

**АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
РАБОТОДАТЕЛЕЙ  
«ГИЛЬДИЯ СТРОИТЕЛЕЙ СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»  
(АССОЦИАЦИЯ СРО МООР «ГС СКФО»)**



**Рекомендации организации  
МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**ОБ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ  
ДОМОВ**

**Р СРО – 028 1.1 - 2024**

**МАХАЧКАЛА - 2024 г.**



## Содержание

1	Введение	4
2	Нормативно-правовая база	4
3	Нормативные ссылки	5
4	Термины, определения и сокращения	6
5	Термины, определения и сокращения	7
6	Общие положения	8
7	Организация подготовительных работ до начала выполнения РСР	8
8	Организация производства и приемки РСР	10
9	Планирование производства РСР при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД	12
10	Назначение лиц, ответственных за организацию капитального ремонта общего имущества МКД	12
11	Строительный контроль и оформление исполнительной документации при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД	13
12	Особенности ведения исполнительной документации в электронном виде	15
13	Организация деятельности по охране труда, промышленной и пожарной безопасности при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД	16
14	Приложения	17

### 1. Введение

Настоящие рекомендации предназначены для реализации основных целей деятельности Ассоциации СРО «Гильдия строителей СКФО» (далее – Ассоциация), предусмотренных статьей 55.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также для конкретизации требований к деятельности по организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов, регламентированных Жилищным кодексом Российской Федерации.

При разработке настоящих рекомендаций изучался и анализировался передовой опыт членов Ассоциации и других саморегулируемых организаций, осуществляющих деятельность по проведению мероприятий капитального ремонта общего имущества в многоквартирных жилых домах.

Настоящие рекомендации действуют в рамках реализации указанных в нормативно – правовой базе актов.

## **2. Нормативно-правовая база**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 30.12.2009 года № 384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
4. ФЗ от 23.11.2009 № 261-ФЗ-Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 21.07.2007 года № 185 –ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
6. Закон Республики Дагестан от 09.07.2013 года № 57 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан»;
7. Постановление Правительства Республики Дагестан от 18 апреля 2014 года № 175 «Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан на 2014 – 2040 годы»;
8. Постановление Правительства Республики Дагестан от 26 декабря 2018 года № 201 «Об утверждении Порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организации, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта»;
9. Постановление Правительства Республики Дагестан от 30 декабря 2021 года № 383 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан на 2014 – 2040 годы».

## **3. Нормативные ссылки**

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 12.1.046-2014 – Система стандартов безопасности труда. Строительство. Нормы освещения строительных площадок;

ГОСТ 24297-2013 - Верификация закупленной продукции. Организация проведения и методы контроля;

ГОСТ 27751-2014 - Надёжность строительных конструкций и оснований. Основные положения;

ГОСТ Р 7.0.97-2016 – Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу (СИБИД). Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов;

ГОСТ Р 56193-2014 – Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования;

ГОСТ Р ИСО 6707 – 1 -2020 – «Здания и сооружения. Общие термины»;

ГОСТ 12.1.046-2014 – Система стандартов безопасности труда. Строительство. Нормы освещения строительных площадок;

СП 48.133330.2019 – «Организация строительства. Свод правил»;

СП 70.13330.2012 – «Несущие и ограждающие конструкции»;

МДС 12-29.2006 – «Методические рекомендации по разработке и оформлению технологической карты»;

МДС 12-37.2007 – «Рекомендации по ведению документооборота в строительной организации»;

ВСН 41-85 (р) – «Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий»;

РД–11–05–2007 – «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»;

СТО НОСТРОЙ 2.1 0.6 4 -2012 – «Сварочные работы. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ»;

ПП от 01.07.2016 № 615 – постановление Правительства Российской Федерации «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества»;

ПП от 25.01.2011 № 18 – постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

ПП от 21.06.2010 № 468 – постановление Правительства Российской Федерации «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;

ПП от 18.12.2020 № 2168 - постановление Правительства Российской Федерации «Об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности»;

ПП от 16.09.2020 № 1479 – постановление Правительства Российской Федерации «Об

утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»;

Приказ Минстроя РФ от 05.06.2018 № 336 /пр – «Об утверждении Методики составления графика выполнения строительно – монтажных работ и графика оплаты выполненных по контракту (договору), предметом которого является строительство, реконструкция объектов капитального строительства, работ»;

Приказ Минстроя РФ от 02.12.2022 года № 1026/пр. – «Об утверждении Формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства»;

Приказ Минстроя РФ от 16.05.2023 года № 344/пр. – «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства».

