



# Взаимодействие участников Региональной программы капитального ремонта

**Елена Халиулина**

Руководитель департамента реализации  
капитального ремонта по техническим  
вопросам



Региональный фонд содействия  
капитальному ремонту общего имущества в  
МКД Свердловской области

# Участники Региональной программы капитального ремонта



✓ Региональный оператор

✓ Управляющие организации

✓ Правительство СО

✓ Подрядные организации

✓ Органы местного самоуправления

✓ Собственники помещений





## Региональный оператор

- подготавливает техническое задание на выполнение услуг/работ по капитальному ремонту;
- привлекает подрядные организации путем проведения электронных аукционов;
- обеспечивает организацию капитального ремонта в соответствии с Региональной программой и финансирование работ;
- контролирует качество и сроки выполнения работ, привлекая организации строительного контроля;
- осуществляет приемку выполненных работ, а также контроль за соблюдением подрядными организациями гарантийных обязательств по выполненным работам.



## Органы местного самоуправления

- передают сведения, необходимые для подготовки Региональной программы капитального ремонта, и утверждают Краткосрочные планы ее реализации на территории муниципального образования;
- в установленных законом случаях принимают решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- согласовывают акты приемки выполненных работ (оказанных услуг) по капитальному ремонту.

***п. 7 ст. 168 Жилищного Кодекса РФ***

***ст. 7-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 №127-03***

***Постановление Правительства Свердловской области от 03.06.2014 №477-ПП***



## Правительство Свердловской области

- утверждает программу капитального ремонта, Краткосрочные планы ее реализации, а также минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

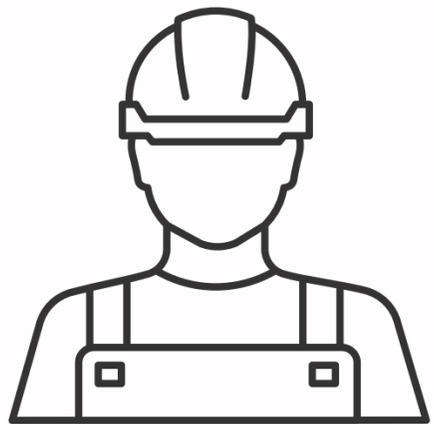
***ч. 7 ст. 168 Жилищного Кодекса РФ,  
ст. 3 Закона Свердловской области от 19.12.2013 №127-03***



## Управляющие организации

- не менее двух раз в год проводят технический мониторинг состояния жилых домов;
- участвуют в приемке выполненных работ по капитальному ремонту.

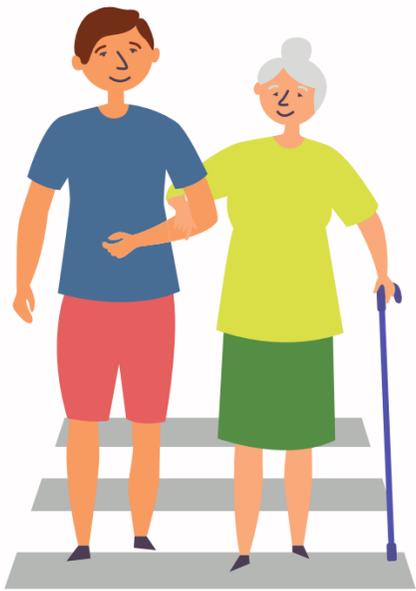
**Постановление Правительства Свердловской области от 29.01.2014 №37-ПП**



## Подрядные организации

- разрабатывают проектно-сметную документацию;
- выполняют строительно-монтажные работы;
- осуществляют строительный контроль.





## Собственники помещений в МКД

- принимают решения о способе формирования фонда капитального ремонта и проведении капитального ремонта;
- участвуют в согласовании смет и объемов работ;
- оплачивают ежемесячные взносы на капитальный ремонт;
- участвуют в приемке выполненных работ.



## 5 актуальных вопросов о капитальном ремонте

1.

### ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ?



*ГОСТ Р 56535-2015 Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами термины и определения.*

**Капитальный ремонт** - комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт.

**Капитальный ремонт курирует региональный оператор (Фонд) или сами собственники (если в доме открыт специальный счет).**





## 5 актуальных вопросов о капитальном ремонте

### ➤ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

ГОСТ Р 51929-2014 Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами термины и определения.

**Текущий ремонт** - определен как комплекс работ (услуг), включенных в план работ, проводимых в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома, связанных с восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность частей многоквартирного дома, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ не превышает 30% от ремонтируемого имущества.





## 5 актуальных вопросов о капитальном ремонте

### 2. ЧТО ОТРЕМОНТИРУЮТ В ДОМЕ?



Виды работ, выполняемые при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области определены в ст. 17 Закона Свердловской области №127-03 от 19.12.2013.

**ВАЖНО!** 24.03.2022 были внесены изменения, касающиеся перечня работ - **Закон Свердловской области от 24.03.2022 №24-03**





## 5 актуальных вопросов о капитальном ремонте

### 3. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ И "ОБЩИЙ КОТЕЛ"



**Формировать фонд капитального ремонта собственники жилья могут двумя способами:**

- 1) На специальном счете;
- 2) На счете регионального оператора (в «общем котле»).





## 5 актуальных вопросов о капитальном ремонте

### 4. ПОЧЕМУ НУЖНО ПЛАТИТЬ ЗА КАПРЕМОНТ?



Взносы на капремонт являются **обязательными платежами**, имеют строго целевое назначение – используются исключительно на проведение капитального ремонта.



