

ГРАНТЫ Мэра Москвы

ДЛЯ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫХ
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ



МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по организации строительного контроля
капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах,
собственники помещений в которых
выбрали способ формирования фонда
капитального ремонта на специальном
счете многоквартирного дома



МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по организации строительного контроля капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений
в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта
на специальном счете многоквартирного дома

Предлагаемые методические рекомендации подготовлены с целью оказания помощи собственникам помещений в обоснованном выборе наиболее подходящего для них варианта проведения строительного контроля и организации строительного контроля по выбранному варианту в соответствии с нормами действующего законодательства.

Методические рекомендации подготовлены при поддержке Грантов Мэра Москвы для социально ориентированных НКО Комитета общественных связей и молодежной политики города Москвы «Формирование сознательного, активного и позитивного отношения собственников помещений к обязанности контроля за выполнением работ капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома»

ВВЕДЕНИЕ

В 2024 году в связи принятием Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, которые уточнили порядок организации строительного контроля при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – строительный контроль).

Строительный контроль является обязательным при проведении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Целью строительного контроля согласно статьи 53 ГрК РФ является проверка соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов и ограничениям, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Перед собственниками помещений, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (далее – собственники помещений), открылись новые возможности организации строительного контроля.

ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ОРГАНОМ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ ПОДВЕДОМСТВЕННЫМ УКАЗАННОМУ ОРГАНУ ГОСУДАРСТВЕННЫМ (БЮДЖЕТНЫМ ИЛИ АВТОНОМНЫМ) УЧРЕЖДЕНИЕМ

После внесения изменений в Жилищный кодекс РФ начиная с сентября 2024 года по общему правилу независимо от способа формирования фонда капитального строительный контроль должен проводиться исполнительным органом субъекта Российской Федерации или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением (далее — уполномоченный орган), наделенным соответствующими полномочиями решением субъекта РФ.

Для того, чтобы решение о проведении строительного контроля капитального ремонта силами уполномоченного органа путем заключения с этим органом договора на оказание услуг строительного контроля было реализовано, субъекту РФ необходимо будет определить:

- состав услуг по строительному контролю, которые будет оказывать уполномоченный орган;
- порядок заключения договора на оказание услуг по строительному контролю уполномоченным органом (далее — договор с уполномоченным органом);
- существенные условия договора с уполномоченным органом и/или типовую форму такого договора;
- порядок определения цены договора с уполномоченным органом;
- способ отражения положений договора с уполномоченным органом в договорах строительного подряда, заключенных в соответствии с частью 7 статьи 166 Жилищного кодекса РФ (далее — договор строительного подряда);
- требования к численному и квалификационному составу работников уполномоченного органа, которые будут оказывать услуги строительного контроля;
- ответственность уполномоченного органа за результаты контролируемого им капитального ремонта и другие вопросы.

Вместе с тем принятие решения о проведении строительного контроля уполномоченным органом не является для субъекта РФ обязательным. Если по какой-то причине субъектом РФ не будет принято решение о проведении строительного контроля силами уполномоченного органа, то это не будет являться нарушением жилищного законодательства.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ

1 Выяснить, принято ли решение субъектом РФ о проведении строительного контроля уполномоченным органом. Сделать это можно, обратившись в орган субъекта РФ, ответственный за реализацию Региональной программы капитального ремонта, которым в городе Москве является Департамент капитального ремонта города Москвы. Если решение не принято, то строительный контроль должен проводиться по другим вариантам, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

2 Необходимо ознакомиться с типовыми условиями оказания услуг строительного контроля уполномоченным органом, включая стоимость этих услуг, которые будут содержаться в решении субъекта РФ о наделении уполномоченного органа полномочиями на проведение строительного контроля или в других нормативных документах.

3 Если условия устраивают, то никаких специальных решений на общем собрании собственников о привлечении уполномоченного органа для строительного контроля принимать не нужно, достаточно утвердить лицо, которое от имени собственников помещений заключит договор с уполномоченным органом. Также следует утвердить лицо (лица), которое будет участвовать по мере необходимости в контрольных мероприятиях, проводимых уполномоченным органом, а также участвовать в приемке оказанных услуг строительного контроля и подписывать соответствующие акты.

4 Заключить договор на оказание услуг строительного контроля с уполномоченным органом по типовой форме или типовым условиям, утвержденными субъектом РФ.

5 Отразить факт проведения строительного контроля уполномоченным органом в договоре строительного подряда, обязав подрядную организацию, которая будет проводить работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании договора строительного подряда (далее — Подрядчик), взаимодействовать с уполномоченным органом в ходе проведения мероприятий строительного контроля.

6 Участвовать в соответствии с договором с уполномоченным органом в мероприятиях строительного контроля, принять и оплатить услуги строительного контроля, оказанные уполномоченным органом.

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ

Проведение строительного контроля уполномоченным органом имеет для собственников помещений определенные преимущества. Строительный контроль по этому варианту будет проводиться квалифицированными специалистами, которые обладают не только знаниями по строительным специальностям, но и навыкам взаимодействия с подрядными организациями, с целью достижения позитивных результатов проводимого капитального ремонта. Уполномоченный орган будет контролировать капитальный ремонт на постоянной основе на всем его протяжении, начиная от подготовки проектной документации и кончая подписания актов приемки выполненных работ. Решение субъекта РФ по уполномоченному органу избавляет собственников от рисков заключить договор на услуги строительного контроля с недобросовестными организациями, стать жертвами спланированных мошеннических схем. При этом ответственность за результаты проведенного капитального ремонта ложится не только на уполномоченный орган, но и на региональные власти, которые наделили этот орган полномочиями на оказание услуг по строительному контролю и обязаны будут осуществлять контроль за исполнением переданных полномочий.