#### 4. Термины, определения и сокращения

В настоящих рекомендациях применены термины в соответствии с ГрК, ЖилК, ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации», ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 - «Здания и сооружения. Общие термины», а также следующие термины и определения:

**-технический заказчик** – Юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 ГрК;

**- подрядчик** – строительная организация, выполняющая по договору подряда техническим заказчиком функции лица, осуществляющего капитальный ремонт общего имущества МКД;

**- специалисты по организации строительства** □ специалисты технического заказчика и подрядчика, включенные в Национальный реестр специалистов в области строительства, должностные обязанности которых определены ч. 5 ст. 55.5-1 Град. Кодекса;

**- капитальный ремонт объектов капитального строительства** - комплекс работ, выполненных в соответствии с разработанной и утверждённой проектной и рабочей документацией по замене и (или)

восстановлению строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

- **проектная документация** – совокупность текстовых и графических документов, определяющих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические и иные решения по капитальному ремонту общего имущества МКД, состав которых необходим для оценки соответствия принятых решений заданию на проектирование, требованиям технических регламентов и документов в области стандартизации и достаточен для разработки рабочей документации для осуществления капитального ремонта;

- **рабочая документация** – совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений, необходимых для капитального ремонта общего имущества МКД.

*Примечание* – В состав рабочей документации входят основные комплекты рабочих чертежей, спецификации оборудования, изделий и материалов, сметы, другие прилагаемые документы, разрабатываемые в соответствии с требованиями стандартов системы СПДС.

## 5. Термины, определения и сокращения

ГрК – Градостроительный кодекс РФ;  
 ЖилК – Жилищный кодекс РФ;  
 МКД – многоквартирные жилые дома;  
 НД – нормативная документация (ГОСТ, ГОСТ Р, СП, СНиП, СТО);  
 НОСТРОЙ – Ассоциация «Национальное объединение строителей»;  
 СПДС - система проектной документации для строительства;  
 ОТД – организационно-технологическая документация;  
 ПП – постановление Правительства Российской Федерации;  
 ПОКР – проект организации капитального ремонта;  
 ППРСР - проект производства ремонтно-строительных работ;  
 РСР – ремонтно-строительные работы;  
 СК – строительный контроль;  
 СОКК – схемы операционного контроля качества СМР;  
 СРО – саморегулируемая организация;  
 ТК – технологическая карта;  
 ФЗ – Федеральный закон.

## 6. Общие положения

6.1. Технический заказчик для выполнения капитального ремонта общего имущества МКД привлекает подрядчика в качестве лица, осуществляющего РСР.

Взаимоотношения сторон оформляются договором на выполнение работ по капитальному

ремонту общего имущества МКД.

6.2. Подрядчик в соответствии с ПП от 01.07.2016 № 615 должен быть членом СРО.

6.3. Состав работ по организации производства РСР общего имущества МКД включает в себя:

6.3.1. организацию подготовительных работ до начала выполнения РСР;

6.3.2. организацию производства и приёмки выполненных РСР.

## 7. Организация подготовительных работ до начала выполнения РСР

7.1. Организация подготовительных работ до начала выполнения РСР включает в себя:

- входной контроль проектной и рабочей документации;
- разработку ППРСР;
- получение разрешения на использование общедомовых ресурсов у ресурсоснабжающих организаций или заключение соглашений с собственниками квартир на подключение к этим ресурсам;
- разработку, согласование и утверждение графика доступа подрядчика к общему имуществу МКД, находящемуся внутри помещений собственников, для выполнения РСР;
- разработку графика производства РСР;
- информирование собственников квартир МКД о начале и продолжительности производства РСР.

7.2. Входной контроль проектной и рабочей документации на капитальный ремонт общего имущества МКД осуществляется под руководством специалиста по организации строительства подрядчика, который организует проведение входного контроля рабочей документации по критериям, приведённым в пункте 5.18 СП 48.133330.2019, и входного контроля ПОКР, на предмет наличия в нём информации, необходимой для разработки ППРСР.

На каждом листе рабочей документации, передаваемой техническим заказчиком подрядчику, должен стоять штамп. Форма штампа приведена в **Приложении А**.

