



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.09.2025 № 1139-ПП

г. Красногорск

**Об утверждении Порядка организации проведения
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Московской области,
собственники помещений которых формируют
фонд капитального ремонта на счете регионального оператора**

В соответствии с пунктом 9 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и Законом Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, собственники помещений которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Министерству информации и молодежной политики Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области (www.mosreg.ru) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

069082 *

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Первый Вице-губернатор
Московской области – Председатель
Правительства Московской области



И.Н. Габдрахманов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Московской области
от 04.09.2025 № 1139-ПП

ПОРЯДОК
организации проведения капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской
области, собственники помещений которых формируют фонд
капитального ремонта на счете регионального оператора

I. Термины и определения

1. Акт осмотра – документ, фиксирующий нарушения и повреждения на объекте по капитальному ремонту, подтверждающий или исключаящий факт отнесения нарушений и повреждений к гарантийному случаю.
2. Акт открытия объекта – документ, подтверждающий начало выполнения Работ.
3. Акт приемки – акт приемки Работ, в котором указывается полный перечень выполненных Работ согласно Договору подряда, объем, а также сроки начала и завершения таких Работ.
4. Акт разногласий – документ, прилагаемый к Акту приемки, в котором фиксируются имеющиеся разногласия к качеству Работ.
5. Договор подряда – договор строительного подряда, заключенный Фондом с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.
6. Заявленный объем – объем Работ, запланированный в КПП.
7. КПП – краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, который формируется сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока, предусматривающий конкретизацию

сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планируемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определяет виды и объем государственной и (или) муниципальной поддержки капитального ремонта.

8. Минчистоты Московской области – Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области.

9. ОМСУ – орган местного самоуправления муниципального образования Московской области.

10. Подрядчик – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, являющийся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, оказывающий услуги и (или) выполняющий работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании Договора подряда, заключенному с Фондом капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

11. Предпроектный осмотр – комиссионный осмотр многоквартирного дома в целях определения состава Работ с составлением акта обследования и дефектной ведомости (ведомости объема работ).

12. Работы – оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, предусмотренных КПР, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

13. Региональная программа – региональная программа Московской области, утвержденная постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 «Об утверждении региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2058 годы».

14. Рекламационный акт – документ о наличии недостатков (дефектов) в выполненных Работах, выявленных в период гарантийного срока.

15. Уполномоченный представитель – должностное лицо, которое в соответствии приказом или доверенностью вправе действовать от имени юридического лица.

16. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель,

осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом).

17. Фонд – Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

II. Общие положения

18. Настоящий Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, собственники помещений которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (далее – Порядок) определяет процессы организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области.

19. Перечень Работ, подлежащих включению в КПР, определяется в соответствии с частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 13 Закона Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» и постановлением Правительства Московской области от 14.03.2017 № 158/8 «О дополнении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт».

20. Состав Работ определяется Подрядчиком при подготовке проектной (сметной) документации в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 18.07.2023 № 536-ПП «Об утверждении перечня услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт».

III. Подготовка многоквартирного жилого дома к производству Работ

21. ОМСУ в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня утверждения КПР направляет Управляющей организации уведомление

о необходимости подготовки многоквартирного дома к Предпроектному осмотру и предоставлению исходной документации для проектирования Работ.

22. В уведомлении указывается необходимость по выполнению Управляющей организацией работ по уборке мусора, откачке воды и стоков из подвалов (при наличии), дератизации и дезинсекции подвалов, а также мероприятий, направленных на демонтаж изделий и конструкций установленных собственниками помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, которые не были зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

23. Управляющая организация обеспечивает подготовку комплекта исходных документов, имеющихся у нее в соответствии с пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания), и пунктом 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила эксплуатации), в составе:

копии документов технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

копии документов на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета;

акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

информацию о ранее выполненных ремонтных работах;

акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования;

копии проектной документации на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

акты/протоколы о техническом состоянии вентиляционных и (или) дымовых каналов;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;

паспорта котельного хозяйства, котловые книги (при наличии крышных котельных);

паспорт лифтового хозяйства (при наличии лифта).

24. В срок не более 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Управляющая организация направляет Подрядчику копии документов, указанных в пункте 23 Порядка.

25. Мероприятия, указанные в пункте 22 Порядка выполняются в необходимом объеме, в соответствии с требованиями Правил содержания, Правил эксплуатации, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

IV. Разработка проектной (сметной) документации

26. Разработка проектной (сметной) документации осуществляется Подрядчиком в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Градостроительным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020 № 421/пр «Об утверждении Методики 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».

