

Приложение к письму
Жилищного комитета

от 15.04.14 № 22-12-02/14.

**Методические рекомендации по реализации прав собственников по
приемке работ по капитальному ремонту общего имущества в
многоквартирных домах в Санкт-Петербурге**

В соответствии со статьей 161_1 Жилищного кодекса РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

В соответствии с пунктом 5 статьи 161_1 Жилищного кодекса РФ совет многоквартирного дома осуществляет, в том числе контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая приемку работ, в которой участвуют лица, уполномоченные действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Представителем собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием таких собственников, может выступать, в том числе председатель и (или) член совета многоквартирного дома, если многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации (при наличии соответствующего решения общего собрания).

При осуществлении контроля за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая приемку работ, представитель дома либо представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный общим собранием таких собственников (далее – представитель дома) должен быть ознакомлен и руководствоваться в своих действиях договорами на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – договор подряда), на оказание услуг по осуществлению функций строительного контроля (технического надзора) (далее – договор на технический надзор), заключенными по форме утвержденной распоряжением Жилищного комитета от 24.02.2014 № 128-р.

С указанными договорами представитель дома должен быть ознакомлен заказчиком работ: некоммерческой организацией «Фонд - региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

или управляющей организацией (далее – Заказчик) либо по поручению Заказчика представителем организации, осуществляющей строительный контроль (технический надзор) (далее – представитель Технического надзора).

В процессе производства работ представитель дома может принимать участие во всех комиссиях, в том числе по приемке скрытых работ, организуемых Заказчиком, представителем Технического надзора или подрядной организацией, выполняющей работы (далее – Подрядчик), о проведении которых должен быть заблаговременно извещен.

Представитель дома может инициировать комиссионную проверку объекта, в случае выявления нарушений технологии производства работ или несоблюдения правил складирования и хранения применяемой на объекте продукции, а также техники безопасности на объекте.

Осмотр объекта представителем дома осуществляется не реже одного раза в месяц и может быть совмещен с проведением проверки объекта Заказчиком или представителем Технического надзора, который согласно договору на технический надзор осуществляет проверки не менее 2-х раз в неделю в соответствии с графиком посещения объекта, а при необходимости вне графика дополнительно.

В случае если представитель дома не удовлетворен ходом и качеством работ, то его мнение отражается в журнале производства работ Заказчиком или представителем Технического надзора.

В случае отсутствия у представителя дома медицинской справки о прохождении медкомиссии, подтверждающей наличие медицинского допуска для производства высотных работ, при проведении осмотров объекта и приемке работ ему запрещается выход на кровлю дома, а также на строительные леса и подмости.

Приемка работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в которой участвует представитель дома, осуществляется в соответствии со следующими документами:

- Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений, утвержденным Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ;

- Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 7 мая 1985 г. N 135, ВСН 42-85(р);

- постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге»;

- Договором подряда, статьей 7 которого предусмотрен следующий порядок приемки работ, выполненных Подрядчиком.

Подрядчик оформляет акты по форме КС-2, справки по форме КС-3, согласовывает их с организацией, осуществляющей строительный контроль (технический надзор), с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, и направляет на рассмотрение Заказчику.

В случае отсутствия у Заказчика замечаний к актам по форме КС-2

и справке по форме КС-3, Заказчик в течение 2 (двух) дней со дня согласования в администрации района Санкт-Петербурга организует приемку работ по договору Подряда рабочей комиссией для чего формирует указанную комиссию и включает в ее состав:

- представителя Заказчика,
- представителя Технического надзора,
- представителя Подрядчика,
- представителя субподрядчика (при необходимости),
- представителя специализированной обслуживающей организации (в случае выполнения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, ремонту отдельных элементов системы противопожарной защиты и др.),
- представителя организации, осуществляющей управление объектом (при наличии),
- представителя дома,
- представителя КГА или КГИОП по принадлежности вопросов (в случае выполнения работ по ремонту фасада многоквартирного дома).

При обнаружении рабочей комиссией нарушений требований к работам составляется акт, в котором фиксируется перечень дефектов и недоделок и сроки их устранения Подрядчиком (далее – акт о недостатках). Подрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счет в сроки, указанные в акте о недостатках, обеспечив при этом сохранность объекта. При этом, сдача-приемка работ приостанавливается до момента устранения выявленных нарушений требований к работам или разрешения спора, возникшего в связи с выявлением нарушений.

Акт о недостатках составляется Заказчиком совместно с представителем Технического надзора и подписывается всеми членами рабочей комиссии, согласными с информацией, изложенной в акте. Подписание членом рабочей комиссии акта о недостатках осуществляется в течение рабочего дня, когда акт был представлен на подпись члену рабочей комиссии. В случае, если ни один член рабочей комиссии, за исключением представителя Заказчика, не согласен с наличием нарушений требований к работам, акт о недостатках оформляется от имени Заказчика и представляется Подрядчику.

После устранения Подрядчиком выявленных нарушений требований к работам, сдача-приемка работ осуществляется в общем порядке с выполнением условий, установленных пунктом 7.2 договора Подряда. При этом, если состав рабочей комиссии не изменился, ее повторное формирование может не осуществляться.

Объект считается принятым в эксплуатацию со дня подписания Акта о приемке в эксплуатацию, а при проведении капитального ремонта по нескольким видам работ на объекте Актов о приемке в эксплуатацию по всем видам работ, согласованных уполномоченным лицом администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения объекта и представителем дома.