***Примечание** – Штамп допускается ставить только на листе общих данных каждого комплекта рабочих чертежей при наличии этого условия в договоре подряда.*

7.3. Кроме того, при входном контроле рабочей документации и ПОКР анализируется и определяется техническая и технологическая возможность подрядчика осуществить капитальный ремонт объекта в установленные сроки, а также произвести сравнительную оценку объёмов и содержания работ, предусмотренных в чертежах, входящих в состав рабочей документации, с фактическим состоянием объекта капитального ремонта.

7.4. В случае выявления несоответствий в рабочей документации и ПОКР и (или) возникновения у подрядчика предложений, направленных на оптимизацию проектных решений, специалист по организации строительства подрядчика организует оформление письменного обращения к техническому заказчику с указанием несоответствий в рабочей документации и ПОКР и (или) указанием предложений по оптимизации проектных решений.

Внесение изменений в проектную и рабочую документацию, в случае принятия техническим заказчиком предложений от подрядчика, производится в соответствии с частью 15\_2 статьи 48 ГрК

7.5. Свидетельством проведения входного контроля рабочей документации и ПОКР является

наличие штампа с подписью уполномоченного специалиста подрядчика на листе общих данных каждого комплекта рабочих чертежей и на первом листе ПОКР.

Форма штампа приведена в **Приложении Б**.

7.6. Разработка ППРСР осуществляется подрядчиком на основании ПОКР, рабочей и другой документации в соответствии с пунктами 3.4 - 3.6 ВСН 41-85 (р).

7.7. В состав ППРСР входят технологические карты, которые разрабатываются на отдельные (сложные) виды работ и на работы, выполняемые по новым технологиям. Для выполнения остальных работ необходимо применять типовые технологические карты или технологические карты повторного применения, которые корректируются (привязываются) с учетом особенностей конкретного объекта и местных условий строительства.

***Примечание** - При разработке технологических карт необходимо учитывать положения МДС 12-29 2006.*

7.8. Подрядчик утверждает разработанный ППРСР, после согласования его с техническим заказчиком.

7.9. Подрядчик до начала производства РСР получает разрешение на использование общедомовых ресурсов от ресурсоснабжающих организаций в установленном порядке или соглашение с собственниками квартир на подключение к этим ресурсам.

7.10. Технический заказчик совместно с управляющей организацией обеспечивают доступ подрядчика к осуществлению капитального ремонта общего имущества МКД, находящегося внутри помещений собственников. С этой целью должен быть разработан график доступа подрядчика к общему имуществу МКД.

7.11. График доступа разрабатывается организацией, осуществляющей строительный контроль по договору с техническим заказчиком, с привлечением управляющей организации и подрядчика. Разработанный график доступа утверждается техническим заказчиком.

***Примечание** – Примерная форма графика доступа приведена в **Приложении В**.*

7.12. В процессе разработки графика доступа технический заказчик с привлечением управляющей компании обеспечивает проведение общего собрания собственников квартир МКД. На общем собрании собственников квартир рассматривается и обсуждается проект графика доступа. Общее собрание сопровождается оформлением соответствующего протокола о принятии собственниками квартир предлагаемого графика доступа.

7.13. Технический заказчик на основании протокола общего собрания собственников, принявших положительное решение о выполнении капитального ремонта общего имущества МКД, утверждает график доступа и передаёт его подрядчику и управляющей организации.

7.14. В случае отказа отдельных собственников квартир от выполнения капитального ремонта общего имущества МКД, находящего в их квартирах, оформляется письменный отказ в соответствии с **Приложением Г** настоящих рекомендаций, который соответствующим образом отражается в протоколе.

7.15. Технический заказчик на основании протокола и письменного отказа собственников квартир от выполнения капитального ремонта общего имущества МКД обращается в проектную организацию для рассмотрения и принятия решения по внесению изменений в проектную и рабочую документацию в связи с отказом отдельных собственников квартир от выполнения

капитального ремонта общего имущества МКД. Внесённые изменения в проектную и рабочую документацию не должны оказывать влияние на безопасность МКД как при производстве РСР, так и при дальнейшей его эксплуатации.

7.16. Если предполагаемые изменения в проектную и рабочую документацию не обеспечивают безопасность МКД как при производстве РСР, так и при дальнейшей его эксплуатации, технический заказчик обращается в соответствующую организацию с вопросом о возможном исключении МКД из плана капитального ремонта.