Вместе с тем такая модель организации строительного контроля может считаться оптимальной далеко не во всех случаях. Практика показала, что сплоченный и мотивированный жилищный актив многоквартирного дома справляется со строительным контролем вполне успешно, тем более, что капитальный ремонт далеко не всех систем в многоквартирном доме требует глубоких знаний по строительным специальностям. Тот факт, что в доме выбран специальный счет в качестве способа формирования фонда капитального ремонта говорит о том, что собственники считают возможным взять на себя ответственность за организацию проведения капитального ремонта без посторонней помощи и располагают для этого достаточными организационными ресурсами. Привлечение внешней организации для проведения строительного контроля будет сопряжено с дополнительными расходами, а в условиях, когда пополнения средств фонда капитального ремонта за счет взносов не всегда поспевает за ростом цен на строительные материалы и проведение ремонтных работ, для отдельных домов внешний строительный контроль может оказаться непосильной ношей. Уполномоченные органы будут слабо мотивированы повышать качество оказываемых услуг и улучшать свою деловую репутацию для привлечения дополнительных заказчиков, так как их устойчивое положение на рынке услуг строительного контроля гарантировано законом. Приоритетом для уполно-

моченного органа будет осуществление строительного контроля капитального ремонта многоквартирных домов, ремонтируемых по договорам строительного подряда, которые заключил региональный оператор, а не по договорам, заключенным собственниками помещений. Кроме того, нельзя исключить риски коррупционных проявлений со стороны сотрудников уполномоченного органа.

Жилищный кодекс РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме, в котором выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, на общем собрании собственников принять решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта уполномоченным органом. В случае если субъектом Российской Федерации не принято решение о проведении капитального ремонта уполномоченным органом, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принято решение об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом, то строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта должен проводиться в соответствии со статьей 53 ГрК РФ.

ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАТЬЕЙ 53 ГрК РФ

КТО ДОЛЖЕН ПРОВОДИТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, СОГЛАСНО СТАТЬЕ 53 ГрК РФ.

Перечень лиц, которые должны проводить строительный контроль, определены частью 2 статьи 53 ГрК РФ. Применительно к капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома со специальным счетом строительный контроль должен проводиться:

- лицом, осуществляющим капитальный ремонт, т.е. Подрядчиком;
- застройщиком, т.е. собственниками помещений в многоквартирном доме, которые заключили договор строительного подряда на проведение капитального ремонта общего имущества в их доме;
- лицом, ответственным за эксплуатацию здания, т.е. управляющей организацией;
- индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом на основании договора на оказание услуг строительного контроля;
- организацией, осуществляющей подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОНТРОЛЮ, КОТОРЫЕ ДОЛЖЕН ПРОВОДИТЬ ПОДРЯДЧИК

Согласно Положению о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468, (далее – Положение), строительный контроль, осуществляемый Подрядчиком, включает в себя:

- входной контроль — проверку качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для капитального ремонта (далее – продукция) до момента их применения в процессе капитального ремонта и включает проверку наличия и содержания документов поставщиков, содержащих сведения о качестве поставленной ими продукции, ее соответствия требованиям рабочей документации, технических регламентов, национальных стандартов РФ и сводов правил. При осуществлении входного контроля могут проводиться измерения и испытания соответствующей продукции своими силами или силами аккредитованной организации. В случае выявления при входном контроле продукции, не соответствующей установленным требованиям, их применение для капитального ремонта не допускается;
- проверку соблюдения установленных норм и правил складирования продукции. В случае если в ходе проверки будут выявлены нарушения установленных норм и правил складирования и хранения, то применение продукции, хранившейся с нарушением, не допускается впредь до подтверждения соответствия показателей их качества установленным требованиям;
- контроль технологических операций, в ходе которых проверяется соблюдение последовательности и состава технологических операций, соответствие качества их выполнения и результатов требованиям проектной документации, технических регламентов, стандартов и сводов правил;
- совместно с собственниками помещений освидетельствование работ, скрываемых последующими работами (далее — скрытые работы), и промежуточная приемка отремонтированных строительных конструкций, влияющих на безопасность многоквартирного дома, участков сетей инженерно-технического обеспечения. До завершения процедуры освидетельствования скрытых работ выполнение последующих работ не допускается;
- приемку законченных видов (этапов) работ;
- проверку совместно с собственниками помещений соответствия законченного капитального ремонта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, технических регламентов.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОНТРОЛЮ, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ ПРОВОДИТЬ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

Согласно Положению собственники помещений в качестве застройщика проверяют полноту и соблюдение установленных сроков выполнения Подрядчиком контрольных мероприятий. Совместно с Подрядчиком собственники проводят освидетельствование скрытых работ и осуществляют промежуточную приемку отремонтированных строительных конструкций, влияющих на безопасность многоквартирного дома, участков сетей инженерно-технического обеспечения. Кроме того, собственники помещений совместно с Подрядчиком также проверяют соответствие законченного капитального ремонта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям технических регламентов.

В договоре строительного подряда могут быть предусмотрены иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля.

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНТРОЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

1 До начала работ по капитальному ремонту на общем собрании собственников определяется и утверждается лицо, которое от имени собственников уполномочено участвовать в проведении контрольных мероприятий и приемке их результатов, в том числе подписывать соответствующие акты. Лицо, ответственное за проведение контрольных мероприятий Подрядчиком, утверждается приказом руководителя Подрядчика.

2 В договор строительного подряда вносятся пункты о строительном контроле, в которых должны быть отражены требования Положения, а также порядок взаимодействия представителей собственников помещений и Подрядчика в ходе проведения контрольных мероприятий и документального оформления результатов этого взаимодействия. Так же должен быть согласован график проведения контрольных мероприятий, который утверждается в качестве приложения к договору строительного подряда.