**ч. 1 ст. 158, ч. 1, 2 ст. 169, ч. 1, 2 ст. 181 Жилищного Кодекса РФ,  
ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-03**



## 5 актуальных вопросов о капитальном ремонте

### 5. ЕСЛИ ЛИ ГАРАНТИЯ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?



- Гарантия на капремонт составляет 5 лет.
- Гарантийный срок начинается с даты подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ (итоговый Акт по МКД).





# Порядок включения МКД в Региональную программу капитального ремонта

1

УПРАВЛЯЮЩИЕ  
ОРГАНИЗАЦИИ

Не менее 2-х раз в год проводят осмотр технического состояния многоквартирных домов:

- оценка технического состояния конструктивных элементов дома;
- определение эксплуатационного ресурса конструктивных элементов дома;
- определение предельного года проведения капитального ремонта.

Постановление Правительства Свердловской области от 29.01.2014 №37-ПП

2

ОРГАНЫ МЕСТНОГО  
САМОУПРАВЛЕНИЯ

- Сводят полученную информацию от управляющих компаний в единый документ;
- Утверждают Краткосрочные планы реализации Региональной программы на территории муниципальных образований.

Постановление Правительства Свердловской области от 03.06.2014 №477-ПП

3

ПРАВИТЕЛЬСТВО  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

- Утверждение Краткосрочного плана реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области

ч. 7 ст. 168 ЖК РФ, Закон Свердловской области от 19.12.2013 №127-03

4

РЕГИОНАЛЬНЫЙ  
ОПЕРАТОР

- Исполняет Регпрограмму;
- Обеспечивает проведение капитального ремонта;
- Аккумулирует денежные средства и ведет их учет;
- Привлекает подрядные организации;
- Финансирует работы и контролирует сроки и качество выполнения капитального ремонта в домах.

ст. 182 Жилищного Кодекса РФ ст. 19 Закона Свердловской области от 19.12.2013 №127-03

# Какие работы проводятся в рамках капитального ремонта?



ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газоснабжения, водоотведения

ремонт крыши

ремонт фасада

ремонт лифтового оборудования

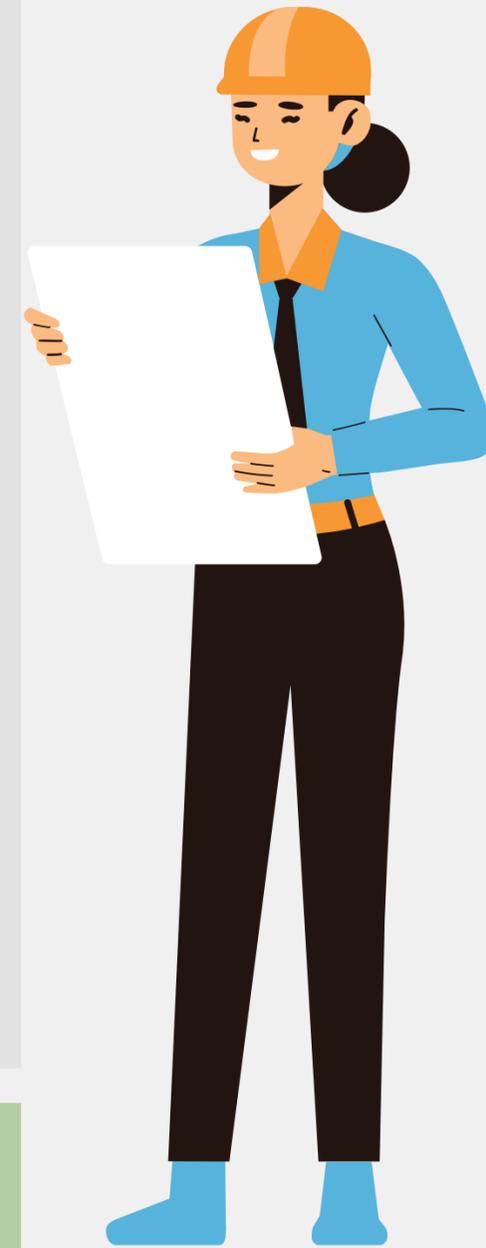
ремонт подвальных помещений

ремонт фундамента

*ст. 166 Жилищного Кодекса РФ  
ст. 17 Закона Свердловской области  
от 19.12.2013 №127-03*

# Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, согласно ст. 17 Закона Свердловской области от 19.12.2013 №127-03

1. ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики;
2. ремонт мусоропровода;
3. усиление чердачных перекрытий многоквартирного дома;
4. установку автоматизированных узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе теплоснабжения и горячего водоснабжения;
5. разработка проектной документации на проведение капитального ремонта в случае, если ее разработка необходима в соответствии с законодательством РФ для оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ, указанных в подпунктах 1 - 4;
6. проведение экспертизы проектной документации, указанной в подпункте 5;
7. услуги по строительному контролю, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ, указанных в части первой настоящей статьи и подпунктах 1 - 4.



# Инженерные системы холодного/горячего водоснабжения

- замена магистральных трубопроводов в технических помещениях МКД (чердачное помещение, подвальное помещение, техническое подполье);
- замена распределительных трубопроводов (стояков);
- замена участков трубопроводов в помещениях собственников до запорной арматуры, включая ее замену;
- замена вводов систем водоснабжения без замены приборов ОДПУ (по возможности, с учетом технического состояния трубопровода).





