взаиморасчетов.

9.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, урегулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда по месту нахождения истца.

9.3. В случае возникновения необходимости в переносе сроков окончания работ, а так же в иных случаях, Стороны Договора заключают соответствующие дополнительные соглашения. Инициатор заключения дополнительного соглашения обязан обосновать необходимость внесения изменений либо дополнений в Договор. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены

в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

9.4. Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) дней сообщать друг другу об изменении своего местонахождения, почтового адреса, номеров телефонов, факсов, банковских реквизитов, смене руководителей и/или учредителей.

9.5. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для владельца специального счета.

10. Приложения к договору

Приложение № 1 - Протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от _____ № ____.

Приложение № 2 - Техническое задание

Приложение № 3 - Смета

Приложение № 4 - Форма Акта приёмки выполненных работ

Приложение № 5 – Форма Акта открытия работ

Приложение № 6 - График производства работ

11. Местонахождение и банковские реквизиты

Представитель Заказчика:

_____,

паспорт _____

выдан _____

проживающий по адресу:

Тел.: _____

Адрес электронной почты:

Владелец специального счёта - ФКР г. Москвы,

111000, г. Москва, ул. Маросейка, 11/4, стр.3

ИНН 7702070139

спецсч: _____

в банке _____,

г. Москва,

БИК _____

Подрядчик:

ООО «_____»

Адрес: _____

ИНН _____ КПП _____

ОГРН _____

р/сч: _____

в банке _____

к/сч: _____ в _____

БИК _____

Тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

10. Подписи сторон

от Заказчика:

_____/_____
М.П.

от Подрядчика:

_____/_____
М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на выполнение работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. _____, д. _____

1. Наименование выполняемых работ - капитальный ремонт фасада (фасадов) многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. _____, д. ____ (далее – Многоквартирный дом).
2. Общая характеристика Многоквартирного дома:
Количество подъездов – ____;
Количество этажей – ____;
Высота этажа - __ см;
Материал наружных стен – железобетонные панели.
3. Виды работ по капитальному ремонту фасада (фасадов) многоквартирного дома:
 - 3.1. Ремонт межпанельных швов (восстановление герметичности стыков между панелями);
 - 3.2. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц.
 - 3.3. Покраска стеновых панелей (кроме кафельной плитки «кабанчик»), балконов жилых помещений, переходных балконов незадымляемых лестниц
4. Ремонт межпанельных швов включает в себя:
 - а) вскрытие существующего межпанельного шва;
 - б) очистку устья межпанельного пространства от старого герметика и утеплителя;
 - в) заполнение очищенного межпанельного пространства монтажной пеной и пенополиуретановым утеплителем типа «Вилатерм» (диаметр утеплителя должен быть на 20-30% больше, чем ширина межпанельного шва);
 - г) после затвердевания монтажной пены – обработку наружной поверхности восстановленного межпанельного шва герметизирующей мастикой типа «Oksioplasts» (цвет герметика должен соответствовать цвету окрашенного фасада).
5. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц включает в себя:
 - а) очистку поверхности бетонных элементов от отслоений и плесени;
 - б) расшивку трещин, заделку сколов и выбоин, оголённой арматуры и закладных металлических деталей стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц, оконных откосов;
 - в) подготовку поверхностей под покраску (грунтовка) и покраску в 2 (Два) слоя бетонных элементов фасада, включая балконы жилых помещений и переходные балконы незадымляемых лестниц, за исключением поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», краской для наружных работ белого цвета;
 - г) помывку поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик».
6. До начала выполнения работ по ремонту переходных балконов незадымляемых лестниц уполномоченными представителями Подрядчика и Заказчиком осуществляется их визуальный осмотр и составляется дефектная ведомость. На основе дефектной ведомости Подрядчик и Заказчик определяют согласованный объем работ по ремонту переходных балконов незадымляемых лестниц.
7. Работы по капитальному ремонту фасада Многоквартирного дома выполняются поэтапно:

Этап 1: Помывка поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», ремонт межпанельных швов в объеме _____ погонных метров (50 % от общего объема этого вида работ).

Этап 2: Ремонт межпанельных швов в объеме _____ погонных метров (100 % от общего объема этого вида работ).

Этап 3: Ремонт и покраска стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме _____ м² (30% от общего объема этого вида работ).

Этап 4: Ремонт и покраска стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме _____ м² (60 % от общего объема этого вида работ).

Этап 5: Завершение ремонта и покраски стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме _____ м² (100 % от общего объема этого вида работ или 100% всех работ по Договору), включая зачистку и промывку поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик».

8. Условия выполнения работ: В полном соответствии с условиями договора и требованиями настоящего Технического задания, а также нормативных документов применительно к данным видам работ.

9. Общие требования к выполнению работ:

- все работы Подрядчик выполняет из материалов подрядчика, своими силами и техническими средствами, согласно Графика производства и стоимости работ.
- график производства и стоимости работ Подрядчик предоставляет на утверждение у Заказчика в течение 7 (Семи) календарных дней с даты подписания договора;

10. Требования к качеству работ, методы производства работ, организационно-технологическая схема производства работ:

- Технология и методы производства работ – в полном соответствии с Техническим заданием, со стандартами, строительными нормами и правилами и иными действующими на территории РФ нормативно-правовыми актами.
- Работы производить методом промышленного альпинизма или с применением подвесных строительных люлек.
- Работы производятся только в отведенной зоне работ, минимально необходимым количеством технических средств и механизмов, необходимых для сокращения уровня шума, пыли, загрязнения воздуха. Зона проведения работ должна быть ограждена. После окончания работ производится ликвидация рабочей зоны, уборка мусора, материалов собственными силами.
- Руководство ремонтными работами должно быть поручено инженерно-техническому персоналу, аттестованному по правилам техники безопасности, пожарной безопасности.

11. Требования к используемым материалам:

- Применяемые материалы должны быть сертифицированы и отвечать требованиям нормативно-технических документов. Материалы, применяемые для изоляции межпанельных швов, должны быть совместимы между собой и с материалами стыкуемых элементов конструкций. Интервал температур применения герметизирующих материалов от -10 до +35⁰С. Температурный предел эксплуатации герметизирующих материалов от -40 до + 70⁰С.
- Материалы, применяемые для изоляции стыков, должны быть стойкими к длительному воздействию эксплуатационных факторов. Отверждаемые герметики для изоляции наружной части стыка должны быть совместимы с наносимыми фасадными красками. При нанесении красок на загерметизированные швы на них не должно появляться липкости, потёков.

12. Подрядчик должен вести следующие журналы:

- Журнал входного контроля и приёмки используемых материалов,

- Журнал производства работ
13. Требования к безопасности выполнения работ и безопасности результатов работ:
- В соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве" часть 1 Общие требования. СНиП 12-04-2002 "Безопасность труда в строительстве" часть 2. Строительное производство. СНиП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы», и других нормативных документов в области техники безопасности, соответствующих характеру производимых работ.
 - При проведении работ Подрядчик несет всю ответственность за выполнение норм и правил пожарной безопасности, охраны труда и техники безопасности, охраны окружающей среды, соблюдения правил санитарии и внутреннего распорядка.
14. Требования по объему гарантий качества работ: в полном объеме на все виды работ.
15. Требования по сроку гарантий качества на результаты работ: не менее 60-ти месяцев с момента подписания акта приемки выполненных работ.
16. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта после выполненного ремонта начинает действовать с момента подписания сторонами акта о приемке готового объекта. Если в гарантийный период объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине Подрядчика и препятствующие нормальной эксплуатации объекта, то Подрядчик обязан их устранить в установленный Заказчиком срок за свой счет.

Подписи сторон

от Заказчика:

_____/_____
М.П.

от Подрядчика:

_____/_____
М.П.

Приложение 3.2

Пример объявления о поквартирном обходе в связи с началом работ по капитальному ремонту

Уважаемые жители многоквартирного дома
по адресу _____!

В соответствии с Региональной программой проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 832-ПП, и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания от _____ 20__ г. № ___) в период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г. в многоквартирном доме по адресу: _____ будут проводиться работы по капитальному ремонту.