3 Согласно Положению Подрядчик обеспечивает уведомление представителя собственников о дате и времени проведения совместных контрольных мероприятий, не позднее чем за 3 рабочих дня. В случае если собственники были уведомлены в установленном порядке и не явились для участия в контрольных мероприятиях, Подрядчик вправе провести их в отсутствие собственников.

4 Согласно Положению проведение контрольного мероприятия и его результаты фиксируются путем составления акта. Сведения о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах отражаются в общем журнале работ с приложением к нему соответствующих актов. Акты, составленные по результатам контрольных мероприятий, проводимых совместно Подрядчиком и заказчиком (собственниками помещений), составляются в 2-х экземплярах и подписываются их представителями.

В случае если собственники были уведомлены в установленном порядке и не явились для участия в контрольных мероприятиях, Подрядчик в течение 3 дней после завершения контрольного мероприятия обязан направить собственникам помещений одну копию акта, составленную по результатам самостоятельно проведенного им мероприятия строительного контроля.

НА ЧТО СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

В части 4 статьи 53 ГрК РФ указано, что в процессе капитального ремонта в первую очередь должны контролироваться работы, которые оказывают влияние на безопасность многоквартирного дома, а также работы, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ должны составляться акты освидетельствования указанных работ.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ собственники помещений могут потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ повторно после устранения выявленных недостатков.

Замечания лиц, осуществляющих строительный контроль о недостатках выполнения работ при капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и Подрядчиком.

КАК ОТРАЗИТЬ ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ В ДОГОВОРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА

Согласно пункту 2 части 4 статьи 177 ЖК РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком при предоставлении договора строительного подряда, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩЕГО ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ. В случае, если строительный контроль проводится Подрядчиком и собственниками помещений, необходимо включить соответствующие пункты из Положения в раздел, который описывает обязанности сторон.

ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

В соответствии с частью 2 статьи 53 ГрК РФ в случае осуществления капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, которым в случае многоквартирного дома является управляющая организация. Вместе с тем, согласно части 9 статьи 53 ГрК РФ строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта многоквартирного дома должен проводиться с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством.

С учетом этого привлечение управляющей организации к мероприятиям строительного контроля возможно по следующим вариантам.

1 Часть 2 статьи 53 ГрК РФ позволяет управляющей организации в качестве лица, ответственного за эксплуатацию многоквартирного дома, привлечь для строительного контроля индивидуального предпринимателя или юридическое лицо на основании договора. Реализация данного варианта возможна, если такой договор будет заключен от имени собственников помещений на основании полномочий переданных решением общего собрания собственников и за счет средств фонда капитального ремонта.

2 Собственники помещений могут привлечь управляющую организацию к строительному контролю, если услуги строительного контроля включены в перечень услуг, которые оказывает управляющая организация согласно договору управления. Если таких положений в договоре управления нет, их можно внести, заключив дополнительное соглашение к договору управления. По данному варианту собственникам помещений на общем собрании собственников следует принять решение об утверждении управляющей организации в качестве лица, уполномоченного от лица собственников участвовать в мероприятиях строительного контроля, в том числе, подписывать соответствующие акты.

3 Управляющая организация оказывает услуги строительного контроля на основании заключенного с ней отдельного договора на оказание услуг строительного контроля.

Если договором строительного подряда предусмотрено комиссионное принятие работ по капитальному ремонту, то целесообразно в любом случае включить представителя управляющей организации в состав комиссии по приемке работ капитального ремонта. Управляющая организация может быть заинтересована в участии в работе такой комиссии, поскольку качественный капитальный ремонт снижает издержки текущего содержания общего имущества, повышает рентабельность работ, проводимых управляющей организацией в данном многоквартирном доме.

ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ ИЛИ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Отказавшись от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме уполномоченным органом, собственники помещений могут принять решение в соответствии с частью 2 статьи 53 ГрК РФ о проведении строительного контроля силами индивидуального предпринимателя или организации, специализирующейся на оказании услуг строительного контроля (далее, также – лицо, осуществляющее строительный контроль).

Согласно статье 749 Гражданского кодекса РФ собственники помещений в целях осуществления контроля за капитальным ремонтом и принятия от их имени решений во взаимоотношениях с Подрядчиком могут заключить самостоятельно без согласования с Подрядчиком договора об оказании услуг такого рода.

При этом договор об оказании услуг строительного контроля не может быть заключен с Подрядчиком, так как удостоверить факт надлежащего выполнения работ может только независимое лицо, не заинтересованное в их сдаче. Собственники помещений должны либо сами осуществлять строительный контроль, либо возлагать данную обязанность на лицо, не выполнявшее работы по договору строительного подряда (Письмо Минстроя России от 20.12.2018 N 55067-ОГ/08, Разъяснение ФАС России «О правомерности выполнения строительно-монтажных работ и проведения строительного контроля одной организацией»).

РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ СИЛАМИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ИЛИ ОРГАНИЗАЦИИ, СПЕЦИАЛИЗИРУЮЩЕЙСЯ НА ОКАЗАНИИ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Реализация решения о проведении строительного контроля силами индивидуального предпринимателя или организации, специализирующейся на оказании услуг строительного контроля, включает в себя следующие пункты:

- 1** Выбор индивидуального предпринимателя или организации для проведения строительного контроля.
- 2** Определение существенных условий договора на оказание услуг строительного контроля:
 - перечень услуг по строительному контролю, порядка их оказания и приемки;
 - сроки оказания услуг строительного контроля;

- порядок оплаты и определение цены договора на оказание услуг строительного контроля;
- ответственность сторон за нарушение договора на оказание услуг строительного контроля.