7.17. Порядок внесения изменений в проектную и рабочую документацию, предусмотренный в пункте 5.15 настоящих рекомендаций, а также порядок исключения МКД из плана капитального ремонта общего имущества МКД, предусмотренного в пункте 5.16 настоящих рекомендаций, может также устанавливаться местными органами самоуправления.

7.18. Подрядчик на основании утверждённого графика доступа и сроков выполнения работ, предусмотренных договором подряда, разрабатывает график производства РСР для выполнения капитального ремонта общего имущества МКД.

7.19. График производства РСР утверждается подрядчиком после согласования его с техническим заказчиком. Согласованный и утверждённый график производства РСР является основанием для начала выполнения капитального ремонта общего имущества МКД.

## **8. Организация производства и приемки РСР**

8.1. До начала производства РСР на объекте должны быть:

- установлены леса (ограждения);
- оборудованы устройства для спуска мусора и разборных элементов;
- обустроены места для прохода и проезда;
- организована административно-складская зона;
- обеспечена поставка строительных материалов, сбор и вывоз мусора и др.;
- подготовлены временные рабочие места для проведения сварочных работ в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.10.64-2012 (пункты 4.2.2- 4.2.5);
- определены участки работ для бригад, а бригады укомплектованы рабочими, имеющими специальность (квалификацию) с учетом выполняемой работы и оснащены оборудованием и инструментом;
- оборудовано освещение мест производства работ и предусмотрена возможность подключения на этажах электроинструмента и электросварочных постов.

8.2. Места проведения РСР огораживают и ставят предупредительные знаки, обеспечивают свободный проход жильцов.

8.3. Проведение работ в квартирах осуществляют в соответствии с графиком доступа, утверждённого техническим заказчиком, после предварительного уведомления об этом жильцов. Жильцы одновременно информируются о материальной ответственности в случае их отказа в допуске в свою квартиру и создании впоследствии по данной причине аварийной ситуации.

8.4. Подготовительный период на каждый вид РСР предусматривает проведение следующих работ:

- обеспечение рабочих инструментом и оборудованием, конструктивными элементами и расходными материалами в соответствии с ППРСР;
- обеспечение свободного доступа к оборудованию инженерных систем в квартирах, на

лестничных клетках, чердаках и т.д.;

- выбор временных мест для складирования демонтируемых элементов (конструкций);
- определение путей выноса демонтируемых элементов конструкций из здания;
- организацию доставки конструкций, материалов, оборудования на этажи и чердак (с помощью монтажных кранов, кранов в "окно", лебедок или специальных приспособлений);
- приемку и хранение поступающих на ремонтно-строительные площадки материалов, арматуры и оборудования для ремонтно-строительных работ.

8.5. При приемке поступающих на ремонтно-строительные площадки материалов, арматуры и оборудования для ремонтно-строительных работ проверяется:

- наличие сертификатов соответствие качества, паспортов, монтажно- эксплуатационных инструкций;
- комплектность поставляемого оборудования, наличие маркировки изготовителей;
- соответствие труб, оборудования, арматуры, приборов, материалов требованиям национальных стандартов, сводов правил, санитарно-эпидемиологических норм, строительных правил, стандартов НОСТРОЙ и других документов, утвержденных в установленном порядке;
- соответствие труб, оборудования, арматуры, приборов, материалов требованиям национальных стандартов, сводов правил, санитарно-эпидемиологических норм, строительных правил, стандартов НОСТРОЙ и других документов, утвержденных в установленном порядке;
- проведение входного контроля полученного оборудования, строительных изделий и материалов с фиксацией результатов входного контроля в журнале.

8.6. Конкретные виды ремонтно-строительных работ должны проводиться с учетом их особенностей в части защиты жизни, здоровья и имущества жильцов.

8.7. В конце рабочей смены места, где проводились РСР, должны быть освобождены от мусора, демонтируемых деталей, конструкций, материалов, восстановлены разрушенные конструкции, заделаны образовавшиеся отверстия, устранены места протечек и др.

8.8. В случае обнаружения несоответствий выполненным РСР требованиям действующих нормативных документов, работы не принимаются и подлежат исправлению.

8.9. Оценка качества отдельных видов работ производится с учетом результатов промежуточной приемки выполнения процессов и операций (относимых к соответствующим видам работ), зафиксированных в общем журнале работ, а также в актах промежуточной приемки строительных конструкций и освидетельствования скрытых работ.