В целях уточнения порядка организации и объема работ по капитальному ремонту общего имущества в жилых помещениях _____ 20__ г. с ___ до ___ часов будет проведен поквартирный обход, в котором примут участие:

_____ председатель (член) правления ТСЖ / ЖСК / Совета дома (кв. № ___)
Ф.И.О.

_____ представители управляющей организации _____
Ф.И.О.

_____ представитель подрядной организации _____
Ф.И.О.

Представители подрядной и управляющей организаций ответят на интересующие жителей вопросы, связанные с проведением капитального ремонта. Кроме того, в ходе поквартирного обхода с собственниками и пользователями жилых помещений будет согласован график проведения и порядок организации работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в жилых помещениях (квартирах).

В случае Вашего отсутствия в квартире в период проведения обхода просим сообщить по тел. _____ число и время, когда Вы будете находиться в квартире и сможете встретиться с представителями управляющей и подрядной организаций.

Правление ТСЖ (ЖСК) / Совет многоквартирного дома

**Примерная форма акта открытия работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

**Акт¹
открытия работ по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме
по договору № _____ от _____**

«___» _____ 20__ года

г. Москва

Местонахождение многоквартирного дома: _____

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

Уполномоченный представитель собственников
(председатель комиссии) _____
инициалы, фамилия

Представитель генподрядчика _____
наименование организации
в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представитель лица, осуществляющего управление многоквартирным домом _____
наименование организации
в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представитель проектной организации _____
наименование организации
в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представитель специализированной организации (при наличии по договору) _____
наименование организации
в лице _____
должность, инициалы, фамилия

составил настоящий акт о нижеследующем:

¹ Использованы положения Приложение 1 к Положению о комиссиях по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утв. распоряжением ДКР Москвы от 02.03.2016 № 07-14-12/6

1. Заказчик на основании договора от «___» _____ 20__ г. № _____ передает генподрядчику следующие документы, связанные с выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

в соответствии с условиями договора.

2. К моменту составления настоящего акта генподрядчик подтверждает выполнение условий договора и технического задания в части открытия работ, связанных с выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Графики выполнения работ составлены с учетом окончания работ в срок до «___» _____ 20__ г.

4. Дополнительные предложения и замечания членов комиссии (дополняются в соответствии с условиями договора):

Вывод комиссии (в соответствии с условиями договора):

Настоящий акт открытия работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме составлен в __ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого члена комиссии (2 экземпляра Генподрядчику) и является документом, удостоверяющим начало работ:

(указывается вид работ)

Подписи членов комиссии:

Уполномоченный представитель
собственников (председатель комиссии)

подпись

инициалы, фамилия

Представитель генподрядчика

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Представитель лица,
осуществляющего управление
многоквартирным домом

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Представитель проектной организации

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Представитель специализированной
организации (при наличии по договору)

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Пример уведомления о необходимости обеспечить допуск к общему имуществу, находящемуся в принадлежащем собственнику жилых помещениях

Уведомление

В соответствии региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Москвы, решением общего собрания собственников помещений в нашем многоквартирном доме от «__» _____ 2010 года и графиком работ, согласованным с подрядчиком - _____ «__» _____ 20__ года

наименование организации

в __ подъезде (кв. __ - __) нашего дома № __ по ул. _____ г. Москвы будут производиться ремонтные работы по замене стояков горячего и холодного водоснабжения. Необходимо обеспечить доступ рабочих в жилые и нежилые помещения для производства работ.

В случае отказа собственника квартиры предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся внутри квартиры, для проведения ремонтных работ по замене стояков горячего и холодного водоснабжения, ответственность за невыполнение работ и возникновение аварийных ситуаций ложится на данного собственника.

Собственник кв. № __ дома № __ по ул. _____ г. Москвы

(Ф.И.О., подпись)

Пример акта об отказе предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома, находящему в принадлежащем собственнику жилом помещении

_____ «____» _____ 20__ г.

АКТ

об отказе предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома № _____ по ул. _____ г. Москвы для проведения ремонтных работ по _____.
виды работ по ремонту/замене инженерных сетей внутри помещений

Мы, нижеподписавшиеся:

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

составили настоящий акт о нижеследующем:

собственник кв. № _____ дома № _____ по ул. _____ г. Москвы

(Ф.И.О.)

- о дате и времени проведения ремонтных работ по ремонту/замене инженерных сетей внутри помещения был уведомлён «__» _____ 20__ г.,
- отказался предоставить допуск к общему имуществу многоквартирного дома № _____ по ул. _____ г. Москвы для проведения ремонтных работ по ремонту/замене инженерных сетей;
- проинформирован о необходимости проведения данного вида работ общего имущества многоквартирного дома;
- предупреждён об ответственности за невыполнение ремонтных работ по ремонту/замене инженерных сетей и о том, что ответственность за возникшие по этой причине аварийные ситуации ложится на данного собственника.

Изложенное подтверждаем подписями:

1. _____
(Ф.И.О.) (подпись)

2. _____
(Ф.И.О.) (подпись)

3. _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Собственник кв. № _____ дома № _____ по ул. _____ г. Москвы

_____ (Ф.И.О.)

получил копию настоящего акта / от получения копии акта отказался.

нужное подчеркнуть

Изложенное подтверждаем подписями:

1. _____ (Ф.И.О.) (подпись)
2. _____ (Ф.И.О.) (подпись)
3. _____ (Ф.И.О.) (подпись)

Приложение 3.6

Примерная форма акта фиксации нарушений договорных обязательств при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

к Договору от _____ № _____

УТВЕРЖДАЮ

(должность)

_____/_____/_____
(подпись) (инициалы, фамилия)

«___» _____ г.

**Акт фиксации договорных нарушений
на объекте по адресу: г. Москва, _____**

«___» _____ 20__ г.

г. Москва

В соответствии с договором № _____ от _____ на выполнение работ по капитальному ремонту систем (элементов) общего имущества многоквартирных домов города Москвы _____

в присутствии ответственного представителя технического заказчика

(полное наименование должности, Ф.И.О. представителя, номер и дата доверенности)

в присутствии ответственного представителя

(полное наименование должности, Ф.И.О. представителя, номер и дата доверенности)

в присутствии ответственного представителя

(полное наименование должности, Ф.И.О. представителя, номер и дата доверенности)

в присутствии представителя собственников помещений в многоквартирном доме

(Ф.И.О. представителя, номер квартиры)

в присутствии ответственного представителя подрядчика

(полное наименование должности, Ф.И.О. представителя, номер и дата доверенности)

В ходе проверки были выявлены следующие нарушения по договору:

Примечания подрядчика: _____

На основании вышеизложенного предписано устранить перечисленные выше нарушения договора в срок до _____

В случае непринятия мер по устранению нарушений на объекте в установленный срок, к Вашей организации будут применены меры ответственности, предусмотренные Договором.

Приложения:

Подписи:

От технического заказчика _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

От _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

От _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

От _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

От _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Примерная форма акта фиксации ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации, в период проведения капитального ремонта

АКТ № _____

фиксации ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации, в период проведения капитального ремонта, причиненного имуществу собственника помещений многоквартирного дома по адресу: _____

Город _____ «___» _____ 20__ года

Комиссия в составе: _____

(представитель управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК и т.п.)

_____,
(представитель подрядной организации, проводящей капитальный ремонт)

_____,
(должность, Ф.И.О.)

_____,
(должность, Ф.И.О.)

составила настоящий Акт о проведении обследования квартиры № ___ по адресу:

Собственником (нанимателем) указанного жилого помещения является _____.

Обследуемая квартира расположена на ___ этаже ___ - этажного дома, состоит из ___ комнат.

На день обследования комиссией установлено:

«___» _____ 20__ года возникла аварийная ситуация, в результате которой пострадали: _____.