3 Утвердить лицо, которое от имени собственников помещений заключит договора с выбранным индивидуальным предпринимателем или организацией, специализирующейся на оказании услуг строительного контроля. Также следует утвердить лицо, которое будет участвовать по мере необходимости в контрольных мероприятиях, а также участвовать в приемке оказанных услуг строительного контроля и подписывать соответствующие акты.

4 Заключить договор на оказание услуг строительного контроля с выбранным индивидуальным предпринимателем или организацией, специализирующейся на оказании услуг строительного контроля.

5 Отодразнить факт проведения строительного контроля в договоре строительного подряда, обязав Подрядчика, взаимодействовать с лицом, осуществляющим контроль, в ходе проведения мероприятий строительного контроля.

6 Участвовать в соответствии с договором на оказание услуг строительного контроля в мероприятиях строительного контроля, принять и оплатить оказанные услуги строительного контроля.

ВЫБОР ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ИЛИ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Выбор из числа претендентов на заключение договора на оказание услуг строительного контроля проводится по следующим основным критериям:

- финансовая состоятельность претендента (отсутствие задолженности по налогам и сборам, других ведущих к банкротству обязательств);
- готовность предоставить гарантии по договору на оказание услуг строительного контроля на срок не меньший гарантийного срока договора строительного подряда;
- предлагаемая цена договора на оказание услуг строительного контроля;
- наличие материальной базы для проведения контрольных мероприятий (тепловизоров, оборудования для фото- и видеофиксации, лазерного сканирования и т.п.);
- наличие квалифицированного персонала с опытом оказания услуг строительного контроля;
- репутация претендента (отзывы других заказчиков о качестве оказанных услуг, соблюдении договорных обязательств).

По мнению Ростехнадзора, строительный контроль не относится к видам деятельности, которые могут осуществлять лишь члены СРО (Письмо Ростехнадзора от 21.03.2022 № 09-01-04/1764). Однако, членство в СРО рекомендуется включить в число требований к претенденту на заключение договора на оказание услуг строительного контроля. ЧТО ЭТО ДАСТ?

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОНТРОЛЮ

В договоре на оказание услуг строительного контроля должно быть указано проведение следующих контрольных мероприятий, предусмотренных Положением:

- проверка качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для капитального ремонта, наличия паспортов, результатов лабораторных анализов и испытаний материалов, деталей и конструкций, применяемых при капитальном ремонте (входной контроль);
- проверка соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;
- проверка соблюдения последовательности, состава и качества технологических операций при осуществлении капитального ремонта;
- освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка отремонтированных конструкций, влияющих на безопасность многоквартирного дома, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- приемка законченных видов (этапов) работ;
- проверка соответствия законченного капитального ремонта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, сводам правил, стандартов, технических регламентов.

Помимо этих обязательных пунктов договором на оказание услуг строительного контроля может быть предусмотрен контроль соблюдения Подрядчиком требований договора строительного подряда в части:

- порядка открытия работ по капитальному ремонту с оформлением Акта открытия работ;
- охраны объекта в период проведения капитального ремонта;
- сроков выполнения работ по капитальному ремонту согласно графику работ;
- разработки проектной документации;
- наличия у Подрядчика разрешений на проведение отдельных видов работ;
- сроков и достоверности пакета документов по установлению факта воспрепятствования выполнению работ в местах общего пользования и жилых помещениях (в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 21.12.2018 № 1667-ПП «Об утверждении

порядка определения невозможности оказания услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ», распоряжению Департамента капитального ремонта г. Москвы от 08.02.2019 № 07-14-10/9 «Об утверждении Порядка установления факта воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»);

- возмещений ущерба, причиненного третьим лицам при производстве работ капитального ремонта;
- допуска Подрядчиком на объект субподрядных организаций;
- соблюдения правил установки ограждения строительно-бытового городка, установка временных объектов, согласованных с Объединением административно-технических инспекций города Москвы;
- своевременного освобождения объекта капитального ремонта после подписания акта приемки выполненных работ от строительных материалов, строительных машин и механизмов, временных сооружений и другого имущества с восстановлением нарушенной зоны и выполнением восстановительных работ по благоустройству в местах размещения строительных городков;
- наличия на объекте капитального ремонта исполнительной документации на выполненные работы;
- передачи копии документов о проведенном капитальном ремонте лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

Объектом контроля может также стать соблюдение Подрядчиком:

- правил пожарной безопасности;
- Порядка обращения с отходами строительства и сноса в городе Москве (утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26.08.2020 № 1386-ПП);
- требований охраны труда, охраны окружающей среды, техники безопасности, антитеррористической безопасности и миграционного законодательства в соответствии с условиями договора строительного подряда и требованиями действующего законодательства, регулирующего данные правоотношения.



Рекомендуемая форма (образец)
Договора на оказание услуг
по осуществлению строительного контроля
за капитальным ремонтом общего имущества
в многоквартирном доме

ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ И ПРИЕМКИ УСЛУГ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ КОНТРОЛЮ

Услуги по строительному контролю оказываются с учетом особенностей договора строительного подряда и в соответствии с графиком оказания услуг строительного контроля. Лицо, осуществляющее строительный контроль, направляет своих представителей, уполномоченных осуществлять строительный контроль и отвечающих требованиям к их квалификации, с даты подписания Акта открытия работ по договору строительного подряда.

