**УТВЕРЖДЕНЫ**

**Общим собранием собственников**

**помещений в МКД по адресу:**

**Московская область, г. Красногорск,**

**Ильинский бульвар, д.8**

Протокол общего собрания   
№ \_\_ от 17.06.2024 г.

**Порядок приема работ за счет средств фонда капитального ремонта.**

**Строительный контроль выполнения работ по капитальному ремонту**

**общего имущества в многоквартирных домах**

При проведении строительного контроля рекомендуется руководствоваться Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (далее постановление Правительства Российской Федерации № 468), в

соответствии, с которым строительный контроль проводится:

лицом, осуществляющим капитальный ремонт (подрядная организация);

заказчиком, организацией, осуществляющей подготовку проектной

документации, либо лицом, привлеченным заказчиком по договору для

осуществления строительного контроля.

1.1. Строительный контроль подрядной организации включает в себя:

а) проверку качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для проведения капитального ремонта общего

имущества многоквартирного дома;

б) проверку соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;

в) проверку соблюдения последовательности и состава технологических

операций при осуществлении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

г) совместно с заказчиком освидетельствование работ, скрываемых

последующими работами (далее скрытые работы), и промежуточную приемку

работ, влияющих на безопасность объекта, участков сетей инженерно- технического обеспечения;

д) приемку законченных видов (этапов) работ;

е) проверку совместно с заказчиком соответствия законченного капитальным ремонтом дома требованиям проектной документации, технических регламентов.

1.2. Строительный контроль, осуществляемый заказчиком, включает проведение следующих контрольных мероприятий:

а) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения

подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;

б) проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов;

в) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;

г) совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

д) проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических

регламентов;

е) иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля,

предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.

Лицо, осуществляющее подрядные работы по капитальному ремонту и строительный контроль подрядчика, не может одновременно привлекаться для

проведения строительного контроля заказчика.

**Приемка выполненных работ**

Все обнаруженные в процессе осмотра дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в предварительном акте приема-передачи. Этот документ оформляется при наличии претензий к качеству работ, а окончательный акт подписывается уже после устранения дефектов.

Если при проведении визуально-инструментального обследования качества выполненных работ выявлены дефекты и недостатки, если есть замечания по качеству, необходимо совместно с представителем подрядчика составить акт приемки выполненных работ и дефектную ведомость, которая является приложением к такому акту. Подрядчик несет гарантийные обязательства по исправлению выявленных дефектов. Претензии, которые предъявляются подрядчику, должны быть обоснованы.

Законодательством предусмотрен гарантийный срок, в течение которого исполнитель работ обязан устранить обнаруженные дефекты. Однако при этом подрядчик не несет ответственности и не обязан устранять в течение гарантийного срока те дефекты, которые возникли в результате неправильной эксплуатации.

Требования к качеству работ должны быть прописаны в договоре.

Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы многоквартирного дома (например, крыши, фасады, фундаменты или сочетание нескольких таких элементов) принимаются по мере готовности ввода в эксплуатацию рабочими комиссиями с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Рабочие комиссии назначаются решением (приказом) организации-заказчика. В состав рабочих комиссий рекомендуется включать представителей заказчика, организации, осуществляющей строительный контроль, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, подрядных организаций, субподрядных организаций, лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Рабочая комиссия проверяет состав и полноту исполнительной документации, соответствие выполненных ремонтно-строительных работ проектной документации, соответствие стандартам, нормам и правилам производства работ, готовность объекта по данному виду работ к эксплуатации.

Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных недостатков.

В случае применения при капитальном ремонте общего имущества

многоквартирных домов новых технологий подрядная организация в обязательном порядке передает лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработанную соответствующим образом инструкцию по эксплуатации примененных технологий.

Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом многоквартирных домов производится приемочными комиссиями, назначаемыми приказом (решением) заказчика.

В состав приемочных комиссий рекомендуется включать представителей

заказчика (председатель комиссии), уполномоченных органов местного самоуправления; органов государственного жилищного надзора; организации,

осуществляющей строительный контроль; лица, осуществляющего управление

многоквартирным домом; проектных организации (при наличии проекта);

подрядных организаций; субподрядных организаций; лицо, которое

уполномочено действовать от имени собственников помещений в

многоквартирном доме, представители общественных организаций в сфере

жилищно-коммунального хозяйства.

Приемочные комиссии проверяют устранение недоделок, выявленных

рабочими комиссиями, готовность объекта к вводу в эксплуатацию.

**Контроль качества выполненных работ по капитальному ремонту общего**

**имущества в многоквартирных домах**

**Ремонт крыши**

При оценке качества проведения ремонта крыши необходимо оценить ее внешний вид, качество кровельных материалов, соответствие фактического

уклона проектному, водонепроницаемость.

Проверку необходимо начинать с чердака. Следует проверить как

уложена кровля и система водоотвода с кровли, есть ли водосточная система и

в каком она состоянии. Также надо обратить внимание на то, как утеплены перекрытия, не подтекает ли кровля, проветривается ли под кровельное

пространство. Обратить внимание, не застаивается ли на крыше вода.

При устройстве кровли проверяется соответствие применяемых материалов проекту.