27. Для составления акта обследования Подрядчик в срок, предусмотренный Договором подряда, направляет на официальном бланке

в Управляющую организацию запрос о предоставлении копий документов, указанных в пункте 23 Порядка.

28. Управляющая организация в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня поступления запроса от Подрядчика предоставляет в ее адрес копии документов, указанных в пункте 23 Порядка, нарочно под роспись.

29. В случае отсутствия или наличия не в полном объеме в Управляющей организации, документов, указанных в пункте 23 Порядка, отказа в предоставлении документов в срок, установленный пунктом 28 Порядка, Подрядчик направляет на официальном бланке уведомление в адрес Фонда о не предоставлении Управляющей организацией копий документов, указанных в пункте 23 Порядка. В случае предоставления неполного комплекта документов, указанных в пункте 23 Порядка, в уведомлении указывается перечень отсутствующих документов.

30. При поступлении в адрес Фонда уведомления от Подрядчика, указанного в пункте 29 Порядка, Фондом направляются:

запрос на официальном бланке в адрес ОМСУ о предоставлении копий отсутствующих документов из перечня, установленного пунктом 23 Порядка;

уведомление на официальном бланке в адрес Минчистоты Московской области об отсутствии в Управляющей организации сведений о составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных Правилами содержания.

31. В случае поступления запроса от Фонда, ОМСУ в срок не более 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает направление в адрес Фонда указанных в запросе копий документов.

32. В случае поступления обращения Фонда по факту отсутствия и (или) не предоставления Управляющей организацией копий документов, необходимых для разработки, проектной (сметной) документации, Минчистоты Московской области осуществляет проверку поступившей информации, а в случае ее подтверждения принимает меры в отношении Управляющей организации в рамках имеющихся полномочий.

33. Подрядчик направляет уведомления о дате, времени и месте проведения Предпроектного осмотра на официальном бланке в адрес ОМСУ и Управляющей организации в срок не менее чем за 3 (три) рабочих дня до даты Предпроектного осмотра.

34. Подрядчик в установленные дату и время, в присутствии уполномоченных представителей ОМСУ и Управляющей организации, проводит Предпроектный осмотр, по результатам которого составляет акт обследования (Приложение 1) и дефектную ведомость (ведомость объемов работ) (Приложение 2).

35. Акт обследования (Приложение 1) включает в себя общие сведения по многоквартирному дому: год постройки; серия; этажность, общая высота, площадь (застройки, общая, жилых помещений, мест общего пользования); описание имеющихся деформаций и повреждений конструкций, подлежащих ремонту; состав Работ; особые условия производства Работ с их обоснованием; неработоспособное или ограниченно-работоспособное состояние конструкций, не включенных в КИР, но способных повлечь утрату результатов запланированных Работ. В акте обследования фиксируется объем мусора в помещениях общего имущества многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту, наличие воды и стоков в подвалах (при наличии), наличие изделий и конструкций, установленных собственниками и (или) арендаторами помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов.

36. Дефектная ведомость (ведомость объемов работ) (Приложение 2) включает в себя подробное описание и физические объемы Работ с формулами подсчета объемов Работ и разбивкой, в соответствии с составом Работ по элементу, подлежащему капитальному ремонту.

37. По результатам Предпроектного осмотра лица, перечисленные в пункте 34 Порядка, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня проведения Предпроектного осмотра подписывают акт обследования (Приложение 1) и дефектную ведомость (ведомость объемов работ) (Приложение 2) в электронном виде в информационной системе, определенной Договором подряда.

В случае, если в соответствии с Договором подряда Подрядчик составляет акт обследования (Приложение 1) и дефектную ведомость (ведомость объемов работ) (Приложение 2) в печатном виде, перечисленные в пункте 34 Порядка лица, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня проведения обследования подписывают акт обследования и дефектную ведомость (ведомость объемов работ) с указанием фамилии, должности, наименования и реквизитов документа на право представления интересов, соответствующих лиц, с проставлением печатей организаций.

38. Если в ходе и (или) по результатам Предпроектного осмотра возникли разногласия, выразившиеся в отказе от подписания акта обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ), то лица, перечисленные в пункте 34 Порядка, выполняют следующие мероприятия:

составляют Акт разногласий в 4 экземплярах;

лицо, отказавшееся от подписания и (или) получения Акта разногласий, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, следующего за днем составления Акта разногласий, обязано предоставить Подрядчику

мотивированный письменный отказ от подписания акта обследования и дефектной ведомости.