(указать объем причиненного ущерба с указанием поврежденных вещей)

Причиной аварии является нарушение строительных норм и правил при проведении капитального ремонта:

(указать, какие именно нормы нарушены)

Таким образом, причиной ущерба причиненного имуществу собственника (нанимателя) квартиры № _____ явилось _____.

Необходимо произвести ремонт силами: _____.

Описание объема причиненного ущерба:

1. Комната _____ кв. м -

(объем причиненного ущерба)

2. Комната _____ кв. м -

			(объем причиненного ущерба)		
3.	Коридор	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем причиненного ущерба)		
4.	Санузел _____ кв. м - _____				
<hr/>					
			(объем причиненного ущерба)		
5.	Кухня	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем причиненного ущерба)		
6.	Коридор	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем причиненного ущерба)		
Объем восстановительных работ:					
1.	Комната	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем восстановительных работ)		
2.	Комната	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем восстановительных работ)		
3.	Коридор	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем восстановительных работ)		
4.	Санузел _____ кв. м - _____				
<hr/>					
			(объем восстановительных работ)		
5.	Кухня	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем восстановительных работ)		
6.	Коридор	_____	кв.	М	-
<hr/>					
			(объем восстановительных работ)		

Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, по одному для собственников (нанимателей) жилых помещений, полрядной организации, проводящей капитальный ремонт, Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, управляющей организации организации.

Члены комиссии:

_____/_____/_____
 _____/_____/_____
 _____/_____/_____

М.П.

Собственники (наниматели):

_____/_____/_____
 _____/_____/_____

Примерная форма акта освидетельствования скрытых работ по капитальному ремонту

**АКТ¹
освидетельствования скрытых работ**

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

(наименование работ)
выполненных в многоквартирном жилом доме по адресу:

Комиссия в составе:

Представитель технического заказчика _____
наименование организации

в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представитель подрядчика _____
наименование организации

в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представители собственников помещений

в многоквартирном доме _____

_____	инициалы, фамилия	_____	номер квартиры
_____	инициалы, фамилия	_____	номер квартиры
_____	инициалы, фамилия	_____	номер квартиры

Представитель лица, осуществляющего управление

многоквартирным домом _____
наименование организации

в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представитель проектной организации _____
наименование организации

в лице _____
должность, инициалы, фамилия

Представитель специализированной организации

(при наличии по договору) _____
наименование организации

в лице _____
должность, инициалы, фамилия

составила настоящий акт о нижеследующем:

¹ Использованы положения распоряжения ДКР ЖФ г. Москвы от 08.11.2010 № 07-14-336/0

1. К освидетельствованию предъявлены следующие работы:

(наименование скрытых работ)

2. Работы выполнены по проектной документации _____

(наименование проектной организации, наименование тома проектной документации, № листов, в соответствии с которыми выполнялись работы, и дата их составления)

3. При выполнении работ применены:

- _____
- _____
- _____
- _____

(наименование материалов, конструкций, изделий с указанием марки, типа, категории качества, со ссылкой на сертификаты или др. документы, подтверждающие качество)

4. Объем принятых работ _____

(указываются объемные показатели принятых работ и приводятся данные, позволяющие однозначно определить места их расположения на ремонтируемом объекте)

5. Дата начала работ: «__» _____ 20__ г.

6. Дата окончания работ: «__» _____ 20__ г.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ

Работы выполнены в соответствии с требованиями СНиП, соответствуют проектной документации и техническому заданию и отвечают требованиям их приемки.

На основании изложенного разрешается производство последующих работ по устройству (монтажу) _____

(наименование работ и конструкций)

Дополнительные сведения:

Акт составлен в _____ экземплярах.

К настоящему акту прилагаются:

Подписи членов комиссии:

Представитель заказчика

М.П.

Подпись

инициалы, фамилия

Представитель подрядчика

М.П.

Подпись

инициалы, фамилия

Представители собственников помещений
в многоквартирном доме _____

Подпись _____ инициалы, фамилия

Подпись _____ инициалы, фамилия

Подпись _____ инициалы, фамилия

Представитель лица, осуществляющего
управление многоквартирным домом _____

Подпись _____ инициалы, фамилия

М.П.

Представитель проектной организации _____

Подпись _____ инициалы, фамилия

М.П.

Представитель специализированной организации
(при наличии по договору) _____

Подпись _____ инициалы, фамилия

М.П.

**Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом
жилых зданий**
(утверждены приказом Госгражданстроя СССР от 07.05.1985 № 135)

ВСН 42-85(Р)

Срок введения в действие
1 января 1986 года

Разработаны ЦНИИЭП жилища Госгражданстроя (кандидаты техн. наук А.Н. Спивак, Э.Г. Портер, инж. Л.Ф. Нагелова), ЛНИИ АКХ им. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР (канд. техн. наук С.К. Овчинникова), трестом "Оргремжилстрой" Минжилкомхоза РСФСР (канд. техн. наук В.Л. Вольфсон).

Внесены ЦНИИЭП жилища.

Подготовлены к утверждению Управлением по ремонту жилищного фонда Госгражданстроя (инженеры В.В. Мешечек, В.Б. Грызлов, И.Б. Бобровникова), Управлением по научным исследованиям и нормированию Госгражданстроя (канд. техн. наук И.М. Архаров).

Согласованы с Госбанком СССР 13 марта 1985 г.

В пп. 3.2, 4.2 и в Приложения 2 - 5 внесено Изменение N 1, утвержденное Приказом Госстроя России от 6 мая 1997 г. N 17-16 и введенное в действие с 1 июля 1997 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила устанавливают порядок приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий и являются обязательными для всех организаций, учреждений и предприятий независимо от их ведомственной подчиненности, осуществляющих капитальный ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительных кооперативов.

1.2. Жилые здания, законченные капитальным ремонтом в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, должны предъявляться заказчиком (при подрядном способе производства работ) или предприятием, организацией, учреждением, осуществляющим капитальный ремонт хозяйственным способом (в дальнейшем - заказчиком), к приемке

государственным приемочным комиссиям.

1.3. До предъявления законченных капитальным ремонтом жилых зданий, их частей или очередей к сдаче рабочие комиссии, назначаемые заказчиком, должны проверить соответствие выполненного капитального ремонта проекту, подготовленность объектов к эксплуатации, оценить качество ремонтно-строительных работ и принять эти объекты.

1.4. Законченные капитальным ремонтом части или очереди жилого здания (жилые секции, наружные коммуникации или сооружения и пр.), если комплексы этих работ выделены в проектно-сметной документации и сдача их в эксплуатацию предусмотрена планом до сдачи в эксплуатацию объекта в целом, должны приниматься в эксплуатацию рабочими комиссиями по мере готовности с последующим предъявлением их государственной приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

1.5. Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы жилых зданий (крыши, фасады, наружные коммуникации, внешнее благоустройство, отдельные виды инженерного оборудования или сочетание нескольких таких элементов в условиях, когда ремонт других элементов здания не предусмотрен проектно-сметной документацией) должны приниматься в эксплуатацию рабочими комиссиями.

1.6. Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (их частей, очередей, отдельных элементов) должна производиться только после выполнения всех ремонтно-строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а также после устранения всех дефектов и недоделок.

В тех случаях, когда работы по внешнему благоустройству и ремонту фасадов по климатическим условиям не могут быть выполнены к моменту сдачи в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, как исключение допускается их приемка в эксплуатацию без выполнения перечисленных работ. Эти работы должны быть закончены в ближайший благоприятный для их выполнения период в сроки, установленные государственной приемочной комиссией, но не позднее второго квартала текущего года (в случае сдачи жилого здания в первом квартале) либо не позднее второго квартала года, следующего за годом сдачи жилого здания (в случае его сдачи в эксплуатацию после капитального ремонта в четвертом квартале). Приемка указанных работ должна производиться рабочей комиссией в составе представителей заказчика, подрядчика и эксплуатирующей организации.

1.7. Жилые здания, имеющие встроенные (пристроенные) помещения для предприятий и учреждений торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения и нужд непромышленного характера, должны

предъявляться к приемке после выполнения всех ремонтно-строительных работ, включая работы по указанным помещениям (за исключением случаев, когда отдельные сроки сдачи жилых зданий и указанных помещений предусмотрены утвержденным планом).