**Ремонт фасада**

При оценке качества проведения ремонта фасада необходимо обратить внимание на поверхность штукатурного покрытия, которая не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, отслоений (глухого звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.

Не должно быть отклонений оконных и дверных откосов по горизонтали и вертикали.

Недопустимо наличие не заделанных щелей между рамами (коробами

дверей) и стенами. Следует обратить внимание на наличие трещин в стенах и

необходимость выполнения капитального ремонта фасада после их устранения.

**Ремонт фундамента**

При оценке качества проведения ремонта фундамента необходимо осмотреть фундамент на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на водоотведение – отмостку, воды на отмостках и в подвалах промерзание конструкции в зимний период, отсутствие вентиляции или ее плохая работа, появление грибка – все это может свидетельствовать о некачественно проведенном ремонте.

**Ремонт системы отопления**

При оценке качества проведения ремонта системы отопления необходимо

Осмотреть отопительные приборы во всех помещениях. Необходимо проверить вертикальность и горизонтальность проложенных трубопроводов, качество их креплений к несущим и ограждающим конструкциям, везде ли доходит горячая вода. Равномерно ли прогреваются все стояки в доме. В зависимости от условий договора в доме могут быть установлены радиаторы отопления или конвекторы, нужно проверить регуляторы температуры (если они предусмотрены проектом), которые должны свободно раскручиваться и закрываться. Нужно проверить, исправность кранов, позволяющих отключать и квартиры, и стояки.

Также необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов; на соответствие температурного режима (как в системе, так и в помещениях) установленным требованиям и на утепление трубопроводов. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая

2011 года № 354, нормативная температура воздуха в жилых помещениях

составляет - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C).

**Ремонт системы электроснабжения**

При оценке качества проведения ремонта системы электроснабжения необходимо обратить внимание на электрический щиток со счетчиками. Это

позволяет визуально определить качество монтажа, аккуратность разведения

проводки. Следует убедиться, что на электро-щитках есть крышки, провода и

соединения защищены изоляцией, отсутствует повышенная влажность в

непосредственной близи от электрического оборудования.

Также следует обратить внимание на достаточность мощности автоматов

подаваемой нагрузке (не выбивает ли пробки), нагрев крепежных элементов

системы вследствие повышенной нагрузки.

**Ремонт системы холодного водоснабжения**

При оценке качества проведения ремонта системы холодного

водоснабжения необходимо проверить установку системы водоснабжения,

путем визуального осмотра. Нужно осмотреть стыки труб, под стояками не должно быть воды, запорные краны должны надежно закрываться.

Также необходимо обратить внимание на напор воды в системе (особенно

по сравнению с периодом, предшествующим ремонту), герметичность в местах соединения узлов.

**Ремонт системы горячего водоснабжения**

При оценке качества проведения ремонта системы горячего

водоснабжения необходимо обратить внимание на герметичность в местах

соединения узлов, течи в стояках, подводках к запорно-регулирующей и

водоразборной арматуре, равномерность подачи горячей воды, колебания

температуры.

Необходимо убедиться, что качество горячей воды соответствует

установленным нормативам. Согласно постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 N 20 "Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09" температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °C и не выше 75 °C.

**Ремонт системы водоотведения**

При оценке качества проведения ремонта системы водоотведения

необходимо осуществить слив большого объема воды и посмотреть, насколько

быстро она уходит.

Также следует обратить внимание на возможные протечки в швах, местах соединения трубопроводов и стыках системы.

**Ремонт системы вентиляции**

При оценке качества проведения ремонта системы вентиляции

необходимо проверить работу вентиляционных решеток, через которые из помещения уходит отработанный воздух. Необходимо взять спичку и поднести ее к решетке. Если вентиляция работает, огонь должен отклониться в сторону решетки. С той же целью к вентиляционной решетке подносится листок бумаги. Он должен прилипнуть к решетке. Если же листок отклоняется от вентиляционной решетки, в квартире «обратная тяга», то есть, не функционирует вентиляция. Вентиляционные шахты в чердачном помещении и выше уровня крыши должны быть утеплены в соответствии с проектным решением.

**Ремонт лифтов**

При оценке качества проведения ремонта лифтов необходимо обратить

внимание на характерный звук движения кабины, звук трения металлических

поверхностей, вибрации в процессе спуска, подъема кабины лифта, неточность

остановки кабины лифта (расстояние по вертикали между уровнем пола кабины

и уровнем этажной площадки после автоматической остановки кабины).

**Гарантийные обязательства**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в случае

формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора,

договор, заключенный региональным оператором(заказчиком)с подрядной организацией на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному

ремонту, должен предусматривать в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

гарантийные обязательства подрядной организации устанавливаются в договоре

на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту.

**Заключение**

Оценка качества выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме должна производиться на основе оценки качества отдельных видов работ.

При оценке качества выполненных работ по капитальному ремонту общего

имущества в многоквартирном доме 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.

При оценке качества отдельных видов работ следует учитывать оценку 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 работ и освидетельствования скрытых работ.

При необходимости для более качественной оценки выполненных работ по

капитальному ремонту рекомендуется привлекать профильных специалистов.