## Система водоотведения



- замена магистральных трубопроводов и выпусков в технических помещениях (чердачном помещении, подвальном помещении, техническом подполье);
- замена распределительных трубопроводов (стояков). Граница разделения общедомового имущества - крестовина или тройник (первое стыковое соединение стояка).





## Система теплоснабжения



- замена магистральных трубопроводов и выпусков в технических помещениях (подвальном помещении, техническом подполье);
- замена распределительных трубопроводов (стояков);
- замена участков трубопроводов в помещениях собственников до запорной арматуры, включая ее замену. В МОПах запорная арматура не устанавливается;
- замена вводов управления (ИТП).

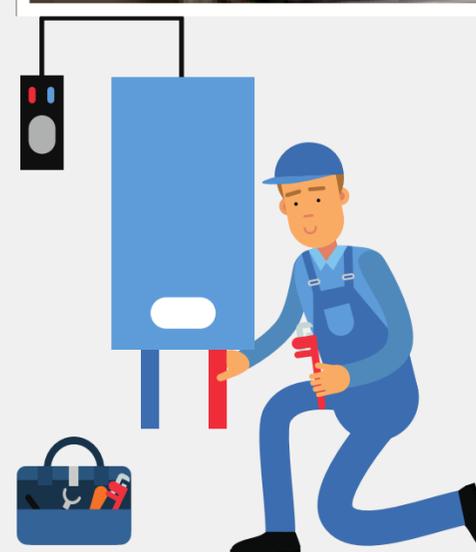




## Система электроснабжения



- замена вводно-распределительных устройств;
- от ВРУ (НВУ) замена кабелей, проводов питающих силовых линий и линий освещения системы электроснабжения до индивидуальных приборов учета энергоресурса, согласно Акт разграничения балансовой принадлежности с ресурсоснабжающей организацией;
- замена распределительных этажных щитов (без установки прибора учета);
- замена сети освещения мест общего пользования (внутреннее и наружное освещение)
- замена либо монтаж контура заземления.





## Фасад



- ремонт штукатурки и облицовки цокольной части фасада, межпанельных швов и восстановление фактурного слоя панельных плит;
- ремонт балконных плит;
- ремонт входных групп (козырьков, крыльца, ограждения крыльца, замена входных дверей);
- окраска фасада;
- замена оконных блоков в подъездах;
- замена перил на крыльце (если крыльцо от 3-х ступеней).

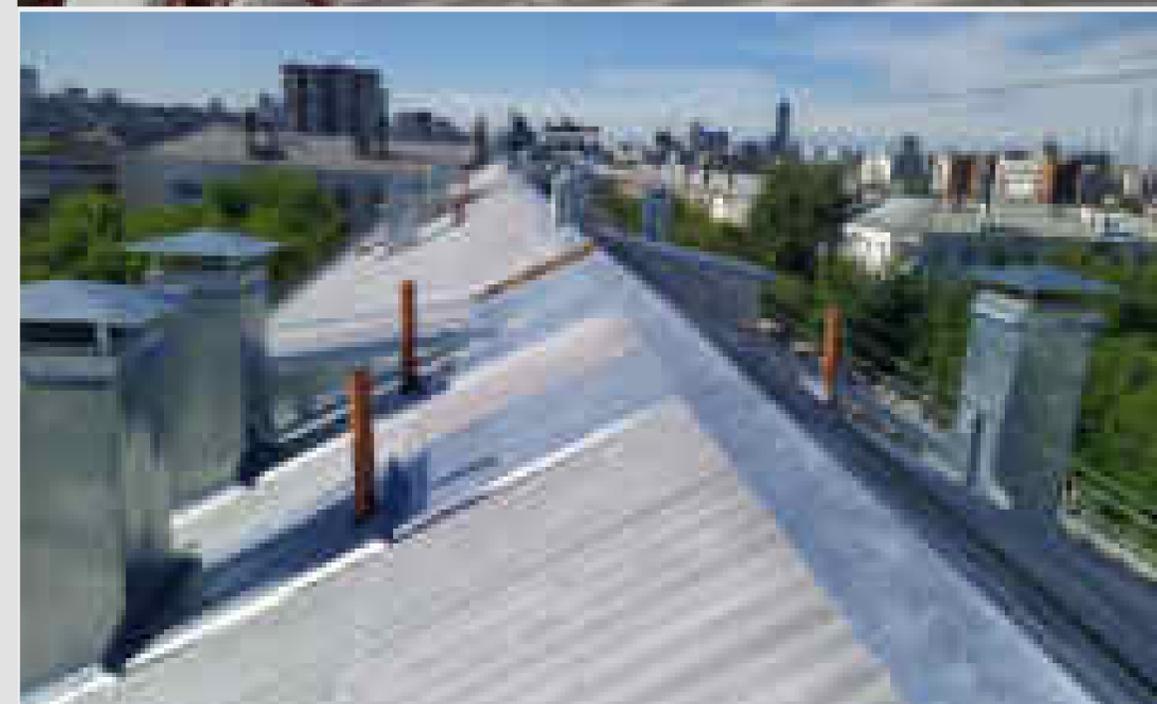




## Крыша



- замена покрытия крыши с устройством примыканий;
- ремонт деревянных конструкций скатных кровель с полной или частичной заменой стропильной системы;
- огне-, биозащита деревянных конструкций;
- замена утеплителя;
- замена фановых труб с выводом их за пределы кровли;
- ремонт вентшахт и устройство колпаков над вентшахтами;
- установка противопожарного люка выхода в чердачное помещение;
- установка металлических ограждений на крыше;
- ремонт выходов на крышу с заменой люков, дверей;
- замена организованного водостока.