Приемка и эксплуатацию предприятий и учреждений, размещенных во встроенных (пристроенных) помещениях, должна производиться соответствующими приемочными комиссиями по отдельному акту.

1.8. Датой приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания (его части, очереди, отдельного элемента) следует считать дату подписания акта государственной приемочной комиссией (рабочей комиссией).

1.9. Органы местной администрации могут в развитие настоящих Правил своими решениями уточнять состав рабочих и государственных приемочных комиссий и перечни предъявляемых этим комиссиям документов с учетом местных условий и в зависимости от объема и характера работ на объектах капитального ремонта.

2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАКАЗЧИКОВ, ПРОЕКТНЫХ И РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ (СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ) ОРГАНИЗАЦИЙ, ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ И ЧЛЕНОВ РАБОЧИХ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРИЕМОЧНЫХ КОМИССИЙ

2.1. Заказчики несут ответственность за своевременную подготовку и сдачу в эксплуатацию в установленные сроки законченных капитальным ремонтом жилых зданий, их частей или очередей, отдельных элементов и обеспечивают проведение специализированными организациями пусконаладочных работ до начала работы комиссий по приемке в эксплуатацию.

2.2. Проектные организации несут ответственность за решение всех связанных с проектированием вопросов, возникающих в процессе ремонта и приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, их частей, очередей, отдельных элементов.

Проектные организации, осуществляющие авторский надзор на объекте капитального ремонта, кроме того, несут ответственность за соответствие общей (жилой) площади, уровня инженерного благоустройства, эксплуатационных характеристик и технико-экономических показателей законченных капитальным ремонтом жилых зданий, принимаемых в эксплуатацию, показателям, предусмотренным проектно-сметной документацией. Если на объекте капитального ремонта авторский надзор не осуществлялся, то ответственность за соответствие перечисленных

фактических и проектных показателей несет заказчик.

2.3. Ремонтно-строительные (строительно-монтажные) организации несут ответственность за выполнение ремонтно-строительных работ в соответствии с проектом и нормативными документами, надлежащее качество этих работ, своевременное устранение недоделок, выявленных в процессе проведения испытаний и приемки ремонтно-строительных работ и инженерного оборудования, а также за своевременную сдачу в эксплуатацию ремонтируемых объектов.

2.4. В случаях нарушения правил приемки законченных капитальным ремонтом жилых зданий председатели и члены комиссий, а также лица, понуждающие к приемке в эксплуатацию объектов с нарушением настоящих Правил, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

3. РАБОЧИЕ КОМИССИИ, ИХ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ПОРЯДОК РАБОТЫ

3.1. Рабочие комиссии должны назначаться решением (приказом) организации-заказчика. Порядок и продолжительность работы рабочих комиссий должны определяться заказчиком по согласованию с генеральным подрядчиком.

3.2. В состав рабочих комиссий необходимо включать представителей заказчика (председатель комиссии), генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организации, осуществляющей авторский надзор, жилищно-эксплуатационной организации, органов государственного санитарного надзора, пожарного надзора, органов Государственной жилищной инспекции, домового комитета или профсоюзной организации заказчика. Вместо последнего при приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом кооперативных домов в состав комиссии должен включаться представитель правления соответствующего жилищно-строительного кооператива.

При приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом лифтов, объектов тепло-, энерго-, газоснабжения и других, эксплуатация которых осуществляется специализированными организациями, в состав рабочих комиссий дополнительно необходимо включать представителей этих организаций.

При производстве капитального ремонта хозяйственным способом или по прямым договорам на выполнение работ в состав рабочих комиссий необходимо включать вместо представителей заказчика, генерального подрядчика и субподрядных организаций представителей организации,

осуществляющей капитальный ремонт (председатель комиссии), ее строительного цеха или другого подразделения, производившего ремонтно-строительные работы, или организаций, выполнявших работы по прямым договорам с заказчиком.

3.3. Рабочие комиссии должны создаваться не позднее чем в пятидневный срок после получения письменного извещения генерального подрядчика о готовности объекта к сдаче.

3.4. Рабочие комиссии до предъявления объектов к приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией обязаны:

проверить состав и полноту исполнительной документации, качество и соответствие выполненных ремонтно-строительных работ проектно-сметной документации, стандартам, нормам и правилам производства работ и дать им оценку в соответствии с методикой, приведенной в обязательном Приложении 1;

проверить подготовленность объектов к эксплуатации;

принять решение о предъявлении жилого здания государственной приемочной комиссии.

3.5. Рабочие комиссии имеют право в необходимых случаях произвести вскрытие отдельных конструкций и (или) их узлов для контроля выполненных скрытых работ, а также назначить испытания отдельных конструкций и систем водо-, тепло-, газоснабжения и др.

3.6. Работы по вскрытию и последующей заделке конструкций и (или) их узлов, по испытаниям конструкций и систем, назначенные рабочей комиссией, должны производиться генеральным подрядчиком с привлечением в случае необходимости субподрядных организаций.

3.7. На основании произведенных рабочей комиссией проверок должен быть составлен акт о готовности к предъявлению государственной приемочной комиссии законченного капитальным ремонтом жилого здания, по форме, приведенной в обязательном Приложении 2.

3.8. Генеральный подрядчик должен представить рабочим комиссиям следующую документацию:

а) перечень организаций, участвовавших в производстве ремонтно-строительных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за выполнение этих работ;

б) комплект рабочей документации на капитальный ремонт представляемого к приемке объекта, разработанный проектной организацией, с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этой документации или внесенным в нее изменениям, сделанным лицами, ответственными за производство ремонтно-строительных работ (указанный комплект рабочей документации является исполнительной документацией);

в) сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве ремонтно-строительных работ;

г) акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций (переложенных или усиленных несущих стен, кирпичных арок и сводов, несущих металлических или железобетонных конструкций и пр.);

д) акты испытаний внутренних систем и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления, а также вентиляции и дренажных устройств;

е) акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей;

ж) акты испытания устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации, автоматизации;

з) акты испытания устройств, обеспечивающих взрыво- и пожаробезопасность, молниезащиту;

и) акты испытания прочности сцепления в кладке возведенных вновь несущих стен (или их участков) каменных зданий, расположенных в сейсмических районах;

к) журналы производства работ и авторского надзора проектной организации, материалы обследований и проверок в процессе ремонта органами государственного и другого надзора.

Примечание. Акты, перечисленные в позициях д - и, должны представляться, если ремонт или испытания указанных в этих позициях систем (устройств, установок, сетей и т.д.) были предусмотрены проектно-сметной документацией.

3.9. При производстве капитального ремонта хозяйственным способом перечисленная в п. 3.8 документация должна представляться рабочей комиссии строительным цехом или другим подразделением предприятия, выполнявшим ремонтно-строительные работы на сдаваемом в эксплуатацию

объекте. В актах по форме обязательного Прил. 2 вместо представителей генерального подрядчика и субподрядных организаций должны указываться представители в соответствии с требованиями п. 3.2 настоящих Правил.

3.10. Вся документация, перечисленная в п. 3.8, после окончания работы рабочей комиссии должна быть передана заказчику.

3.11. При приемке в эксплуатацию законченной капитальным ремонтом части или очереди жилого здания в соответствии с п. 1.4 формирование и порядок работы рабочей комиссии должны отвечать требованиям пп. 4.2, 4.4, 4.5, в - ж, 4.7, б, в, 4.9, 4.11 и 4.13 настоящих Правил. Приемка должна быть оформлена актами, составленными по форме, приведенной в обязательном Прил. 3, и утверждаемыми после устранения всех дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией.

При хозяйственном способе выполнения капитального ремонта в актах по форме обязательного Прил. 3 вместо представителей генерального подрядчика и субподрядных организаций должны указываться представители в соответствии с требованиями п. 3.2 настоящих Правил.