39. Отказ от подписания акта обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ) должен быть мотивированным и допускается в следующих случаях:

если в ходе Предпроектного осмотра Подрядчиком не учтены и не отражены в акте обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ) дефекты, относящиеся к дефектам общего имущества многоквартирного дома, необходимые к устранению в рамках капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и устранение которых предусмотрено составом Работ по капитальному ремонту обследуемого конструктивного элемента многоквартирного дома;

если в ходе Предпроектного осмотра Подрядчиком учтены и отражены в акте обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ) Работы, не относящиеся к дефектам общего имущества многоквартирного дома;

если в ходе Предпроектного осмотра Подрядчиком учтены и отражены в акте обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ) работы по конструктивному элементу, выполнение Работ по которому произведено ранее, состояние такого конструктивного элемента не требует его капитального ремонта, а выполнение иных работ по капитальному ремонту не приведет к ухудшению его характеристик.

40. В Акте разногласий определяется дата, время и место рассмотрения письменного мотивированного отказа от подписания акта обследования и дефектной ведомости. Рассмотрение письменного мотивированного отказа проводится в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня, следующего за днем составления Акта разногласий, лицами, перечисленными в пункте 34 Порядка.

41. В случае если причины, указанные в письменном мотивированном отказе от подписания акта обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ), признаны обоснованными, выявленные замечания фиксируются в акте обследования с указанием срока их устранения. После устранения замечаний процедура Предпроектного осмотра проводится повторно.

42. Непредставление лицами, отказавшимся от подписания акта обследования и дефектной ведомости (ведомости объемов работ), в срок, установленный пунктом 38 Порядка, письменного мотивированного отказа, либо предоставление письменного отказа, не содержащего обоснование принятого решения, является основанием для приемки акта обследования

и дефектной ведомости (ведомости объемов работ) без замечаний. Факты отказа от подписания Акта разногласий или отсутствия письменного мотивированного отказа фиксируются в акте обследования, Акт разногласий является приложением к акту обследования.

43. В случае, если в процессе Предпроектного осмотра установлено наличие мусора в помещениях общего имущества многоквартирного дома подлежащих капитальному ремонту Подрядчик направляет на официальном бланке уведомление в адрес Фонда с приложением акта обследования и материалов фотофиксации.

44. При поступлении в адрес Фонда документов, указанных в пункте 43 Порядка, Фонд в срок не более 3 (трех) рабочих дней направляет:

требование с приложением акта обследования и материалов фотофиксации в ОМСУ о необходимости уборки мусора с объекта капитального ремонта в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого требования;

обращение с приложением акта обследования и материалов фотофиксации в адрес Минчистоты Московской области о принятии мер в отношении Управляющей организации в рамках имеющихся полномочий.

45. ОМСУ обеспечивает контроль за выполнением Управляющей организацией в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня получения требования Фонда проведения мероприятий по уборке мусора в помещениях общего имущества многоквартирного дома подлежащих капитальному ремонту.

46. Минчистоты Московской области осуществляет проверку поступившей информации, а в случае ее подтверждения принимает меры в отношении Управляющей организации в рамках имеющихся полномочий.

47. В случае, если в ходе Предпроектного осмотра объекта выявлено, что фактический объем Работ превышает Заявленный объем более чем на 15% Подрядчик производит соответствующую запись в акте обследования, и в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания акта обследования лицами, указанными в пункте 34 Порядка, либо после выполнения мероприятий, указанных в пунктах 38-42 Порядка, направляет на официальном бланке в адрес Фонда уведомление о превышении Заявленного объема с приложением акта обследования, дефектной ведомости (ведомости объемов работ) и материалов фотофиксации.

48. При поступлении в адрес Фонда документов, указанных в пункте 47 Порядка, Фонд выполняет следующие мероприятия:

исключает из Договора подряда выполнение Работ, по которым фактический объем превышает Заявленный объем более чем на 15%;

направляет в адрес ОМСУ письмо о необходимости приведения в соответствие информации о характеристиках многоквартирного дома в Автоматизированной информационной системе автоматизации инспекционной деятельности Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – АИС ГЖИ Московской области) и Единой информационно-аналитической системы жилищно-коммунального хозяйства Московской области (далее – ЕИАС ЖКХ).

49. При поступлении письма от Фонда ОМСУ совместно с Управляющей организацией в срок не более 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письма, выполняют мероприятия по приведению в соответствие информации о характеристиках многоквартирного дома в АИС ГЖИ Московской области и ЕИАС ЖКХ.