8.10. Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества МКД определен ст.16 6 ЖилК и включает в себя:

- работы по замене и/или восстановлению системы холодного и горячего водоснабжения;
- работы по замене и/или восстановлению системы канализации и водоотведения;
- работы по замене и/или восстановлению системы отопления;
- работы по замене и/или восстановлению системы газоснабжения;
- работы по замене и/или восстановлению сети электроснабжения;
- работы по замене и/или восстановлению лифтовых шахт;
- работы по замене и/или восстановлению конструкции крыш;
- работы по восстановлению подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- работы по восстановлению фасадных систем;
- работы по восстановлению фундаментов многоквартирных домов.

8.11. После выполнения всего комплекса РСР объект капитального строительства должен

соответствовать требованиям ФЗ от 30.12.2009 года № 384 - ФЗ, проектной документации, в том числе по энергосбережению и энергетической эффективности в соответствии с ФЗ от 23.11.2009 № 261-ФЗ и ПП от 25.01.2011 № 18;

8.12. В качестве правил производства и приёмки работ по капитальному ремонту общего имущества МКД рекомендуется руководствоваться законом Республики Дагестан от 09.07.2013 года № 57 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан»

## **9. Планирование производства РСР при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД**

9.1. Планирование производства РСР осуществляется под руководством специалистов по организации строительства подрядчика в соответствии с договором подряда, проектной и рабочей документацией.

9.2. Результатом планирования являются детализированный график выполнения РСР и детализированный график оплаты выполняемых РСР, которые составляются в соответствии с графиком выполнения РСР и графиком оплаты выполняемых РСР, разработанные в соответствии с приказом Минстроя РФ от 05.06.2018 № 336 /пр, являющиеся неотъемлемой частью договора подряда

9.3. Под руководством специалистов по организации строительства подрядчика проводится мониторинг производства РСР на объекте с целью обеспечения соблюдения графика выполнения РСР и графика оплаты выполненных РСР.

## **10. Назначение лиц, ответственных за организацию капитального ремонта общего имущества МКД**

10.1. Руководители организаций, принимающие участие в капитальном ремонте общего имущества МКД, издают соответствующие приказы о назначении ответственных должностных лиц по каждому конкретному объекту капитального ремонта.

*Примечание – Оформление приказов необходимо осуществлять с учётом ГОСТ Р 7.0.97 - 2016 и МДС 12-37.2007.*

10.2 Технический заказчик издаёт приказ о назначении:

- уполномоченного представителя, ответственного за капитальный ремонт объекта;
- уполномоченного специалиста по вопросам строительного контроля;
- иных специалистов, принимающих участие в капитальном ремонте объекта.

*Примечание: Уполномоченный специалист по вопросам строительного контроля должен быть специалистом по организации строительства.*

10.3. Подрядчик издаёт приказ о назначении:

- уполномоченного представителя, ответственного за капитальный ремонт объекта;

- уполномоченного специалиста по вопросам строительного контроля;
- иных специалистов, принимающих участие в капитальном ремонте объекта.

**Примечание:**

1. Уполномоченный представитель, ответственный за строительство объекта, и уполномоченный специалист по вопросам строительного контроля должны быть специалистами по организации строительства.

2. Допускается совмещение выполнения одним специалистом функций уполномоченного представителя, ответственного за строительство объекта, и уполномоченного специалиста по вопросам строительного контроля.

### **11. Строительный контроль и оформление исполнительной документации при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД**

11.1. Строительный контроль осуществляется техническим заказчиком и подрядчиком постоянно, в процессе производства капитального ремонта МКД, в соответствии со статьей 53 ГрК.

11.2. Постоянство осуществления строительного контроля подтверждается записями специалистов, ответственных за проведение строительного контроля со стороны технического заказчика и подрядчика в общих журналах учёта выполнения работ и должно свидетельствовать о том, что все выполненные РСР подвергались строительному контролю.

*Примечание: В Приложении Д настоящих рекомендаций приведена примерная форма записи в общем журнале учёта выполнения работ, свидетельствующая о постоянстве (непрерывности) проведения строительного контроля.*

11.3. Объём, содержание и порядок проведения строительного контроля должны соответствовать ПП от 21.06.2010 № 468.

11.4. Оперативное планирование, координацию, организацию и проведение строительного контроля в процессе осуществления капитального ремонта МКД осуществляют специалисты по организации строительства технического заказчика и подрядчика в соответствии с частью 5 статьи 55.5 -1 ГрК, в подчинении которых могут находиться специалисты, ответственные за контроль качества отдельных видов РСР.