## Подвальные помещения



- ремонт приямков с установкой металлических крышек и решеток на приямок;
- ремонт отмостки;
- монтаж оконных проемов в подвальное помещение;
- установка противопожарных дверей в подвальное помещение;
- ремонт спуска в подвал.

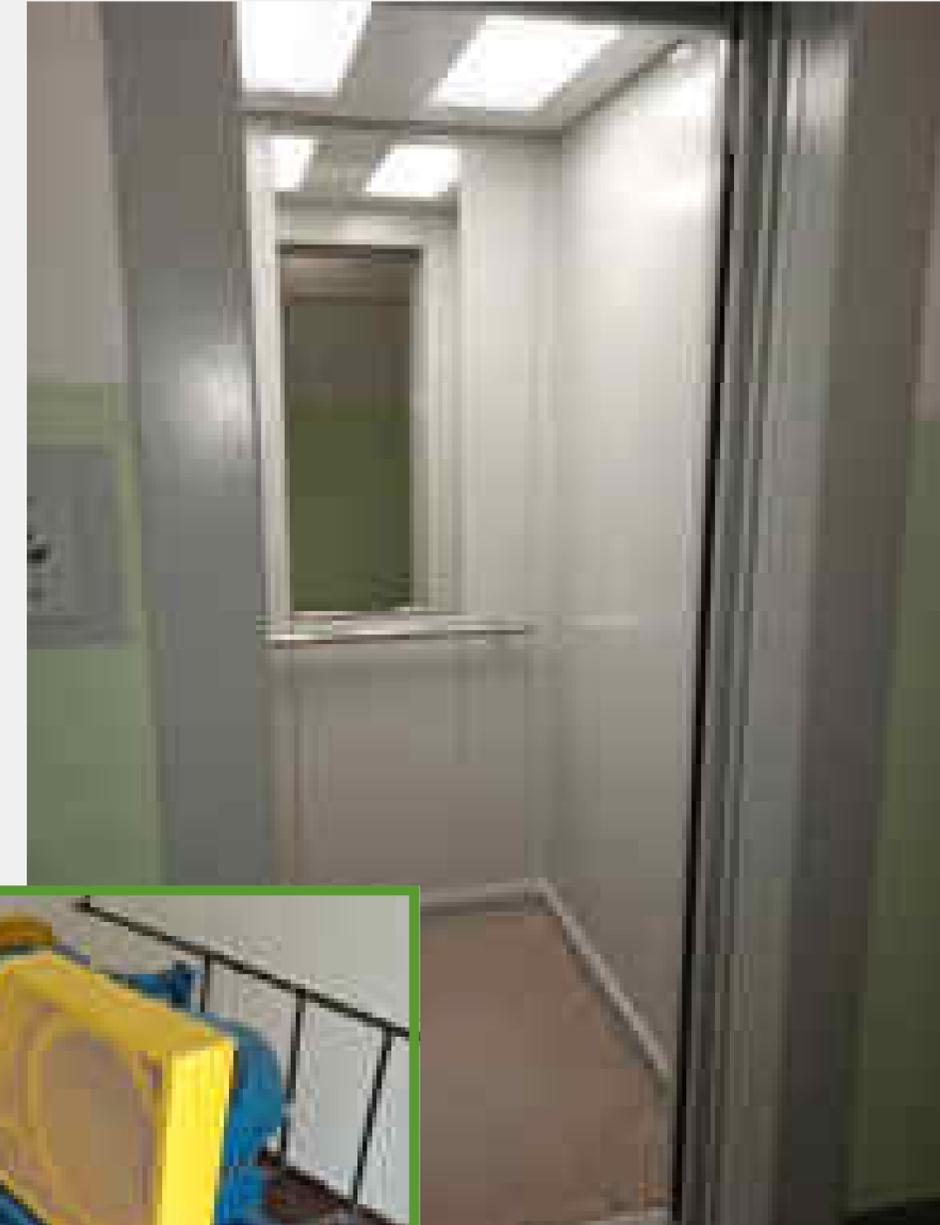




## Лифтовое оборудование



- замена лифтового оборудования;
- электро-монтажные работы;
- общестроительные работы;
- полное техосвидетельствование;
- ремонт лифтовой диспетчерской связи, сигнализации;
- получение Декларации о соответствии лифта требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 «Безопасность лифтов».