50. После приведения в соответствие информации о характеристиках многоквартирного дома в АИС ГЖИ Московской области и ЕИАС ЖКХ, указанные Работы включаются в КПП с последующим проведением конкурентной процедуры по отбору Подрядчика для выполнения данных Работ.

51. В случае, если в ходе Предпроектного осмотра объекта выявлено, наличие повреждений (деформаций, разрушений и иное), неработоспособное или ограниченно-работоспособное состояние конструкций, не включенных в КПП, но способных повлечь утрату результатов планируемых к выполнению Работ Подрядчик производит соответствующую запись в акте обследования, и в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня подписания акта обследования лицами, указанными в пункте 34 Порядка, либо после выполнения мероприятий, указанных в пунктах 38-42 Порядка направляет на официальном бланке в адрес Фонда уведомление о неработоспособном или ограниченно-работоспособном состоянии конструкций, не включенных в КПП, но способных повлечь утрату результатов планируемых к выполнению Работ.

52. При поступлении от Подрядчика уведомления, предусмотренного пунктом 51 Порядка, Фондом в адрес ОМСУ направляется письмо, с приложением акта обследования и материалов фотофиксации, о неработоспособном или ограниченно-работоспособном состоянии конструкций, не включенных в КПП, но способных повлечь утрату результатов планируемых к выполнению Работ.

53. В срок не более 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления письма Фонда ОМСУ организывает мероприятия по включению дополнительных Работ в КПП с переносом срока выполнения Работ,

указанных в акте обследования. О принятом решении ОМСУ письменно уведомляет Фонд, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней.

54. Подрядчик направляет в Фонд на согласование акты обследования и дефектные ведомости (ведомости объемов работ). На основании проверенных и согласованных Фондом актов обследования и дефектных ведомостей (ведомостей объемов работ) Подрядчиком выполняется подготовка проектной (сметной) документации, которая передается в специализированную организацию для проведения экспертизы или проведения проверки достоверности сметной стоимости в рамках экспертно-консультационных услуг.

55. После получения положительного заключения экспертизы, в срок не более 3 (трех) рабочих дней Подрядчик передает проектную (сметную) документацию в Фонд для утверждения.

V. Передача многоквартирного дома к выполнению Работ

56. До приемки многоквартирного дома к выполнению Работ Подрядчик информирует собственников помещений в многоквартирном доме о сроках выполнения Работ и ответственных должностных лицах путем размещения информационного щита в общедоступных для собственников местах.

57. Конструктивные элементы (инженерные системы) многоквартирного дома, подлежащие капитальному ремонту, передаются Подрядчику к выполнению Работ в соответствии с утвержденным Фондом графиком производства Работ в присутствии уполномоченных представителей Фонда, организации, осуществляющей строительный контроль и Управляющей организации.

58. Подрядчик направляет в адрес организации, осуществляющей строительный контроль и Управляющей организации уведомление с указанием даты и времени передачи многоквартирного дома для выполнения Работ и подписания Акта открытия объекта в электронном виде в информационной системе, определенной Договором подряда.

59. Управляющая организация к указанной Подрядчиком дате обеспечивает:

доступ ко всем конструктивным элементам, внутридомовым инженерным системам многоквартирного дома и во все помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;

уборку таких помещений от мусора, откачку воды и стоков из подвалов (при наличии).

60. Управляющая организация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), обеспечивает доступ в жилые помещения многоквартирного дома в целях фиксации состояния отделки помещений квартир верхних этажей до производства Работ.

61. В целях исключения возникновения спорных ситуаций, связанных с причинением ущерба имуществу собственников жилых помещений, перед капитальным ремонтом крыш уполномоченными представителями Управляющей организации, Подрядчика, организации, осуществляющей строительный контроль, производится осмотр и проверка:

помещений квартир верхних (последних) этажей на предмет наличия протечек;

системы внутреннего водостока на предмет засорения;

работоспособности системы вентиляции и дымоходов в жилых помещениях многоквартирного дома при участии уполномоченного представителя организации, эксплуатирующей системы вентиляции и дымоходов.

62. В случае выявления неработоспособности системы вентиляции и дымоходов, следов протечек на потолках квартир последних этажей и мест общего пользования, неработоспособности водосточной системы, производятся соответствующие записи в Акте открытия объекта с указанием номера квартиры, наименования, расположения и объемов дефектов, а также фото- (видео-при необходимости) фиксация дефектов.

63. В случае непредоставления собственниками жилых помещений доступа в помещения квартир верхних (последних) этажей для проверки наличия протечек в Акте открытия объекта производится соответствующая запись.