Если в ходе осуществления строительного контроля будут выявлены нарушения Подрядчиком договорных обязательств, отступлений от проектной и (или) рабочей документации и нарушениях требований строительных норм и правил, технических условий и иные нарушения, оформляется Акт фиксации договорных нарушений на объекте. В Акте фиксации договорных нарушений на объекте указывается срок, в течение которого выявленные недостатки (дефекты) должны быть устранены Подрядчиком. Акты фиксации договорных нарушений на объекте могут направляться в адрес собственников помещений по их запросу с приложением подтверждающих документов для организации претензионно-исковой работы.

Лицо, осуществляющее строительный контроль, должно:

- иметь возможность требовать от Подрядчика приостановки выполнения работ полностью либо в части (в том числе отдельных видов работ, либо применения отдельных видов материалов, конструкций, оборудования, изделий). Требование о приостановке выполнения работ по договору строительного подряда должно быть предъявлено в письменной форме путем составления Акта о приостановлении выполнения работ с указанием причин приостановки и срока устранения причин приостановки Подрядчиком;
- по запросу собственников помещений предоставлять оперативную информацию о ходе выполнения работ по капитальному ремонту на объекте, в том числе о ходе выполнения работ по устранению недостатков (дефектов);
- обеспечить рассмотрение (в том, числе комиссионно) и регистрацию обращения, жалоб, заявлений жителей многоквартирного дома в ходе капитального ремонта;
- участвовать в проведении испытаний отремонтированных конструкций и оборудования;
- уведомлять собственников помещений о необходимости внесения изменений в проектную и (или) рабочую документацию и осуществляет контроль за соответствием выполняемых работ измененным решениям;
- консультировать и давать разъяснения по проектной и (или) рабочей документации, участвует в производственных совещаниях по вопросам производства работ на объекте;
- информировать собственников помещений о выявленных внештатных и (или) аварийных случаях на объекте и мерах, принятых для их устранения;

- проверять обоснованность предъявленных к оплате объемов и стоимости выполненных работ;
- проверять ведение Подрядчиком общего и при необходимости специальных журналов;
- отмечать проведенные контрольные мероприятия в журнале производства работ на объекте, а также проведение фотофиксации хода выполнения работ на объектах и предоставлением фотоотчета собственникам помещений.

При осуществлении строительного контроля предполагается осуществление приемки:

- скрытых работ;
- завершенных работ по каждому из элементов (системе) здания согласно проектной и сметной документации;
- выполненных в полном объеме работ на объекте.

Скрытые работы подлежат приемке перед производством последующих работ с оформлением Акта освидетельствования скрытых работ. Если закрытие скрытых работ произведено без оформления Акта освидетельствования скрытых работ, а лицо, осуществляющее контроль, не было об этом проинформировано, то Подрядчик должен за свой счет и своими силами открыть для освидетельствования, а затем восстановить данную часть скрытых и последующих работ.

Приемка работ по капитальному ремонту, включая, разработку проектной документации, выполненных этапов работ по каждому из элементов (системы) здания и работ на объекте в целом осуществляется в следующем порядке:

1 Подрядчик в срок не позднее срока, установленного договором строительного подряда, письменно уведомляет лицо, осуществляющее строительный контроль, о необходимости проведения приемки и передает ему комплект необходимой для приемки документации. Лицо, осуществляющее строительный контроль, проверяет документацию в течение оговоренного срока и направляет собственникам помещений уведомление о положительном результате проверки либо направляет замечания Подрядчику. В случае возникновения разногласий между Подрядчиком и лицом, осуществляющее строительный контроль, Подрядчик вправе обратиться к собственникам помещений, с целью урегулирования таких разногласий.

2 При положительном результате проверки лицо, осуществляющее строительный контроль, в рамках переданных полномочий уведомляет собственников помещений о готовности объекта к приемке выполненных работ, о времени, дате и месте приемки. В случае комиссионной приемке работ по капитальному ремонту представитель лица, осуществляющего строительный контроль, в обязательном порядке включается в состав комиссии по приемке и подписывает соответствующие акты приемки выполненных работ.

СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Сроки начала и окончания оказания услуг строительного контроля должны соответствовать фактическим срокам выполнения работ по договору строительного подряда.

Сроки оказания услуг строительного контроля могут быть продлены на период действия одного из следующих обстоятельств при наличии документов, подтверждающих такие обстоятельства:

- изменение объема оказываемых услуг по договору на оказание услуг строительного контроля при согласовании таких изменений собственниками помещений;
- недопуск собственниками помещений Подрядчика и лица, осуществляющего строительный контроль, в помещение по причинам, не связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением работ по капитальному ремонту;
- приостановка выполнения работ по капитальному ремонту в связи с наступлением отопительного сезона и (или) неблагоприятных погодных условий;
- продление срока выполнения работ по капитальному ремонту по договору строительного подряда

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

Перечисление денежных средств со специального счета могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги строительного контроля при предоставлении следующих документов:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о проведении строительного контроля индивидуальным предпринимателем или организацией;
- договор на оказание услуг строительного контроля;
- акт приемки оказанных услуг по договору.

Договором на оказание услуг строительного контроля может быть предусмотрена выплата аванса в размере не более чем тридцать процентов от стоимости услуг по договору.

Для определения цены договора на оказание услуг строительного контроля собственники помещений могут (но не обязаны) ориентироваться на Нормативы расходов заказчика на осуществление строительного контроля при строительстве объектов капитального строительства, которые являются приложением к Положению. Норматив расходов

заказчика на осуществление строительного контроля рассчитываются в % к общей стоимости работ по договору строительного подряда. Если использовать эти нормативы, то например, стоимость услуг строительного контроля для работ по капитальному ремонту до 30 миллионов рублей должна составить 2,14%, для работ от 30 до 50 миллионов рублей – 1,93%.

СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА С ДОГОВОРОМ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

В договоре строительного подряда следует:

- указать на право собственников помещений привлекать индивидуального предпринимателя или организацию для проведения строительного контроля;
- обязать собственников помещений передать Подрядчику копию договора на оказание услуг строительного контроля, заключенного собственниками помещений;
- перечислить мероприятия строительного контроля и определить порядок участия в них Подрядчика;
- обязать Подрядчика следовать указаниям, организации осуществляющей строительный контроль, в объеме полномочий переданных ему собственниками помещений по договору строительного контроля;
- определить порядок предоставления Подрядчиком всей необходимой документации для проведения мероприятий строительного контроля.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

В случае просрочки собственниками помещений исполнения обязательств по оплате оказанных услуг по договору на оказание услуг строительного контроля лицо, осуществляющее строительный контроль, вправе потребовать выплаты пени в размере, определяемом согласно статье 395 Гражданского кодекса РФ, от подлежащей уплате суммы за каждый день просрочки.

Лицо, осуществляющее строительный контроль, уплачивает собственникам помещений:

- сумму, равную сумме имущественных санкций, примененных административными органами, если они явились результатом действий (бездействия) лица, осуществляющего строительный контроль;

- штраф за отсутствие контроля со стороны лица, осуществляющего строительный контроль, в случае выявления фактов несоответствия результатов работ (объем, качество), выполненных Подрядчиком, утвержденной проектной и сметной документации, за не предоставление (несвоевременное предоставление) информации предусмотренной договором на оказание услуг строительного контроля;
- сумму затрат (включая государственную пошлину, моральный вред, стоимость экспертизы), понесенных собственниками помещений в ходе урегулирования спорных ситуаций и не возмещенных Подрядчиком;
- сумму возмещений ущерба причиненного собственникам помещений в следствие неисполнения, ненадлежащего исполнения лицом, осуществляющим строительный контроль, обязательств по договору строительного контроля.

ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЙ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

В соответствии с частью 1 статьи 53 ГрК РФ проверка соответствия выполняемых работ проектной документации является одной из составляющей строительного контроля. Проведение указанных работ является в силу статьи 53 ГрК РФ обязательным, тогда как привлечение лица, осуществляющего подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (авторский надзор), согласно части 2 статьи 53 ГрК РФ может осуществляться собственниками помещений по своей инициативе.

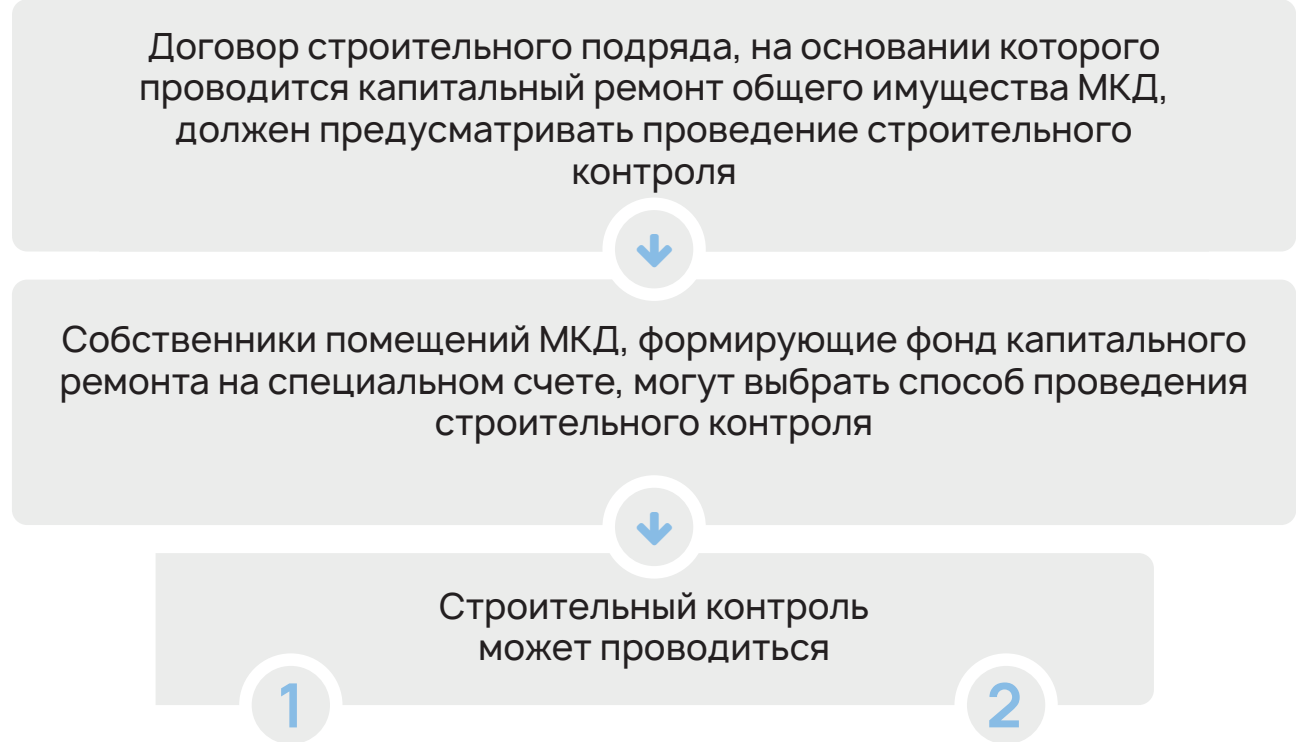
Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленным объектом культурного наследия, выполняются с учетом особенностей государственной охраны объектов культурного наследия, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Часть 1 статьи 45 данного Федерального закона устанавливает, что работы по сохранению объекта культурного наследия, могут проводиться только при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