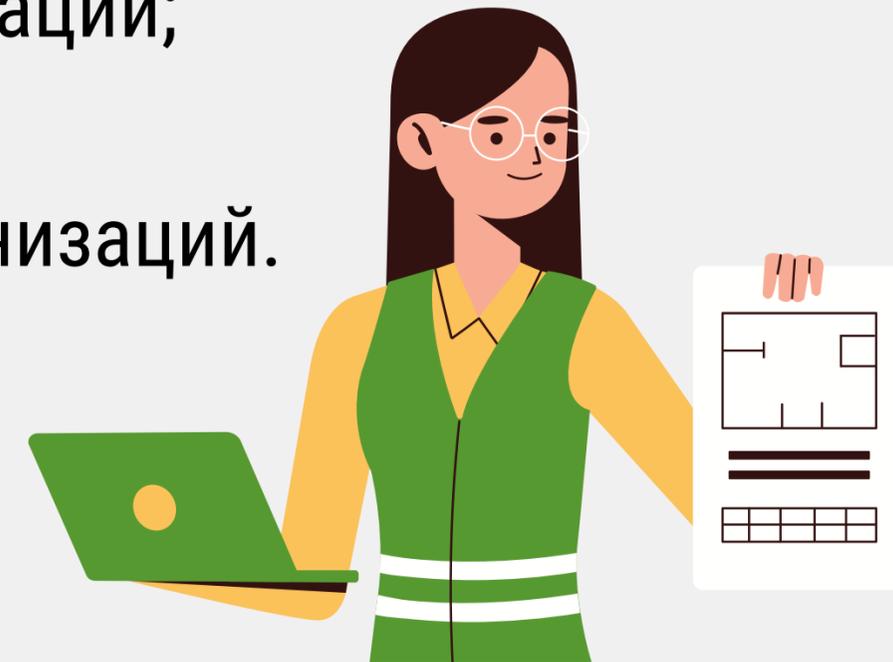


## Отбор подрядных организаций



### Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области:

- проводит предквалификационный отбор подрядных организаций;
- формирует Реестр квалифицированных подрядных организаций.  
Срок включения в данный реестр **составляет 3 года.**



**Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется на основании Положения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615.**



## Отбор подрядных организаций

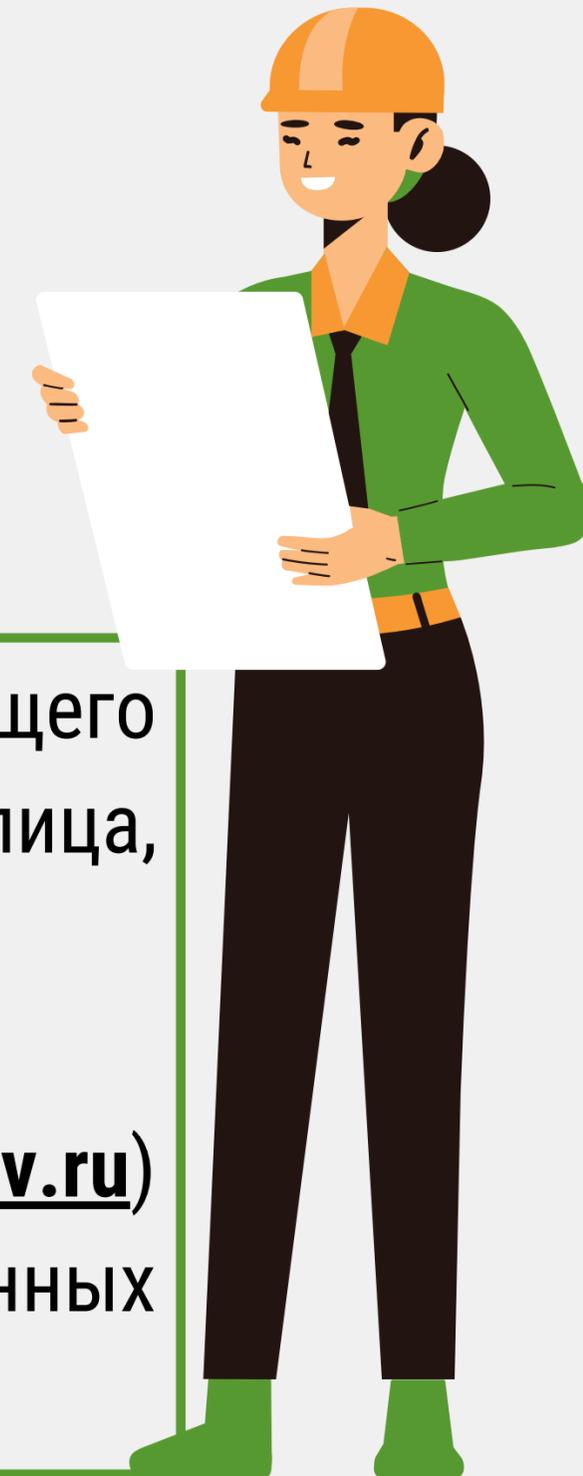


### Региональный Фонд капитального ремонта МКД Свердловской области:

- проводит электронные аукционы

Участвовать в закупках работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области вправе лица, включенные в реестр квалифицированных подрядных организаций.

На сайте Единой информационной системы в сфере закупок ([zakupki.gov.ru](http://zakupki.gov.ru)) можно ознакомиться с актуальной редакцией Реестра квалифицированных подрядных организаций Свердловской области



## Привлечение субподрядных организаций

Подрядчик может привлекать к производству работ по капитальному ремонту МКД третьих лиц (субподрядные организации), за действия которых он несет ответственность как за свои собственные.

**Важно! В срок не более 10 дней письменно проинформировать о данном факте Заказчика и организацию, осуществляющую строительный контроль за выполнением работ, с указанием в обязательном порядке следующих сведений:**

- наименование привлекаемого третьего лица,
- ФИО ответственных лиц привлекаемого третьего лица,
- контактную информацию (почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты).