64. В случае, если в процессе передачи многоквартирного дома к производству работ установлено, что мусор в помещениях общего имущества многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту не убран, не произведены работы по откачке воды и стоков из подвалов, дезинсекции подвалов и чердаков, демонтажу изделий и конструкций установленных собственниками и (или) арендаторами помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, производится отметка в Акте открытия объекта и фото- (видео- при

необходимости) фиксация. По результатам, в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня со дня составления и подписания Акта открытия объекта Подрядчик уведомляет Фонд о данном факте с приложением Акта открытия объекта и материалов фото- (видео- при необходимости) фиксации.

65. В случае неявки лиц, указанных в пункте 57 Порядка, в Акте открытия объекта производится запись об отсутствии представителя с указанием даты и номера направленного Подрядчиком уведомления, Акт открытия объекта считается подписанным.

66. При поступлении в адрес Фонда уведомления от Подрядчика, Фондом направляется обращение в Минчистоты Московской области.

67. При поступлении обращения Фонда Минчистоты Московской области осуществляет проверку поступившей информации, а в случае ее подтверждения принимает меры в отношении Управляющей организации в рамках имеющихся полномочий.

68. В случае, если Управляющая организация до даты подписания Акта открытия объекта не произвело уборку помещений общего имущества от мусора, откачку воды и стоков из подвалов, дезинсекцию и дератизацию подвалов и чердаков, демонтаж изделий и конструкций установленных собственниками и (или) арендаторами помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, Подрядчик вправе выполнить данные работы собственными силами с последующим выставлением затрат на основании сметы, разработанной с применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов в адрес Управляющей организации, в том числе в судебном порядке.

69. В целях создания производственных и санитарно-бытовых условий до установленной графиком производства работ даты начала выполнения Работ Подрядчик направляет в ОМСУ запрос на выделение территории для строительной площадки и бытового городка обязательным указанием периода его размещения и GPS - координат.

70. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения запроса ОМСУ определяет территорию для размещения строительной площадки и бытового городка, о чем уведомляет Подрядчика с указанием: GPS – (ГЛОНАСС) координат, площади выделяемого участка.

71. В целях обеспечения производственной необходимости в электроэнергии и водоснабжении Подрядчик направляет в Управляющую организацию запрос на предоставление точек подключения электроэнергии и водоснабжения.

72. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения запроса от Подрядчика на предоставление точек подключения электроэнергии и водоснабжения Управляющая организация определяет точки подключения электроэнергии и водоснабжения.

73. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Управляющей организацией запроса от Подрядчика на предоставление точек подключения электроэнергии и водоснабжения между Подрядчиком и Управляющей организацией заключается возмездный договор оказания услуг по предоставлению коммунального ресурса.

74. Со дня заключения договора оказания услуг по предоставлению коммунального ресурса Подрядчик обеспечивает установку прибора учета потребляемого коммунального ресурса, Управляющая организация обеспечивает установку пломбы на прибор учета.

75. Подписание Акта открытия объекта не исключает обязанность Управляющей организации обеспечивать своевременную и надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

VI. Выполнение Работ

76. Подрядчик обеспечивает выполнение Работ в соответствии с техническими регламентами, проектной (сметной) документацией, графиком производства работ, сводами правил и национальными стандартами.

77. Выполнение Работ должно организовываться таким образом, чтобы не нарушать санитарно-эпидемиологические и экологические требования.

78. В ходе проведения Работ Подрядчик обеспечивает:

безопасность труда на строительной площадке, безопасность строительных работ для окружающей среды и населения;

выполнение охранных мероприятий на периоды приостановки Работ;

сохранность объекта капитального ремонта до дня подписания Акта приемки;

управление строительной площадкой, в том числе обеспечение охраны строительной площадки, поддержание порядка на прилегающей к строительной площадке территории;

соблюдение особых условий использования выделяемой территории;

планирование технологических процессов выполнения Работ в соответствии со сроками, установленными графиком производства работ;

мероприятия по недопущению лиц, не относящихся к участникам процесса капитального ремонта и эксплуатации многоквартирного дома, в чердачное помещение и на кровлю в ходе выполнения Работ по ремонту крыш и чердачных помещений;

наличие на объекте и своевременное заполнение общего и специального журналов работ;

соблюдение установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;

соблюдение последовательности и состава технологических операций при производстве Работ.

79. Подрядчик обязан обеспечивать безопасности выполнения Работ.

80. При выполнении Работ должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды и сохранность имущества.

81. При выполнении Работ должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

к проведению Работ;

к пожарной безопасности;

к уровню шума;

к взрывобезопасности;

к электробезопасности.