Распределение ответственности и порядок взаимодействия между специалистами по организации строительства и специалистами, ответственными за контроль качества отдельных видов РСР, устанавливается в соответствующих приказах организации.

11.5. Количество и регулярность посещения объекта капитального ремонта специалистами, ответственными за проведение строительного контроля, определяется техническим заказчиком и подрядчиком самостоятельно, в зависимости от класса объекта капитального ремонта по ГОСТ 27751 и интенсивности производства РСР на объекте, при обязательном соблюдении постоянства (непрерывности) проведения строительного контроля.

11.6. Подрядчик по результатам строительного контроля ведёт соответствующую исполнительную документацию, включающую:

- журнал входного контроля;
- общие журналы учёта выполнения работ;

- специальные журналы учёта выполнения работ;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты освидетельствования ответственных конструкций;
- акт освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам;
- акты испытания и опробования технических устройств;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие качество применяемых строительных материалов, изделий и конструкций, в том числе декларации о соответствии строительных материалов;
- иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, предусмотренные договором подряда.

***Примечание** – Состав и содержание исполнительной документации, приведённой в пункте 11.6 настоящих рекомендаций, может быть изменён в сторону уменьшения. В этом случае состав и содержание исполнительной документации должны быть определены в договоре подряда на выполнение капитального ремонта.*

11.7. Входной контроль качества используемых при капитальном ремонте оборудования, материалов, изделий и конструкций осуществляется в соответствии с пунктами 9.9 – 9.14 СП 48.13330.2019 и ГОСТ 24297 - 2013.

11.8. Результаты входного контроля качества материалов, изделий и конструкций документируются в журналах входного контроля.

11.9. Проверка соблюдения последовательности и состава технологических операций (операционный контроль качества выполняемых РСР) производится в соответствии с пунктами 9.15 – 9.18 СП 48.13330.2019.

Результаты операционного контроля качества РСР документируются в разделе 3 общего журнала учёта выполнения работ.

11.10. Общий журнал учёта (Форма N КС – 6) и специальные журналы учета выполнения работ ведутся в соответствии с приказами Минстроя РФ от 02.12.2022 года, № 1026/пр., от 16.05.2023 г., № 344/пр.

***Примечание** – Порядок ведения и оформления журнала входного контроля, общего и специальных журналов учёта выполнения работ, учитывающий специфику взаимоотношений организаций, участников капитального ремонта, целесообразно определять и конкретизировать договором строительного подряда.*

11.11. Оформление актов освидетельствования скрытых работ, актов освидетельствования ответственных конструкций, актов освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения осуществляются в соответствии с приказом Минстроя РФ от 16.05.2023 г., № 344/пр.

11.12. Комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам передаётся застройщику (техническому заказчику) после выполнения всего комплекса СМР на объекте.

*Примечание – Примерная форма записи в рабочих чертежах в виде стандартного штампа приведена в Приложении Е настоящих рекомендаций.*

11.13. Качество применяемых строительных материалов, изделий и конструкций подтверждается журналами входного контроля, протоколами лабораторных измерений и испытаний, а также декларациями о соответствии, сертификатами соответствия, паспортами качества, другими документами поставщика, которые формируются в соответствующие реестры и передаются техническому заказчику в установленном порядке.

## **12. Особенности ведения исполнительной документации в электронном виде**

12.1. Ведение исполнительной документации участниками капитального ремонта общего имущества МКД может осуществляться в электронном виде. В этом случае электронные документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью по соглашению между участниками электронного взаимодействия.

12.2. К документам, ведение которых осуществляется в электронном виде, относятся:

- журналы входного контроля;
- общие журналы учёта выполнения работ;
- специальные журналы учёта выполнения работ;
- акты освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства;
- акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты освидетельствования ответственных конструкций.

12.3. Для осуществления электронного взаимодействия необходимо включение участников капитального ремонта общего имущества МКД в определенную единую автоматизированную информационную систему (ЕАИС).

12.4. При этом, участники электронного взаимодействия несут ответственность за подлинность, достоверность, полноту и своевременность внесения сведений в ЕАИС в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **13. Организация деятельности по охране труда, промышленной и пожарной безопасности при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД**

13.1. Мероприятия по охране труда, промышленной и пожарной безопасности разрабатываются подрядчиком в ППРСР и предусматривают конкретные решения применительно к конкретному объекту капитального ремонта. Мероприятия в ППР разрабатываются в соответствии с ПП от 18.12.2020 года № 2168, ПП от 16.09.2020 года № 1479 и ГОСТ 12.1.046 – 2014.