3.12. Рабочая комиссия, осуществляющая приемку в эксплуатацию отдельных элементов жилого здания в соответствии с п. 1.5 или работ по внешнему благоустройству и ремонту фасадов, не выполненных по климатическим условиям к моменту сдачи в эксплуатацию отремонтированных жилых зданий, должна оформлять приемку актами по форме, приведенной в обязательном Прил. 4.

3.13. Акты рабочих комиссий о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом частей, очередей и элементов жилых зданий и прочая документация, представляемая этим комиссиям, должны храниться у заказчика.

3.14. В отчетность о выполнении плана капитального ремонта жилищного фонда включаются только те законченные капитальным ремонтом части, очереди и элементы жилого здания, акты о приемке которых в эксплуатацию подписаны рабочей комиссией и утверждены в соответствии с требованиями настоящих Правил.

4. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРИЕМОЧНЫЕ КОМИССИИ, ИХ ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ПОРЯДОК РАБОТЫ

4.1. Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, независимо от их ведомственной принадлежности, должна производиться государственными приемочными комиссиями, назначаемыми органами местной администрации.

4.2. В состав государственных приемочных комиссий необходимо включать представителей заказчика, жилищно-эксплуатационной организации, генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организации, осуществляющей авторский надзор, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов Государственной жилищной инспекции, домового комитета или профсоюзной организации заказчика. Вместо последнего при приемке в эксплуатацию после капитального ремонта кооперативных жилых домов в состав комиссии должен включаться представитель правления соответствующего кооператива.

При производстве капитального ремонта хозяйственным способом или по прямым договорам на выполнение работ состав государственных приемочных комиссий следует определять в соответствии с требованиями п. 3.2 настоящих Правил.

4.3. Председателями государственных приемочных комиссий по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий должны назначаться руководящие работники органов или непосредственно подчиненных им жилищно-эксплуатационных организаций.

4.4. Назначение государственных приемочных комиссий должно производиться заблаговременно в зависимости от характера и сложности объекта, но не позднее чем за 10 дней до установленного срока сдачи в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания.

Замена конкретных представителей - членов государственной приемочной комиссии (в случае необходимости) может производиться до начала ее работы органом, назначившим комиссию, а представителей привлеченных организаций - по распоряжению руководства соответствующих организаций.

4.5. Заказчик обязан представить государственной приемочной комиссии документацию, перечисленную в п. 3.8, а также:

а) акты рабочих комиссий;

б) справку об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией;

в) утвержденную проектно-сметную документацию;

г) справку местного органа технической инвентаризации об общей и жилой площади принимаемого в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания (при проведении капитального ремонта с перепланировкой);

д) перечень проектных организаций, участвовавших в проектировании принимаемого объекта ремонта;

е) справки городских эксплуатационных организаций о том, что наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, связи, тепло-, газо- и электроснабжения обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты ими после ремонта на обслуживание (справки должны представляться, если ремонт соответствующих коммуникаций был предусмотрен проектно-сметной документацией);

ж) документы о разрешении на эксплуатацию объектов и оборудования, подконтрольных соответствующим органам государственного надзора, представители которых не вошли в состав государственной приемочной комиссии.

4.6. Документация, перечисленная в п. 4.5, после приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания должна храниться у заказчика.

4.7. Государственные приемочные комиссии обязаны:

а) проверить устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями;

б) проверить готовность объекта к приемке в эксплуатацию;

в) дать оценку качества ремонтно-строительных работ в соответствии с методикой, приведенной в обязательном Прил. 1, а в случае приемки в эксплуатацию жилого здания, отремонтированного с заменой конструкций, перепланировкой и (или) повышением уровня благоустройства и качества архитектурно-строительных решений, - объекту в целом.

4.8. Государственные приемочные комиссии имеют право в необходимых случаях назначать дополнительные испытания и проверки, указанные в п. 3.5.

4.9. Государственная приемочная комиссия, если, по ее мнению, объект не может быть принят в эксплуатацию, должна представить мотивированное заключение об этом в орган, назначивший комиссию, и в копии - заказчику и генеральному подрядчику.

Государственная приемочная комиссия должна представлять в соответствующих случаях в вышестоящие организации заказчика, подрядчика и других организаций, осуществлявших проектирование и ремонт объекта, материалы для привлечения к ответственности должностных лиц, допустивших при проектировании и ремонте некачественное выполнение проектных и ремонтно-строительных работ.

4.10. Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий государственными приемочными комиссиями должна оформляться актами, составленными по форме, приведенной в обязательном Прил. 5.

При производстве капитального ремонта хозяйственным способом в актах по форме обязательного Прил. 5 вместо представителей заказчика, генерального подрядчика и субподрядных организаций должны указываться представители в соответствии с требованиями п. 3.2 настоящих Правил.

4.11. Акты о приемке жилых зданий в эксплуатацию должны быть подписаны председателем и всеми членами комиссии. При наличии у отдельных членов комиссии возражений они должны быть рассмотрены с участием органов, представителями которых являются эти члены комиссии, до утверждения акта о приемке.

4.12. Председатель государственной приемочной комиссии должен представить акт о приемке в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания в орган, назначивший эту комиссию. Указанный акт при подрядном способе производства работ должен составляться в пяти экземплярах, два из которых следует представлять в орган, назначивший государственную комиссию, два экземпляра - заказчику и один экземпляр - генеральному подрядчику.

4.13. Рассмотрение актов о приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, принятие решений по результатам рассмотрения возражений отдельных членов комиссии и утверждение актов должно производиться органами, назначившими эти комиссии, в срок не более 7 дней после подписания актов.

4.14. Акты о приемке законченных капитальным ремонтом жилых зданий должны утверждаться решением органов местной администрации.

4.15. В отчетность о выполнении плана капитального ремонта жилищного фонда должны включаться только те законченные капитальным ремонтом жилые здания, акты о приемке которых в эксплуатацию утверждены органом, назначившим комиссию.

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ ПРИЕМКЕ ЗАКОНЧЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

1. Оценка качества ремонтно-строительных работ по законченному капитальным ремонтом жилому зданию должна производиться на основе оценок качества отдельных видов работ. Примерный перечень видов работ: устройство участков новых фундаментов и усиление существующих; восстановление гидроизоляции фундаментов, стен, полов в подвале, кладка (перекладка, усиление, ремонт) кирпичных стен; ремонт (смена венцов) деревянных стен; монтаж (ремонт, усиление несущих элементов, смена отдельных участков) перекрытий; устройство (ремонт, смена отдельных участков) перегородок; устройство (ремонт) лестниц; устройство (ремонт) заполнения оконных и дверных проемов; устройство (ремонт) стропильной крыши; кровельные работы; устройство (ремонт) балконов, герметизация стыков крупнопанельных стен; устройство (ремонт) печей и очагов; устройство (ремонт) полов; штукатурные работы; малярные, обойные и стекольные работы; облицовочные работы; монтаж внутренних систем водоснабжения, канализации, центрального отопления, газоснабжения, вентиляции; монтаж санитарно-технических приборов; монтаж лифтов; монтаж систем автоматизации; монтаж электроустановок; монтаж слаботочных устройств; прокладка (замена) наружных сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения; отделка фасада; устройство (ремонт) проездов и отмосток, тротуаров; озеленение территории.

2. При оценке качества ремонтно-строительных работ должно проверяться соблюдение установленных параметров: геометрических (размеры, отметки, зазоры, допуски), физико-механических (прочность, плотность, состояние поверхности, герметичность, влажность, температура) и других параметров, а также учитываться требования эстетичности.

3. Качество отдельных видов работ следует оценивать:

"отлично" - при выполнении работ в полном соответствии с проектом и с особой тщательностью, характеризующейся тем, что фактические отклонения не превышают 0,8 от предельных отклонений, допускаемых нормативными документами, техническими условиями или стандартами;

"хорошо" - при выполнении работ в полном соответствии с проектом, нормативными документами и стандартами и при фактических отклонениях, соответствующих допускаемым нормативными документами, техническими условиями или стандартами;

"удовлетворительно" - при выполнении работ с незначительными отклонениями от технической документации при условии, что эти отклонения согласованы с проектной организацией и заказчиком и не влияют на прочностные, эксплуатационные и эстетические качества ремонтируемого объекта.