82. При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия, необходимо наличие соответствующих документов.

83. При производстве Работ должны быть установлены предупредительные знаки.

84. К выполнению Работ допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с установленными требованиями.

85. При выполнении Работ Подрядчик обеспечивает ведение исполнительной и технической документации.

86. Подрядчик в рамках заключенного Договора подряда обязан переводить в цифровой формат все документы и материалы (сметы, чертежи, акты, фотографии и др.), сформированные в составе исполнительной документации.

87. Результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в исполнительной документации. Копия исполнительной документации, сформированной по итогам проведения капитального ремонта, передается Фондом в Управляющую организацию.

88. На основании полученной от Фонда копии исполнительной документации Управляющая организация актуализирует и вносит соответствующие изменения в техническую документацию многоквартирного дома, в том числе в электронный паспорт многоквартирного дома, информационную модель, применяемую при эксплуатации многоквартирного дома (при наличии).

89. В случае возникновения спорных ситуаций, связанных с причинением при выполнении Работ ущерба имуществу собственников жилых помещений, собственник обращается в Управляющую организацию с соответствующим заявлением.

90. Управляющая организация совместно с Подрядчиком в срок не более 1 (одного) рабочего дня со дня поступления заявления собственника составляют акт о причиненном ущербе с подробным описанием повреждений имущества, указанием причин возникновения ущерба, производит фото- (видео- при необходимости) фиксацию.

91. Ущерб, причиненный имуществу собственников жилых помещений по вине Подрядчика, должен быть возмещен до даты подписания Акта приемки.

92. В случае необходимости выполнения Работ с доступом в жилые (нежилые) помещения, Управляющая организация обязана принять меры по обеспечению доступа в такие помещения, в том числе в судебном порядке.

93. В случае, если доступ в жилые (нежилые) помещения не был обеспечен до завершения выполнения Работ в сроки, предусмотренные графиком производства работ, и их приемки соответствующей комиссией, Подрядчик вправе не выполнять Работы в таких помещениях.

VII. Порядок приемки выполненных Работ

94. Приемка выполненных Работ осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также требованиями порядка подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, установленным постановлением Правительства Московской области от 20.12.2022 № 1414/47 «Об утверждении Порядка подписания акта приемки оказанных услуг и (или)

выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ».

95. В случае, если в результате выполненных работ изменились характеристики многоквартирного дома, ОМСУ в срок не более 10 (десяти) рабочих дней со дня получения исполнительной документации переданной Фондом обеспечивает выполнение Управляющей организацией мероприятий по приведению в соответствие характеристик многоквартирного дома в АИС ГЖИ Московской области и ЕИАС ЖКХ.

VIII. Качество Работ, гарантийные обязательства и контроль эксплуатации объекта после проведения капитального ремонта

96. Фонд в период гарантийного срока, установленного Договором подряда, обеспечивает организацию мероприятий по устранению недостатков (дефектов) в случае, если они не являются следствием нарушения Управляющей организации требований по эксплуатации, указанных в пункте 111 Порядка, и (или) результатом воздействия третьих лиц.

97. В случае поступления в адрес Фонда и (или) ОМСУ обращения жителей о наличии недостатков (дефектов) проведенного капитального ремонта, выявленных в период гарантийного срока, обращение направляется в Управляющую организацию в целях определения причин возникновения указанных в обращении недостатков (дефектов).

98. Выявление недостатков (дефектов) в выполненных Работах в период гарантийного срока после капитального ремонта, в том числе по обращениям жителей, обеспечивается силами Управляющей организации в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

99. В случае обнаружения недостатков Управляющая организация обязана составить Акт осмотра (Приложение 3) с подробным описанием конкретных недостатков (дефектов), указанием возможных причин их возникновения со ссылкой на нормативно-правовые акты и приложением материалов фото- (видео- при необходимости) фиксации.

100. Акт осмотра (Приложение 3) с указанием конкретного недостатка (дефекта), выявленного в период гарантийного срока и не являющегося результатом ненадлежащей эксплуатации и (или) воздействий третьих лиц, а также материалы фото- (видео- при необходимости) фиксации

направляется Управляющей организацией в адрес Фонда в целях организации работ по устранению недостатков (дефектов).

101. В случае отсутствия в Акте осмотра (Приложение 3), предоставленного Управляющей организацией описания конкретных недостатков (дефектов) с указанием причин их возникновения, отсутствия фото- (видео – при необходимости) фиксации недостатков (дефектов) Фонд до назначения комиссионного обследования запрашивает в Управляющей организации недостающие сведения для принятия соответствующего решения. Назначение Фондом комиссионного обследования производится после предоставления Управляющей организацией полного объема информации и документов, указанных в пункте 100 Порядка.