Согласно Положению об авторском надзоре при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства, утвержденного приказом Мин-

строя России от 09.01.2024 № 5/пр основными функциями лица, осуществляющего авторский надзор являются:

- осуществление авторского надзора за соблюдением при капитальном ремонте требований проектной документации;
- выборочный визуальный контроль состояния объекта, в том числе с применением фото- и видеофиксации, лазерного сканирования, фотограмметрии и других методов, позволяющих объективно оценить результаты выполнения работ на предмет их соответствия проектной документации;
- участие в освидетельствовании скрытых работ, ответственных конструкций, участков сетей и систем инженерно-технического обеспечения (при необходимости);
- ознакомление с проектной, рабочей, организационно-технологической и исполнительной документацией ранее выполненных работ;
- ведение журнала авторского надзора с фиксацией результатов осуществления авторского надзора: информации о выявленных нарушениях требований проектной документации и их устранении;
- контроль за устранением замечаний, внесенных в журнал авторского надзора;
- участие в приемке работ завершеного объекта капитального ремонта в соответствии с условиями договора об авторском надзоре;
- консультирование и разъяснение вопросов, возникающих по применению проектной документации;
- представление отчета по результатам осуществления авторского надзора по окончании работ в соответствии с договором об авторском надзоре;
- установление необходимости ведения Подрядчиком лицом геодезических и параметрических методов мониторинга за перемещениями и деформациями (осадками, сдвигами, кренами) оснований фундамента здания.

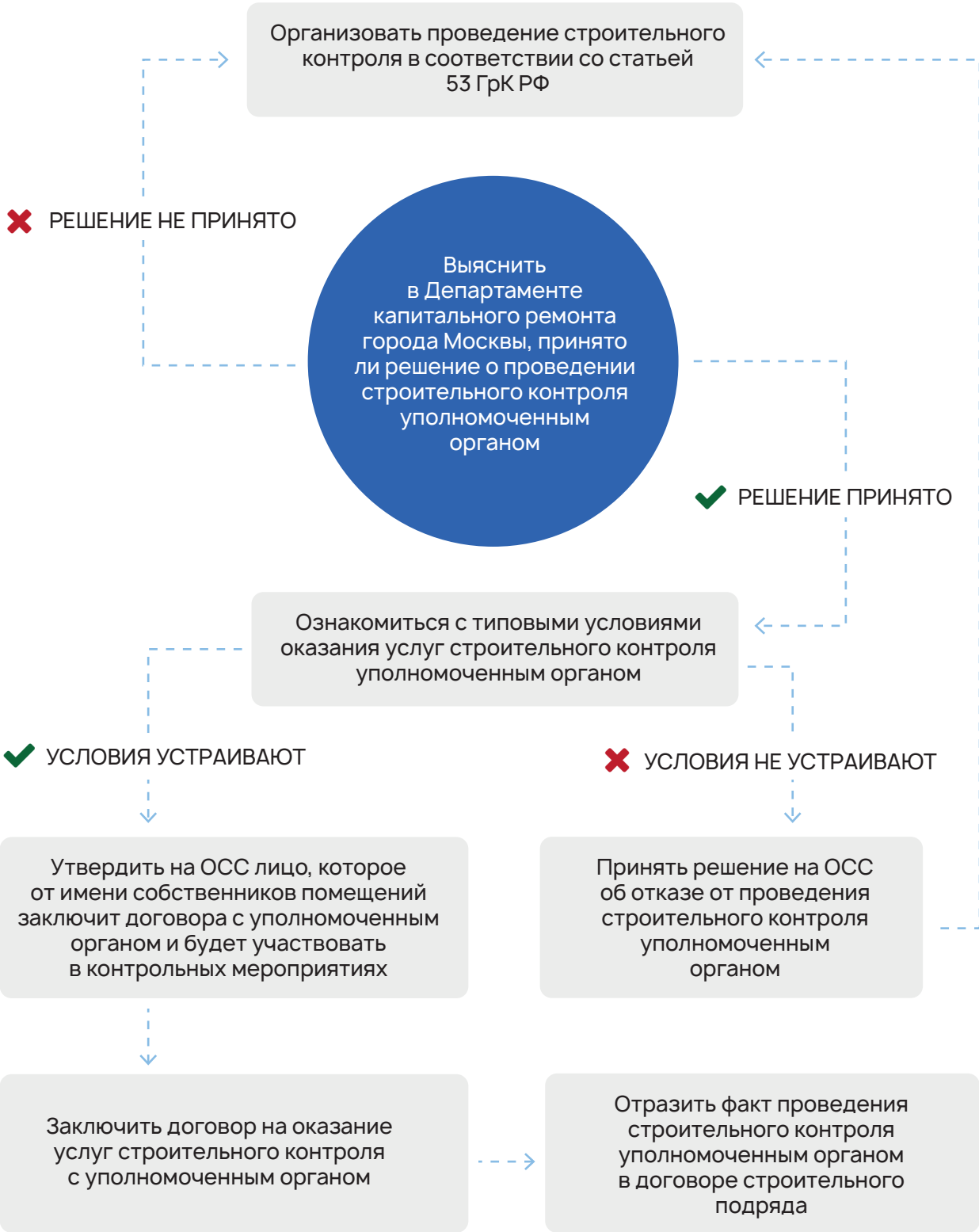
СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД
после 1 сентября 2024 года



1
Исполнительным органом города Москвы или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением в случае принятия в городе Москве решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом

2
В соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1
Действия собственников при проведении строительного контроля
Исполнительным органом города Москвы или подведомственным
указанному органу государственным (бюджетным или автономным)
учреждением



2

Организация строительного контроля в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации



СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, ПРОВОДИМЫЙ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468)