4. Проверка соответствия выполненных ремонтно-строительных работ требованиям проекта, нормативных документов и стандартов должна осуществляться в зависимости от характера контролируемых параметров и требований инструментально (измерения, испытания) и визуально. Необходимость сплошной или выборочной проверки, объем и способы контрольных измерений и испытаний следует определять исходя из требований нормативных документов и стандартов.

5. Оценка качества ремонтно-строительных работ по жилому зданию в целом с учетом оценок качества отдельных видов работ, предусмотренных примерным перечнем (п. 1), должна производиться в зависимости от величины средневзвешенной оценки K , определяемой по формуле

$$K = \frac{5C_o + 4C_x + 3C_y}{C_o + C_x + C_y},$$

где C_o , C_x , C_y - сметные стоимости работ по смете, уточненной по фактически выполненным объемам работ, получивших соответственно оценки - "отлично", "хорошо", "удовлетворительно", тыс. руб.

В зависимости от величины K должны приниматься следующие оценки:

"удовлетворительно"	- при $3,0 < K < 3,5$
"хорошо"	- при $3,5 < K < 4,5$
"отлично"	- при $4,5 < K < 5,0$.

При этом рабочая комиссия, исходя из архитектурно-строительных характеристик объектов и с учетом их инженерного оборудования, должна установить наиболее ответственные (важнейшие) виды работ, имеющие определяющий характер для оценки качества капитального ремонта по жилому зданию в целом. Оценка качества по жилому зданию в целом не может быть установлена выше, чем оценка любого из отдельных видов работ, отнесенных к наиболее ответственному (важнейшему).

Государственная приемочная комиссия должна проверить правильность оценок качества видов работ, обоснованность отнесения отдельных видов работ к важнейшим и в необходимых случаях внести изменения в оценки качества отдельных видов работ, установленные рабочей комиссией, и в перечень работ, отнесенных рабочей комиссией к важнейшим.

6. При оценке качества отдельных видов работ следует учитывать оценки качества выполнения процессов и операций (относимых к соответствующим видам работ) по результатам их промежуточной приемки, зафиксированным в общих журналах работ генерального подрядчика и субподрядчиков, а также в актах промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ. При этом качество выполнения отдельного вида работ следует оценивать:

"отлично" - при числе оценок "отлично" за выполнение процессов и операций, превышающем 50% общего количества оценок, и при отсутствии оценок "удовлетворительно";

"хорошо" - при общем числе оценок "хорошо" и "отлично" за выполнение процессов и операций, составляющем не менее 50% общего количества оценок;

"удовлетворительно" - при общем числе оценок "хорошо" и "отлично" за выполнение процессов и операций, составляющем менее 50% общего количества оценок.

Общая оценка качества выполнения вида работ не может быть выше оценки качества выполнения завершающего или ведущего процесса, имеющего решающее значение для качества законченной (конечной) продукции.

Приложение 2 Обязательное

АКТ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ О ГОТОВНОСТИ К ПРЕДЪЯВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ ЗАКОНЧЕННОГО КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

г. _____ " ____ " _____ 19 ____ г.
Рабочая комиссия, назначенная _____
(наименование организации-заказчика,

назначившей рабочую комиссию)

решением (приказом) от " ____ " _____ 19 ____ г.
в составе органов Государственной жилищной инспекции:
председателя - представителя заказчика _____
(ф.и.о., должность)

членов комиссии - представителей:
генерального подрядчика _____
(ф.и.о., должность)
субподрядных организаций _____

(ф.и.о., должность)
проектной организации _____
(ф.и.о., должность)
жилищно-эксплуатационной организации _____
(ф.и.о., должность)
органов государственного санитарного надзора _____
(ф.и.о., должность)
органов государственного пожарного надзора _____
(ф.и.о., должность)
домового комитета (профсоюзной организации заказчика, правления
ЖСК) _____
(ф.и.о., должность)
специализированных эксплуатационных организаций (предприятий)

(ф.и.о., должность)
руководствуясь правилами приемки в эксплуатацию законченных
ВСН 42-85 (р)
капитальным ремонтом жилых зданий -----,
Госгражданстрой

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком _____
(указать наименование и

ведомственную подчиненность)
предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное капитальным
ремонтом жилое здание _____
(местонахождение жилого здания)
2. Капитальный ремонт осуществлялся генеральным подрядчиком,
выполнившим _____
(указать виды работ)
и его субподрядными организациями _____
(указать наименование

организаций, их ведомственную подчиненность)
выполнившими _____
(указать виды работ)
3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт
разработана _____
(указать наименование проектной организации и ее

ведомственную подчиненность)
и утверждена _____
(указать наименование органа, утвердившего

проектно-сметную документацию)
" ____ " _____ 19 ____ г.
4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:
начало работ _____, окончание работ _____
5. Рабочей комиссии представлена документация в объеме,
ВСН 42-85 (р)
предусмотренном -----, перечисленная в приложении N ____
Госгражданстрой
- к настоящему акту.
6. Предъявленное жилое здание имеет следующие показатели:

(указать общую площадь или другие показатели,

предусмотренные проектом и планом)
7. Архитектурно-строительные решения по предъявленному жилому
зданию характеризуются следующими данными:

(указать кратко технические характеристики по планировке,

этажности, основным материалам и конструкциям, инженерному
оборудованию до и после капитального ремонта - при выполнении
ремонта с заменой конструкций, перепланировкой, повышением
уровня инженерного благоустройства).

8. Имеющиеся дефекты и недоделки должны быть устранены в
сроки, указанные в приложении N ____ к настоящему акту.

9. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной
проектно-сметной документации _____
(указать сметную стоимость

по смете, уточненной по фактически выполненному объему работ)
_____ тыс. руб., в том числе ремонтно-
строительных работ _____ тыс. руб.

10. На основании осмотра предъявленного жилого здания в натуре
и ознакомления с соответствующей документацией устанавливается (по
ВСН 42-85 (р)
методике обязательного Прил. 1 -----) оценка качества
Госгражданстрой
ремонтно-строительных работ (см. приложение N ____ к настоящему
акту) _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ

Законченное капитальным ремонтом жилое здание _____

(местонахождение жилого здания)
считать принятым от генерального подрядчика и готовым к
предъявлению государственной приемочной комиссии.

- Приложения к акту:
1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

и так далее.

Председатель рабочей комиссии _____
(подпись, ф.и.о.)

Члены комиссии _____
(подписи, ф.и.о.)

Сдали:
Представители генерального
подрядчика и субподрядных
организаций

(подписи, ф.и.о.)

Приняли:
Представители заказчика

(подписи, ф.и.о.)

Приложение 3
Обязательное

УТВЕРЖДАЮ:

_____ (дата)

_____ (ф.и.о. и должность лица,

_____ утверждающего акт)

АКТ О ПРИЕМКЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
РАБОЧЕЙ КОМИССИЕЙ ЗАКОНЧЕННОЙ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ
ЧАСТИ (ОЧЕРЕДИ) ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

г. _____ " _____ " _____ 19 _____ г.

Рабочая комиссия, назначенная _____
(наименование организации-заказчика,

_____ назначившей рабочую комиссию)

решением (приказом) от " _____ " _____ 19 _____ г.