102. При поступлении в адрес Фонда обращения Управляющей организации с приложением документов, указанных в пункте 100 Порядка, Фонд в соответствии с планом-графиком выездных проверок организует проведение комиссионного обследования с участием представителей организации, осуществляющей строительный контроль, Управляющей организации, ОМСУ, Подрядчика.

103. Для организации комиссионного обследования Фонд направляет в адрес организации, осуществляющей строительный контроль, Управляющей организации, ОМСУ, Подрядчику уведомление с указанием даты, времени и места проведения комиссионного обследования.

104. Для участия в комиссионном обследовании уполномоченные представители организации, осуществляющей строительный контроль, Управляющей организации, ОМСУ и Подрядчика обязаны обеспечить явку по адресу проведения комиссионного обследования в указанные в уведомлении дату и время.

105. Если в ходе проведения комиссионного обследования будет выявлено, что выполненные Работы имеют недостатки (дефекты), которые являются следствием ненадлежащего выполнения Подрядчиком принятых на себя обязательств, лица, указанные в пункте 104 Порядка, составляют Рекламационный акт (Приложение 4), где подробно описываются выявленные недостатки (дефекты) и причины их возникновения, производится фото- (видео – при необходимости) фиксация, устанавливаются сроки устранения недостатков (дефектов). Рекламационный акт (Приложение 4) направляется Фондом в адрес Подрядчика. Подрядчик обеспечивает устранение недостатков в объеме и в сроки, установленные Рекламационным актом (Приложение 4).

106. По результату устранения недостатков (дефектов) Подрядчик направляет в адрес Фонда уведомление об устранении недостатков

(дефектов) с приложением материалов фото- (видео- при необходимости) фиксации.

107. Для организации приемки выполненных работ по устранению недостатков (дефектов) Фонд в соответствии с планом-графиком выездных проверок назначает дату приемки выполненных работ по устранению недостатков (дефектов), направляет в адрес организации, осуществляющей строительный контроль, Управляющей организации, ОМСУ и Подрядчика уведомление с указанием даты, времени и места проведения комиссионного обследования.

108. Приемка работ по устранению недостатков (дефектов) осуществляется путем проверки лицами, указанными в пункте 107 Порядка, выполненных работ по устранению недостатков (дефектов) с оформлением акта приемки выполненных работ по устранению недостатков (дефектов), выявленных в гарантийный срок.

109. В случае, если в процессе комиссионного обследования многоквартирного дома выявляются нарушения Управляющей организацией требований по эксплуатации, указанных в пункте 96 Порядка, прямо или косвенно влияющих на состояние элементов и конструкций, по которым проведен капитальный ремонт, Фонд составляет Акт осмотра (Приложение 3) с указанием нарушений и ссылками на нормативные правовые акты, производит фото- (видео- при необходимости) фиксацию. Акт осмотра (Приложение 3) подписывается участниками комиссионного обследования.

110. При отказе одного или нескольких участников комиссионного обследования от подписания Рекламационного акта (Приложение 4) или Акта осмотра (Приложение 3) об этом делается соответствующая отметка в таком акте, он подписывается участниками комиссии и признается допустимым и достаточным доказательством наличия или отсутствия недостатков (дефектов) выполненных Работ и/или используемых материалов, а также нарушений обязательных требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил эксплуатации, Правил предоставления коммунальных услуг, Правил содержания.

Приложение 1
к Порядку организации
проведения капитального
ремонта общего имущества
в многоквартирных домах,
расположенных на территории
Московской области,
собственники помещений
которых формируют фонд
капитального ремонта
на счете регионального
оператора

(городской округ)

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ № _____ от «__» _____ 20__ г.

объект: многоквартирный дом

код работ –

расположенный по адресу:

Московская область,

Комиссия в составе:

Члены:

от исполнителя работ:

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

Представители организации, осуществляющей управление МКД:

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

От органа местного самоуправления:

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

Представители Заказчика: Фонд капитального ремонта

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

произвела осмотр Объекта.