ВАРИАНТЫ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ЛИЦОМ, ОТВЕТСТВЕННЫМ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЯ – УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

1

Управляющая организация на основании полномочий переданных решением ОСС и за счет средств фонда капитального ремонта привлекает для строительного контроля индивидуального предпринимателя или юридическое лицо на основании договора оказания услуг строительного контроля

2

Услуги строительного контроля капитального ремонта включены в перечень услуг, которые оказывает управляющая организация согласно договору управления и управляющая организация решением ОСС утверждена в качестве лица, уполномоченного от лица собственников участвовать в мероприятиях строительного контроля

3

Управляющая организация оказывает услуги строительного контроля на основании заключенного с ней отдельного договора на оказание услуг строительного контроля

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ, ПРОВОДИМЫЙ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468)

СОБСТВЕННИКИ
ПОМЕЩЕНИЙ
МКД

Утверждают на ОСС лицо, которое от имени собственников уполномочено участвовать в проведении контрольных мероприятий и приемке их результатов

Вносят в договор строительного подряда пункты о строительном контроле

Фиксируют результаты строительного контроля путем составления акта совместно с представителями подрядной организации

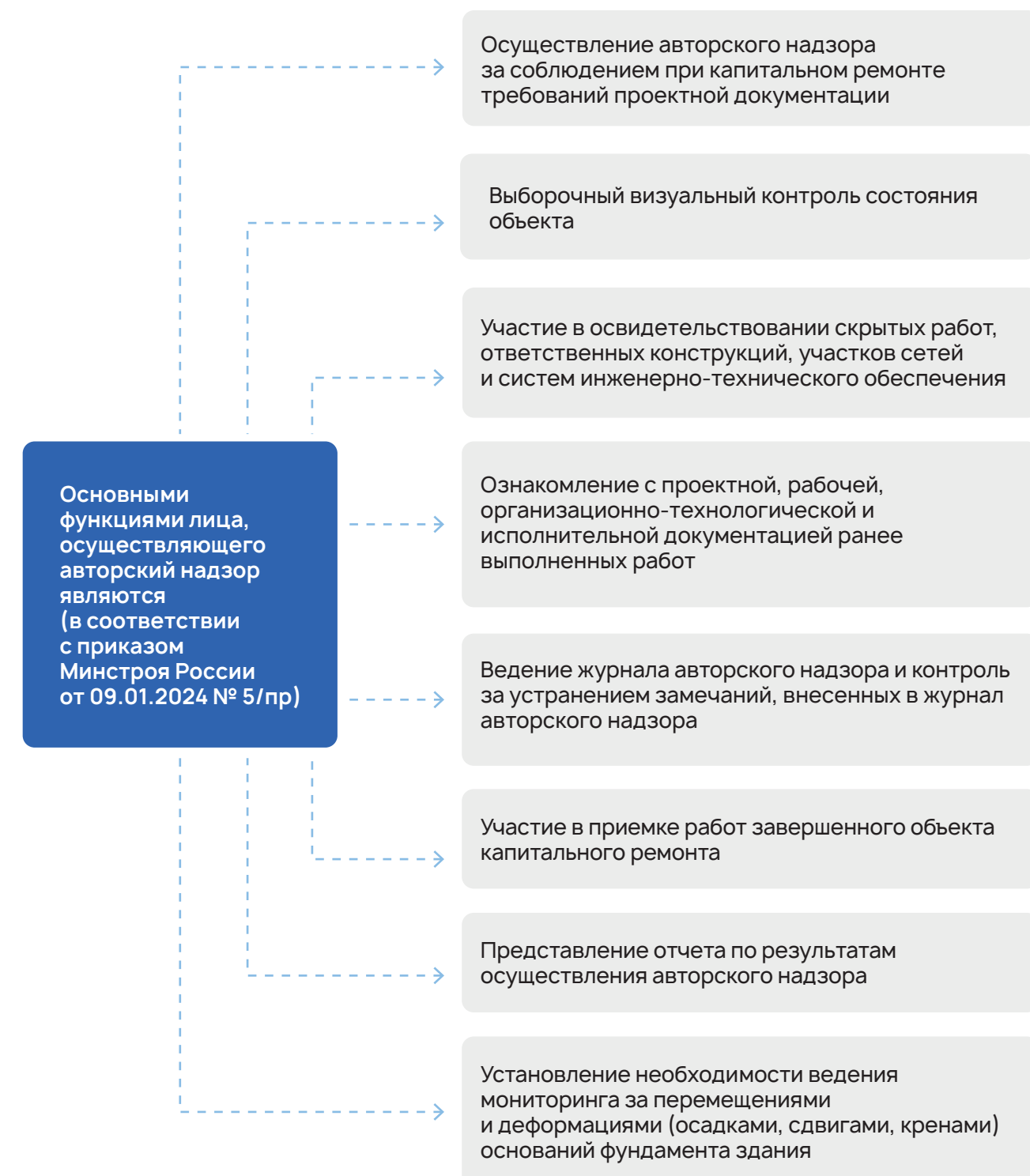
В ходе строительного контроля
собственники помещений в МКД осуществляют:

- ✓ проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядной организацией контрольных мероприятий
- ✓ освидетельствование скрытых работ
- ✓ промежуточную приемку отремонтированных строительных конструкций, влияющих на безопасность многоквартирного дома, участков сетей инженерно-технического обеспечения
- ✓ проверку совместно с подрядчиком соответствия законченного объекта требованиям ПСД и технических регламентов

ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ, ВЫБРАВШИХ ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ, ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ



ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ АВТОРСКИЙ НАДЗОР ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МКД, ОТНЕСЕННЫХ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»



ДЛЯ ЗАМЕТОК