в составе органов Государственной жилищной инспекции:

председателя - представителя заказчика _____
(ф.и.о., должность)

членов комиссии - представителей:

генерального подрядчика _____
(ф.и.о., должность)

субподрядных организаций _____
(ф.и.о., должность)

проектной организации _____
(ф.и.о., должность)

жилищно-эксплуатационной организации _____
(ф.и.о., должность)

органов государственного санитарного надзора _____
(ф.и.о., должность)

органов государственного пожарного надзора _____
(ф.и.о., должность)

домового комитета (профсоюзной организации заказчика, правления
ЖСК) _____
(ф.и.о., должность)

специализированных эксплуатационных организаций (предприятий)
_____ (ф.и.о., должность)

руководствуясь правилами приемки в эксплуатацию законченных
ВСН 42-85 (р)

капитальным ремонтом жилых зданий -----,
Госгражданстрой

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком _____
(указать наименование и

_____ ведомственную подчиненность)

предъявлена к приемке в эксплуатацию законченная капитальным
ремонтом _____

(наименование сдаваемой в эксплуатацию части (очереди)

_____ жилого здания и его местонахождение)

2. Капитальный ремонт осуществлялся генеральным подрядчиком,
выполнившим _____

(указать виды работ)

и его субподрядными организациями _____
(указать наименование

_____ организаций, их ведомственную подчиненность)
выполнившими _____
(указать виды работ)

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт
разработана _____
(указать наименование проектной организации и ее

_____ ведомственную подчиненность)
и утверждена _____
(наименование органа, утвердившего проектно-сметную

_____ документацию на объект в целом)
" ____ " _____ 19 ____ г.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:
начало работ _____, окончание работ _____
при продолжительности капитального ремонта (месяцев и дней):
по норме или по плану _____
фактически _____

5. Рабочей комиссии представлена документация в объеме,
ВСН 42-85 (р)
предусмотренном _____, перечисленная в приложении N ____
Гостражданстрой
к настоящему акту.

6. Предъявленная к приемке законченная капитальным ремонтом
_____ (наименование сдаваемой в эксплуатацию части или очереди жилого
_____ здания) имеет следующие показатели _____
(указать общую площадь

_____ или другие показатели, предусмотренные проектом и планом)
7. Архитектурно-строительные решения по предъявленной
к приемке в эксплуатацию законченной капитальным ремонтом

_____ (наименование сдаваемой в эксплуатацию части или очереди
_____ жилого здания)

характеризуется следующими данными: _____
(указать краткую техническую

_____ характеристику по планировке, этажности, основным материалам

_____ и конструкциям, инженерному оборудованию до и после

_____ капитального ремонта - при выполнении ремонта с заменой

_____ конструкций, перепланировкой, повышением уровня

_____ инженерного благоустройства)

8. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего
водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения,
энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию
сдаваемой _____

_____ (наименование сдаваемой в эксплуатацию
_____ части или очереди жилого здания)

эксплуатация их разрешена городскими эксплуатационными
организациями (предприятиями). Перечень справок городских
эксплуатационных организаций приведен в приложении N ____ к
настоящему акту.

9. Все недоделки по предусмотренным проектно-сметной

документацией работам и дефекты устранены.

10. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной проектно-сметной документации:

всего _____ млн. руб., в том числе ремонтно-строительных работ _____ млн. руб.

Стоимость товарной строительной продукции _____ тыс. руб.

11. На основании осмотра предъявленной к приемке в эксплуатацию законченной капитальным ремонтом _____ (наименование

_____ сдаваемой в эксплуатацию части или очереди жилого здания) в натуре и ознакомления с соответствующей документацией устанавливается (по методике обязательного Прил. 1 ВСН 42-85(р) -----) оценка качества ремонтно-строительных работ Госгражданстрой (см. прил. N ____ к настоящему акту)

(отлично, хорошо, удовлетворительно)

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ

Предъявленная к приемке законченная капитальным ремонтом

(наименование сдаваемой в эксплуатацию части или очереди

жилого здания и его местонахождение)

_____, принять в эксплуатацию.

Приложения к акту:

1. _____

2. _____

3. _____

и т.д.

Председатель рабочей комиссии _____

(подпись, ф.и.о.)

Члены комиссии _____

(подписи)

(ф.и.о.)

АКТ О ПРИЕМКЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
РАБОЧЕЙ КОМИССИЕЙ ЗАКОНЧЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ
ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

г. _____ " _____ " 19____ г.
Рабочая комиссия, назначенная _____
(наименование организации-заказчика,

назначившей рабочую комиссию)

решением (приказом) от " _____ " 19____ г.
в составе органов Государственной жилищной инспекции:
председателя - представителя заказчика _____
(ф.и.о., должность)

членов комиссии - представителей:
организации-подрядчика _____
(ф.и.о., должность)

специализированной организации _____
(ф.и.о., должность)

жилищно-эксплуатационной организации _____
(ф.и.о., должность)

домового комитета (профсоюзной организации заказчика, правления
ЖСК) _____
(ф.и.о., должность)

специализированных эксплуатационных организаций (предприятий)
_____ (ф.и.о., должность)

руководствуясь правилами приемки в эксплуатацию законченных
ВСН 42-85 (р)
капитальным ремонтом жилых зданий -----,
Гостражданстрой

УСТАНОВИЛА:

1. Предъявлены к приемке законченные капитальным ремонтом

_____ (наименование элементов жилого здания и его местонахождение)

2. Капитальный ремонт осуществлялся _____
(указать наименование

организаций, их ведомственную подчиненность)

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт
разработана _____
(указать наименование проектной организации и ее

ведомственную подчиненность)

и утверждена _____
(наименование органа, утвердившего

проектно-сметную документацию)

" _____ " _____ 19____ г.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:
начало работ _____, окончание работ _____
при продолжительности (месяцев или дней): _____
по норме или по плану _____
фактически _____

5. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной
проектно-сметной документации: всего _____ млн. руб.,
в том числе ремонтно-строительных работ _____ млн. руб.
Стоимость товарной строительной продукции _____ млн. руб.

6. На основании осмотра предъявленных к приемке законченных капитальным ремонтом _____
(наименование элементов жилого здания)
в натуре и ознакомления с соответствующей документацией устанавливается (по методике обязательного Прил. 1
ВСН 42-85(р)
-----) оценка качества ремонтно-строительных работ
Госгражданстрой

(отлично, хорошо, удовлетворительно)

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ

Предъявленные (ый, ую, ое) к приемке законченные (ый, ую, ое) капитальным ремонтом _____
(наименование элементов жилого здания

и его местонахождение)

принять в эксплуатацию.

Приложения к акту:

1. _____
2. _____
3. _____

и т.д.

Председатель рабочей комиссии _____

(подпись, ф.и.о.)

Члены комиссии _____

(подписи)

(ф.и.о.)

Приложение 5
Обязательное

УТВЕРЖДЕН

_____ (дата и N решения)

_____ (ф.и.о. и должность лица,

_____ подписавшего решение)

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ
О ПРИЕМКЕ ЗАКОНЧЕННОГО КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ
ЖИЛОГО ЗДАНИЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

от "_____" _____ 19____ г. _____
(местонахождение жилого здания)

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная решением от
"_____" _____ 19____ г. N _____

_____ (наименование органа,

_____ назначившего комиссию)

в составе органов Государственной жилищной инспекции:

председателя _____

_____ (ф.и.о., должность)

и членов комиссии - представителей: _____

_____ (ф.и.о., должность)

заказчика _____

_____ (ф.и.о., должность)

жилищно-эксплуатационной организации _____

_____ (ф.и.о., должность)

генерального подрядчика _____

_____ (ф.и.о., должность)

субподрядных организаций _____

_____ (ф.и.о., должность)

проектной организации _____

_____ (ф.и.о., должность)

органов государственного санитарного надзора _____

_____ (ф.и.о., должность)

органов государственного пожарного надзора _____

_____ (ф.и.о., должность)

домового комитета (профсоюзной организации заказчика, правления
ЖСК) _____

_____ (ф.и.о., должность)

специализированных эксплуатационных организаций (предприятий)

_____ (ф.и.о., должность)

руководствуясь правилами приемки в эксплуатацию законченных
ВСН 42-85 (р)

капитальным ремонтом жилых зданий -----,

Гостражданстрой

УСТАНОВИЛА:

1. Заказчиком _____

_____ (указать наименование и ведомственную

_____ подчиненность)

предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное капитальным
ремонтом жилое здание _____

_____ (указать местонахождение жилого здания)

2. Капитальный ремонт осуществлялся генеральным подрядчиком

(указать наименование и его ведомственную подчиненность)
выполнившим _____
(указать виды работ)
и субподрядными организациями _____
(указать все организации,
ведомственную подчиненность и виды работ, выполненные
каждой организацией)

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт
разработана _____
(указать наименование проектной организации и ее
ведомственную подчиненность)
и утверждена _____
(указать наименование органа, утвердившего
проектно-сметную документацию)
" ____ " _____ 19 ____ г.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:
начало работ _____, окончание работ _____
при продолжительности капитального ремонта (месяцев или дней):
по норме или по плану _____, фактически _____.