**Субподрядная организация не должна числиться в перечне недобросовестных подрядчиков и поставщиков.**



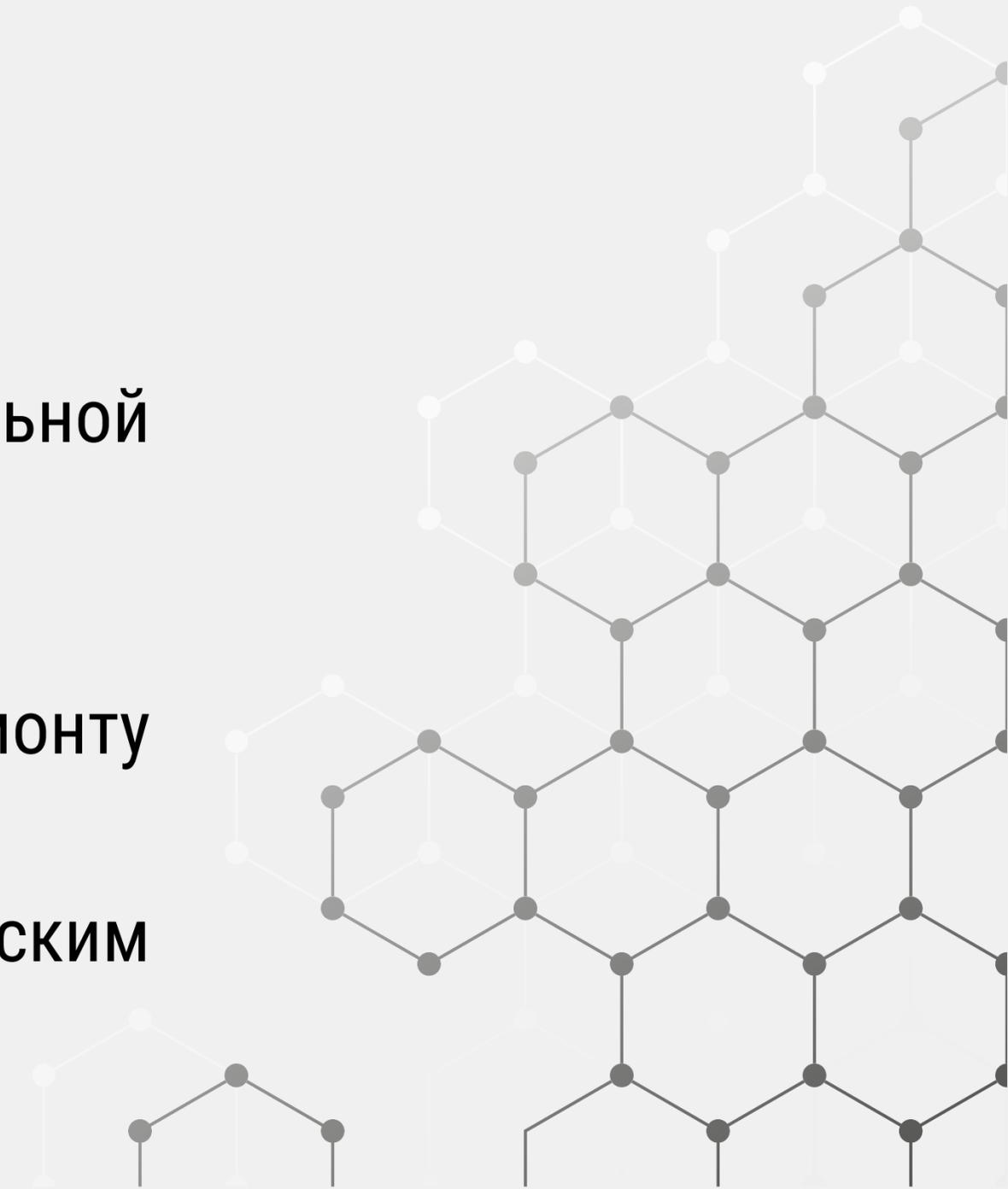


## Рекомендации по порядку проведения работ по капремонту



**Проведение работ по капитальному ремонту производится  
в соответствии с:**

- Законодательными актами;
- Региональной программой;
- Краткосрочным планом реализации Региональной программы капитального ремонта;
- Договором подряда;
- Графиком производства работ по капитальному ремонту общего имущества объектов;
- Проектно-сметной документацией: техническим заключением и сметными расчетами.





## Обязанности подрядной организации после подписания договора на выполнение СМР



дней



Акт открытия объекта



Протокол к Акту открытия объекта



В течение 30 дней после подписания договора подрядная организация обязана:

- принять дом в капитальный ремонт;
- предоставить в Фонд Акт открытия объекта и Протокол к Акту открытия объекта для проведения работ по капитальному ремонту.







# Обязанности подрядной организации после подписания договора на выполнение СМР

## ВАЖНО!

До составления Акта открытия объекта и оформления Протокола в Акту открытия объекта подрядная организация обязана ознакомиться с проектно-сметной документацией!





## Обязанности подрядной организации после подписания договора на выполнение СМР

После подписания Акта открытия объекта подрядная организация должна провести информационное собрание с собственниками помещений в МКД по текущим вопросам капитального ремонта и представить им:

- ответственных лиц от подрядной организации и организации, осуществляющей строительный контроль;
- краткую информацию по срокам проведения ремонтных работ в доме.





## Уполномоченное лицо

**Уполномоченное лицо** - выбранный на общем собрании представитель от собственников, который от их имени уполномочен участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (ч.3 п.5 ст. 189 Жилищного Кодекса РФ).