Объём работ по капитальному ремонту:

I. Общие сведения по объекту

Общая высота дома		м	Подвал		кв. м.
Длина дома		м	Крыша		кв. м.
Ширина		м	Общий строительный объем		куб. м
Площадь застройки		кв. м.	Всего, по МКД	Общая площадь	кв. м.
Площадь земельного участка		кв. м.		Жилая площадь	кв. м.
Кадастровый номер ЗУ					

Год постройки	
Материал стен	
Строительная серия, тип проекта здания	
Количество подъездов	
Количество этажей	
Высота потолков, м	
Балконы, шт.	
Вентиляция	
Санузлы	
Ванны	
Лестницы	
Мусоропровод	
Лифтовое оборудование	

II. Подробное описание конструкций

Фасад	
Перекрытия	
Наружные стены	
Перегородки	
Крыша	
Кровля	
ВИС: ЦО	
ВИС: ХВС	
ВИС: ГВС	
ВИС: Канализация	
ВИС: Электроснабжение	
Подвальное помещение	
Фундамент	
Отмостка	

III. Подробное описание имеющихся деформаций и повреждений

№	Дефект / Деформация

IV. Выводы и предложения по проведению ремонта:

№	Работа

V. Взаимосвязанные работы

№	Взаимосвязанный элемент	Обоснование

VI. Особые условия производства работ с их обоснованием

№	Наименование условия производства работ

Приложение (фотофиксация)

Приложение 2
к Порядку организации
проведения капитального
ремонта общего имущества
в многоквартирных домах,
расположенных на территории
Московской области,
собственники помещений
которых формируют фонд
капитального ремонта
на счете регионального
оператора

Городской округ

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ (Ведомость объемов работ)
№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.

объект: многоквартирный дом

код работ –

расположенный по адресу:

Московская область,

Комиссия в составе:

Члены:

от исполнителя работ:

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

Представители организации, осуществляющей управление МКД:

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

От органа местного самоуправления:

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

Представители Заказчика: Фонд капитального ремонта

(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

произвела осмотр Объекта.

Объём работ по капитальному ремонту:

Составили настоящую ведомость объемов работ с подсчетом объемов работ.

I. Ведомость объемов работ

№ Норматива	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса	Ед. из.	Формула подсчета	Объем

Составил: _____
(должность, Ф.И.О., подпись, печать)

Приложение 3
к Порядку организации
проведения капитального
ремонта общего имущества
в многоквартирных домах,
расположенных
на территории Московской
области, собственники
помещений которых формируют
фонд капитального ремонта
на счете регионального
оператора

АКТ
осмотра объекта по капитальному ремонту

«__» _____ 20__ г.

Заказчик _____
в лице: _____

Управляющая компания _____
в лице: _____

Подрядная организация _____
в лице: _____

Орган местного самоуправления _____
в лице: _____

Строительный контроль _____
в лице: _____

Лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в
многоквартирном доме _____

Составили настоящий Акт о том, что после выполнения работ по капитальному ремонту
_____ в рамках Договора № _____ от _____ года
по адресу: _____
установлено: _____

Приложение 4
к Порядку организации
проведения капитального
ремонта общего имущества
в многоквартирных домах,
расположенных
на территории Московской
области, собственники
помещений которых формируют
фонд капитального ремонта
на счете регионального
оператора

Рекламационный акт

по устранению недостатков (дефектов), выявленных
в период гарантийного срока после проведения
капитального ремонта многоквартирного дома

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Комиссия в составе представителей:

Заказчика - Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов
Московской области в лице:

(должность, ФИО)

действующего на основании доверенности от _____ № _____;

Подрядчика: _____
(наименование организации, должность, фамилия, инициалы)

действующего на основании _____;

Управляющей (эксплуатирующей) организации: _____
(наименование организации)

(должность, фамилия, инициалы)

_____, осуществляющего строительный контроль на основании

в лице _____
(должность, фамилия, инициалы)

действующего на основании _____,

Органа местного самоуправления

(Ф.И.О., должность)
выявила в период гарантийного срока с « ____ » _____ 20__ после выполнения работ
по ремонту _____ многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Московская область _____

следующие недостатки (дефекты):

Наименование недостатков (дефектов)	Причины их возникновения (с указанием нормативного правового акта)	Объем	Срок начала проведения работ по устранению	Срок окончания работ по устранению

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

Работы на указанном объекте, велись на основании договора № _____ от «__» _____ года и были завершены «__» _____ года.

Гарантийный срок

Гарантийный срок исчисляется с «__» _____ 20__.

Использованная часть гарантийного срока составляет _____ дней (_____ месяцев).
(указывается начальный момент исчислений и использованная часть гарантийного срока)

Представитель заказчика _____

(Ф.И.О., подпись)

Представитель подрядчика _____

(Ф.И.О., подпись)

Представитель управляющей организации _____

(Ф.И.О., подпись)

Представитель органа местного самоуправления _____

(Ф.И.О., подпись)