5. Государственной приемочной комиссии _____ представлена
ВСН 42-85 (р)
документация в объеме, предусмотренном _____,
Гостражданстрой
перечисленная в [Приложении 1](#) к настоящему акту.

6. Предъявленное к приемке в эксплуатацию законченное
капитальным ремонтом жилое здание имеет следующие показатели:

(указать общую площадь или другие показатели, предусмотренные

проектом или планом)

7. Архитектурно-строительные решения по предъявляемому
жилому зданию характеризуются следующими данными:

(указать кратко технические характеристики по планировке,

этажности, основным материалам и конструкциям, инженерному

оборудованию до и после капитального ремонта - при выполнении

ремонта с заменой конструкций, перепланировкой, повышением

уровня инженерного благоустройства)

8. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего
водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения,
электроснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию
здания и приняты городскими эксплуатационными организациями.
Перечень справок городских эксплуатационных организаций приведен в
[Прил. 2](#) к настоящему акту.

9. Все недоделки по предусмотренным проектно-сметной
документацией работам и дефекты, выявленные рабочей комиссией,
устранены.

10. Работы по внешнему благоустройству и ремонту фасадов
разрешается выполнить в следующие сроки:

Наименование	Площадь	Сметная	Исполнитель	Срок
--------------	---------	---------	-------------	------

работ		стоимость		исполнения

11. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной проектно-сметной документации: всего _____ млн. руб., в том числе ремонтно-строительных работ _____ млн. руб.

Стоимость товарной строительной продукции _____ млн. руб., в том числе ранее оплаченной по актам о приемке в эксплуатацию рабочими комиссиями _____ млн. руб.

12. На основании осмотра предъявленного к приемке в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания в натуре и ознакомления с соответствующей документацией определяются оценки: прогрессивности архитектурно-строительных решений (включая объемно-планировочные и по применению материалов и конструкций)

качества ремонтно-строительных работ _____
(дать оценку качества

ремонтно-строительных работ, руководствуясь обязательным

ВСН 42-85 (р)
Прил. 1 -----
Госгражданстрой

РЕШЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ

Предъявленное к приемке законченное капитальным ремонтом жилое здание _____
(местонахождение жилого здания)

принять в эксплуатацию.

Установить общую оценку качества капитального ремонта жилого здания _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

Генеральный подрядчик в течение 2-годового срока гарантирует качество ремонтно-строительных работ, выполненных в соответствии с проектно-сметной документацией, и за свой счет устраняет допущенные по его вине дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в отремонтированном им жилом здании.

Приложения к акту:

1. Перечень документации, предъявленной государственной приемочной комиссии.
2. Перечень справок городских эксплуатационных организаций (предприятий).
3. Перечень оценок качества ремонтно-строительных работ.

Председатель государственной комиссии _____
(подпись, ф.и.о.)

Члены государственной комиссии:

(подписи, ф.и.о.)

**Примерная форма рекламационного акта
по устранению недостатков (дефектов), выявленных в период
гарантийного срока после проведения капитального ремонта
многоквартирного дома¹**

**РЕКЛАМАЦИОННЫЙ АКТ
ПО УСТРАНЕНИЮ НЕДОСТАТКОВ (ДЕФЕКТОВ), ВЫЯВЛЕННЫХ В ПЕРИОД
ГАРАНТИЙНОГО СРОКА ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ _____

от «__» _____ 20__ г.

г. Москва

Комиссия в составе:

Представителя заказчика _____
(Ф.И.О., должность)

Представителя генподрядчика _____
(Ф.И.О., должность)

Представителя управляющей организации _____
(Ф.И.О., должность)

выявила в период гарантийного срока недостатки (дефекты) после проведения капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Москва, _____

Работы на указанном объекте велись на основании договора подряда

№ __ от «__» _____ 20__ года и были завершены «__» _____ 20__ года.

Гарантийный срок _____ с _____
(указывают начальный момент исчисления и использованную часть гарантийного срока).

Дата обнаружения недостатка (дефекта): _____

Уведомление о вызове представителя Генподрядчика выслано

«__» _____ 20__ г., № _____

Описание обнаруженного недостатка (дефекта):

Причины возникновения недостатка (дефекта), обстоятельства, при которых он возник и был обнаружен, соблюдение правил эксплуатации

¹ Использованы положения Распоряжения Департамента капитального ремонта жилищного фонда города Москвы от 30.03.2009 N 07-14-48/9

ВЫВОД:

Заменить (отремонтировать)

Выполнение работ осуществить подрядной организацией, _____
(наименование генподрядчика)

Срок начала выполнения работ " __ " _____ 20__ года
(не позднее двух дней с даты подписания настоящего Рекламационного акта).

Срок окончания выполнения работ " __ " _____ 20__ года.

Причины, вызвавшие составление одностороннего рекламационного акта, без
представителя _____
(наименование генподрядчика)

Дополнительные данные

Заключение:

(характер недостатка (дефекта), решение о восстановлении или замене продукции, изделия, материала, конструкции, оборудования)

Приложение: _____
(материалы результатов исследований или экспертизы, фотоснимки, акты и др.)

Составлен в _____ экземплярах.
(количество)

Члены комиссии: _____
(должность, подпись, инициалы, фамилия)

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Примерная форма акта приемки работ по устранению недостатков (дефектов), выявленных в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта многоквартирного дома

**АКТ
ПРИЕМКИ РАБОТ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕДОСТАТКОВ (ДЕФЕКТОВ),
ВЫЯВЛЕННЫХ В ПЕРИОД ГАРАНТИЙНОГО СРОКА ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ _____

от " __ " _____ 20__ г.

г. Москва

Комиссия в составе:

Представителя государственного заказчика _____
(Ф.И.О., должность)

Представителя генподрядчика _____
(Ф.И.О., должность)

Представителя управляющей организации _____
(Ф.И.О., должность)

Представителя эксплуатирующей организации _____
(Ф.И.О., должность)

Председателя ТСЖ или уполномоченного представителя ТСЖ (по согласованию)

(Ф.И.О.)

установила:

1. Государственным заказчиком _____
(наименование организации)

предъявлены к приемке работы по устранению недостатков (дефектов),
выявленных в период гарантийного срока после проведения капитального
ремонта многоквартирного дома

(адрес местонахождения)

2. Работы на указанном объекте велись на основании государственного
контракта от " __ " _____ 20__ года N _____ и в соответствии с рекламационным
актом от " __ " _____ 20__ года N _____

3. Выполнение работ осуществлялось подрядной организацией

(наименование организации)

выполнившей _____
указать виды работ:

4. Ремонтно-строительные работы выполнены в сроки:

начало работ " __ " _____ 20__ г.,

окончание работ " __ " _____ 20__ г.

При условиях рекламационного акта выполнить " __ " _____ 20__ г.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

4. Выполнено работ на сумму _____ тыс. рублей.

5. Осуществлена замена следующих материалов, продукции, изделий,
оборудования и/или конструкций (с обязательным указанием имеющихся

сертификатов, технических паспортов и других документов, удостоверяющих их качество, а также документов, фиксирующих гарантию производителя на данные материалы, продукцию, изделия, оборудование, конструкции):

Решение комиссии:

Предъявленные работы по устранению недостатков (дефектов), выявленных в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта многоквартирного дома по адресу:

принять/не принять

перечень недостатков (дефектов) прилагается/не прилагается

Гарантийный срок на выполненные по государственному контракту № _____ от "___" _____ 20__ г. работы продлен на _____ до "___" _____ 20__ г.

Приложение: _____

Составлен в _____ экземплярах.

Члены комиссии: _____

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

(должность, подпись, инициалы, фамилия)