**РЕЕСТР УПОЛНОМОЧЕННЫХ ЛИЦ ЕЖЕМЕСЯЧНО  
ОБНОВЛЯЕТСЯ.**

**ЕСЛИ В ДОМЕ ЕСТЬ УПОЛНОМОЧЕННОЕ ЛИЦО,  
АКТ ПРИЕМКИ РАБОТ ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО  
ПОДПИСЫВАТЬ У НЕГО!**



## Уполномоченное лицо. Права и обязанности



- **Познакомиться и обменяться контактами с представителем подрядной организации** (прорабом), а также со специалистом от Регионального Фонда, курирующим процесс выполнения капитального ремонта в доме.
- **Ознакомиться с этапами и графиком** проведения работ.
- **Проверить наличие графика в общедоступном месте** - там, где жильцы точно его увидят (двери подъезда, стены лестничной клетки).
- **Участвовать в приемке работ** согласно графику их выполнения
- **При отсутствии замечаний** - подписать акт приемки работ.
- **При наличии замечаний** - письменно их зафиксировать и передать в форме заявления в Региональный Фонд для исправления замечаний подрядной организацией.
- **Задавать вопросы в отношении проведения капитального ремонта** специалистам подрядной организации или представителям Фонда капитального ремонта.



## Этапы проведения капитального ремонта



1

### ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

➤ Проектная организация, выбранная Фондом путем электронного аукциона, проводит обследование технического состояния конструктивных элементов и инженерных сетей дома.

➤ Проектная организация составляет и согласовывает дефектные ведомости и схемы на ремонт дома по результатам обследования, разрабатывает проектно-сметную документацию.

➤ Проектная организация направляет проектно-сметную документацию на экспертизу для проверки сметной стоимости.



## Этапы проведения капитального ремонта

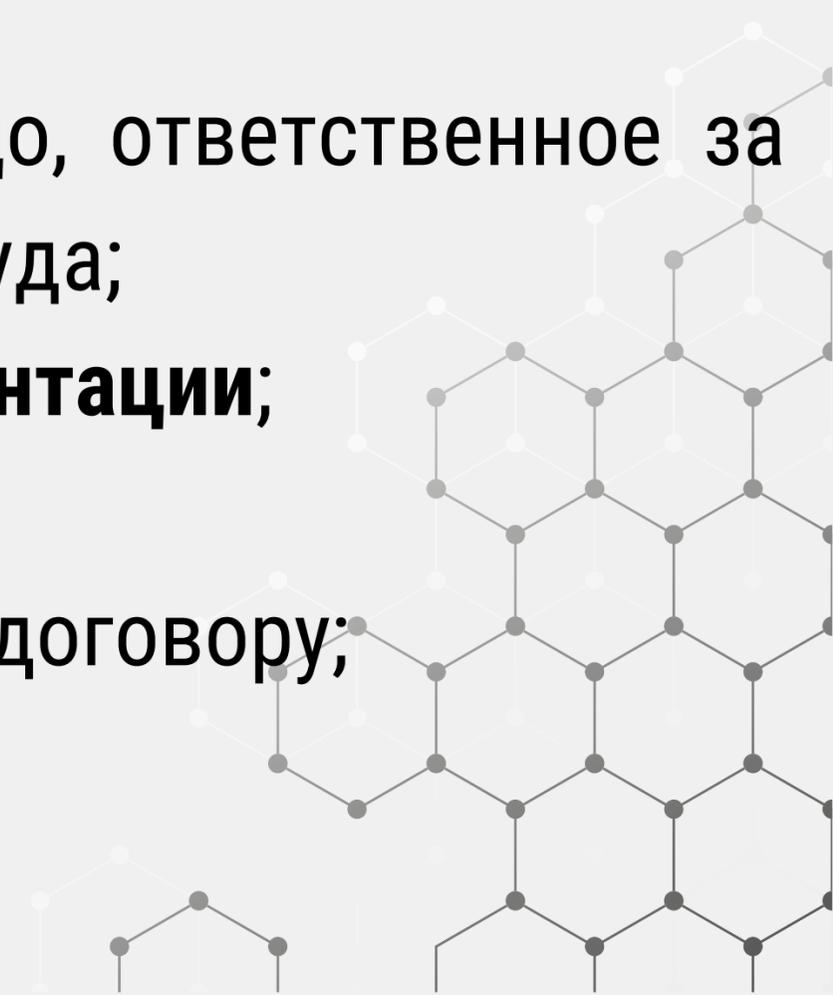
2

### ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ



#### Подрядная организация:

- Составляет график производства работ;
- Подписывает Акт открытия объекта и приказ на лицо, ответственное за выполнение строительно-монтажных работ и охрану труда;
- **Проводит входной контроль проектно-сметной документации;**
- Организует строительную площадку;
- Выполняет работы по капитальному ремонту, согласно договору;
- Участвует в приемке выполненных работ.





## Культура и вежливость при проведении работ

**В ходе производства работ по капитальному ремонту необходимо:**

- незамедлительно реагировать на обращения собственников;
- проявлять вежливость и соблюдать высокую культуру при проведении работ.

**Наличие спецодежды и ухоженный внешний вид у подрядчиков при проведении работ располагает к себе собственников и создает благоприятный имидж организации.**





## Требования по технике безопасности

### Подрядная организация обязана:

- обеспечить выполнение мероприятий по технике безопасности;
- обеспечить соблюдение требований и норм санитарного законодательства;
- на протяжении всего периода выполнения работ содержать территорию объекта и придомовую территорию свободной от строительного мусора и обеспечить его своевременный вывоз;
- обеспечить противопожарную безопасность объектов.