13.2. При совместной деятельности по капитальному ремонту общего имущества МКД нескольких организаций, на основании заключенных договоров подряда, каждая из них обязана

обеспечить безопасные условия труда для привлекаемых ими работников в соответствии с графиком выполнения совмещённых работ.



**Приложение Б**  
(рекомендуемое)

**Форма штампа подрядчика в рабочей документации,  
свидетельствующего о факте проведения входного контроля рабочей  
документации и о разрешении производства работ**

<p style="text-align: center;"><b>ООО «МОНОЛИТ»</b></p> <p><b>ВХОДНОЙ КОНТРОЛЬ КОМПЛЕКТА РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ПРОИЗВЕДЁН. ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ РАЗРЕШАЮ</b></p> <hr/> <p><i>Подпись уполномоченного специалиста подрядчика (генподрядчика) с расшифровкой подписи</i></p> <p><b>ДАТА</b> «                      »                      <b>20 г.</b></p>
---

**Примечание** -Рекомендуемые размеры штампа: длина-70 мм, ширина – 40 мм.

**Приложение В**  
(рекомендуемое)

**Примерная форма графика доступа подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения капитального ремонта**

УТВЕРЖДАЮ:

Технический заказчик

\_\_\_\_\_  
Должность  
/  
\_\_\_\_\_  
Подпись                      ФИО  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

График доступа подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения капитального ремонта по адресу:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Адрес жилого дома)

№ п/п	Номер квартиры МКД	Ф.И.О. собственника квартиры МКД	Продолжительность проведения капитального		Примечание
			Начало	Окончание	

Организация, выполняющая СК «\_\_\_\_\_»

Должность, ФИО, подпись, дата

Управляющая компания «\_\_\_\_\_»

Должность, ФИО, подпись, дата

Подрядная организация «\_\_\_\_\_»

Должность, ФИО, подпись, дата

**Приложение Г**  
(рекомендуемое)

**Примерная форма письменного отказа  
собственника в обеспечении доступа подрядных организаций к общему имуществу  
МКД для проведения капитального ремонта**

Директору УК, ТСЖ, ЖСК  
(ФИО директора)

от \_\_\_\_\_  
(ФИО собственника)

Я, \_\_\_\_\_,  
(Ф.И.О.)

собственник квартиры № \_\_\_\_ многоквартирного дома, расположенного по  
адресу: г. Махачкала или наз. нас/пункта, улица \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_  
отказываюсь предоставить доступ к общему имуществу многоквартирного дома,  
расположенного внутри принадлежащего мне помещения, для проведения работ  
по капитальному ремонту по причине: \_\_\_\_\_

Мне разъяснено, что в случае моего отказа предоставить допуск к общему  
имуществу многоквартирного дома для проведения работ по капитальному ремонту  
ответственность за невыполнение работ и возникновение аварийных ситуаций ложится на меня.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.), подпись, дата

**Приложение Д**  
(рекомендуемое)

**Примерная форма записей в разделе 5 общего журнала работ, свидетельствующих о постоянстве (непрерывности) проведения строительного контроля**

<i>№ п/п</i>	<i>Сведения о проведении строительного контроля в процессе выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства</i>	<i>Выявленные недостатки</i>	<i>Срок устранения выявленных недостатков</i>	<i>Дата устранения недостатков</i>	<i>Должность, фамилия, инициалы, подпись уполномоченного представителя лица, осуществляющего строительство, идентификационный номер в НРС</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1					

*Примечание – Раздел 4 общего журнала работ заполняется аналогично  
техническим заказчиком*

**Приложение Е**  
(рекомендуемое)  
**Форма штампа, свидетельствующего о соответствии  
выполненных в натуре работ рабочим чертежам**

<b>ООО «Горец»</b>
<b>Работы, выполненные в натуре, соответствуют рабочему чертежу:</b>
<small>Номер и шифр рабочего чертежа</small>
<b>Производитель работ: __/__/</b>
<b>Дата: __. __.20__ г.</b>

**Примечания:**

1. *Вместо штампа допускается в рабочих чертежах рукописная запись.*
2. *Рекомендуемые размеры штампа: длина – 60 мм, ширина – 40 мм.*