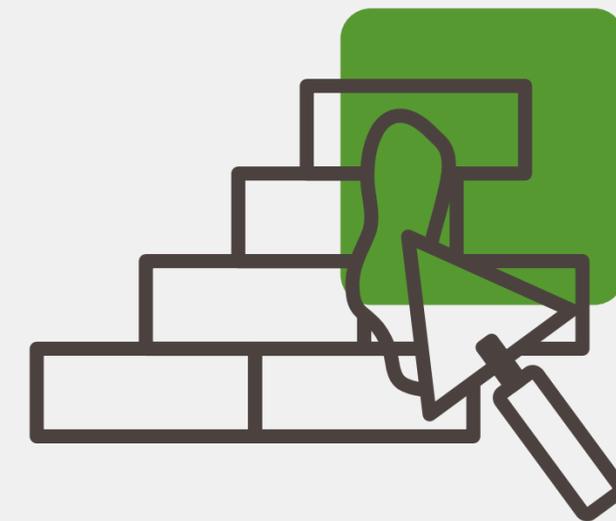
## Этапы проведения капитального ремонта

2

### ОКАЗАНИЕ УСЛУГ СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

#### Организация строительного контроля обеспечивает:

- входящий контроль материалов;
- объем и качество выполненных видов работ;
- культуру производства работ;
- сроки исполнения графика производства работ;
- оформление исполнительной документации;
- требования по охране труда;
- грубые нарушения, дефекты;
- участвует в приемке выполненных работ.





## Этапы проведения капитального ремонта



### 3 ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

- 1. Создание рабочих комиссий по приемке отдельных видов работ в составе: представителей подрядной организации, Фонда, строительного контроля, управляющей компании и собственников жилья;
- 2. Подписание актов выполненных работ по форме КС-2.
- 3. Комиссионная итоговая приемка дома после капитального ремонта в составе представителей подрядной организации, строительного контроля, Фонда, управляющей компании, органов местного самоуправления и собственников жилья;
- 4. Подписание актов итоговой приемки уполномоченными членами комиссии;
- 5. Передача исполнительной документации в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, происходит после подписания итогового акта.



## Порядок приемки выполненных работ

- 1 ➤ Капитальный ремонт фактически завершен. Подрядная организация уведомляет Фонд о необходимости принять выполненные работы.
- 2 ➤ Фонд создает комиссию (представители органов местного самоуправления, управляющей организации, подрядной организации, строительного контроля, собственников, Фонда) и сообщает ее членам, в том числе уполномоченному лицу от собственников, о дате и времени приемки.
- 3 ➤ В назначенный день и время участники приемки выходят на объект и оценивают выполненные работы.
  - 4.1 Нет нареканий к качеству ремонта. Приемка работ, подписание акта приемки.
  - 4.2 Есть нарекания к качеству ремонта (в том числе у собственников). Все обоснованные замечания записываются в акт, устанавливаются сроки их исправления и назначается дата повторной приемки.
- 5 ➤ Устранение замечаний подрядной организацией. Приемка работ, подписание акта приемки.

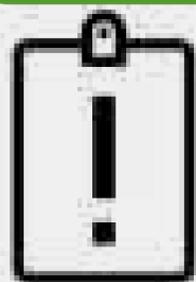


# Порядок исполнения подрядными организациями гарантийных обязательств



**НА РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ДОМА**  
(гарантийный срок начинается с даты подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ)

- Подрядчик гарантирует устранить за свой счет дефекты капитального ремонта, если они возникли в результате нарушения технологии производства работ (согласно условиям договора);
- Обязанность Подрядчика за несение гарантийных обязательств возникает после передачи дома из капитального ремонта в эксплуатацию организации, осуществляющей управление домом.



**В ПЕРИОД ГАРАНТИЙНОГО СРОКА ПОДРЯДЧИК НЕ НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА УЩЕРБ, ПРИЧИНЕННЫЙ ОБЪЕКТУ ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ !**



## Порядок исполнения подрядными организациями гарантийных обязательств

➤ Если подрядная организация в сроки, установленные в Акте, не устраняет недостатки в доме, выявленные в течение гарантийного периода, Фонд направляет в ее адрес претензию с требованием в 10-дневный срок:

- устранить выявленные недостатки/дефекты с предоставлением Акта об устранении;
- либо
- предоставить мотивированный отказ с приложением документов/материалов, подтверждающих наличие оснований для отказа.



**Если после 10 дней подрядчик не предоставляет Акт об устранении замечаний либо мотивированный отказ, специалисты Фонда организуют повторный комиссионный осмотр выполненных работ по устранению недостатков в доме.**



## Порядок исполнения подрядными организациями гарантийных обязательств

➤ Если подрядная организация после выставления претензии не выполнила требования об устранении недостатков/дефектов в доме в течение гарантийного срока:

- региональный оператор проводит электронный аукцион для устранения недостатков в доме силами третьих лиц (в случае банкротства подрядной организации или отказа собственников от нее);
- либо**
- региональный оператор подает иск в суд, требуя обязать подрядную организацию устранить недостатки.





**Спасибо за внимание!**

**Электронный адрес Фонда: [www.fkr66.ru](http://www.fkr66.ru)**

**Телефон «горячей линии»: +7 (343) 287-54-54, 8-800-300-80-88**

