

Утверждаю:  
Заместитель Губернатора Томской области  
по строительству и инфраструктуре  
\_\_\_\_\_ Е.В. Паршуту

**Регламент  
взаимодействия участников процесса организации  
и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах,  
расположенных на территории Томской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий регламент разработан в целях обеспечения эффективной реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Томской области, утверждённой Постановлением Администрации Томской области от 30.12.2013 № 597а (далее – Региональная программа), в части организации и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

1.2. Перечень сокращений, используемых в настоящем Регламенте:

1) Фонд, региональный оператор – Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области»;

2) Подрядчик – организация, включенная по итогам проведенного в установленном порядке предварительного квалификационного отбора в реестр квалифицированных подрядных организаций с правом принимать участие в электронных аукционах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, выполнение работ по ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт и отобранная по результатам проведения электронного аукциона для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнения работ по ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонту лифтовых шахт, с которой региональный оператор заключил соответствующий договор;

3) Объект – многоквартирный дом, включенный в краткосрочный план реализации Региональной программы, в котором Подрядчик выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества;

4) Стройконтроль - организация, включенная по итогам проведенного в установленном порядке предварительного квалификационного отбора в реестр квалифицированных подрядных организаций с правом принимать участие в электронных аукционах на оказание услуг по осуществлению строительного контроля и отобранная по результатам проведения электронного аукциона для оказания услуг по осуществлению строительного контроля за выполнением работ на Объекте, с которой региональный оператор заключил соответствующий договор;

5) орган местного самоуправления – орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен Объект;

6) лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом – управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление Объектом, при непосредственном управлении – уполномоченные собственниками помещений Объекта лицо, либо обслуживающая организация, действующая на основании заключенного с собственниками помещений Объекта договора о предоставлении жилищных услуг.

7) представитель собственников - лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, определенное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме;

1.3. Термины и определения, используемые в настоящем Регламенте, применяются в значениях, определенных действующим законодательством Российской Федерации.

**2. Организация и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах**

2.1. Не позднее чем за месяц до начала выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме орган местного самоуправления организует, а обслуживающие организации осуществляют приведение многоквартирного дома в состояние, позволяющее

использовать многоквартирный дом по назначению, а также осуществить планируемый вид работ по капитальному ремонту, в том числе следующие действия:

- осушить подвал;
- устранить захламленность подвалов, чердачных помещений или иных помещений общего пользования;
- обеспечить временный демонтаж сетей связи в местах ремонта;
- обеспечить очистку кровли от снега, наледи, сосулек;
- обеспечить доступ к объектам ремонта в многоквартирном доме.

2.2. До начала работ на Объекте, в срок, установленный заключенным между Фондом и Подрядчиком договором, Подрядчик:

1) обеспечивает информирование граждан о планируемых мероприятиях по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем размещения на многоквартирном доме информационной таблички по форме, установленной заключенным с Фондом договором, а также информирует в письменной форме (с указанием сроков начала и окончания работ) орган местного самоуправления и представителя собственников (в случае, если такой представитель был выбран собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании);

2) уведомляет в письменной форме, в том числе с использованием факсимильной связи, Фонд, а также Стройконтроль и организацию, осуществившую разработку проектно-сметной документации на проведение выполняемых работ по капитальному ремонту Объекта, о начале работ на Объекте.

3) предоставляет в Фонд для согласования проект производства работ, который должен соответствовать требованиям, указанным в техническом задании на выполнение работ. После согласования Фондом проекта производства работ направляет его копии лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом и Стройконтролю.

2.3. Подрядчик до начала выполнения работ на Объекте в соответствии с договором принимает общее имущество, в отношении которого ведутся работы по капитальному ремонту, у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по установленной Фондом форме Акта приема-передачи, опубликованной на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

При подписании акта приема-передачи лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом:

1) в случае необходимости доступа в закрытые помещения (технические помещения, подъезды) передает Подрядчику ключи от таких помещений (или дубликат ключей);

2) совместно с Подрядчиком:

а) определяет места подключения к источнику питания электро- и водоснабжения для строительных нужд и для установки приборов учета;

б) определяет места для биотуалетов, временные вспомогательные помещения, используемые для бытовых нужд работников Подрядчика, места складирования строительного мусора и материалов.

Подписанный представителями Подрядчика и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, акт приема-передачи общего имущества, в отношении которого ведутся работы по капитальному ремонту, передается Подрядчиком в Фонд в порядке и в сроки, предусмотренные заключенным между Фондом и Подрядчиком договором.

2.4. Подрядчик собственными силами и за свой счет обеспечивает:

1) ежедневную уборку строительного мусора на Объекте и прилегающей непосредственно к нему территории на протяжении всего периода выполнения работ, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, производит платежи за загрязнение окружающей природной среды от выбросов, сбросов, размещения отходов, образующихся в результате производственной деятельности, заключает договоры на утилизацию отходов строительного производства;

2) получение всех необходимых профессиональных допусков, разрешений и допусков на право производства работ, требуемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и Томской области, в том числе разрешения и согласования, связанные с использованием иностранной рабочей силы;

3) сооружение, демонтаж и (или) аренду временных зданий и сооружений, необходимых для выполнения работ, размещения персонала в рабочее время, получает при необходимости в установленном порядке разрешение на присоединение строительно-бытового городка к сетям электроснабжения, водоснабжения, канализации, а также в полном объеме несет расходы за пользование вышеуказанными сетями;

4) ежедневную сухую уборку помещений общего пользования Объекта, используемых в качестве транзитных для подачи материалов на места проведения работ по капитальному ремонту.

2.5. Подрядчик в течение 1 (одного) дня письменно извещает Фонд и до получения от него указаний в письменной форме (в том числе посредством получения по факсимильной связи или внесения записи в журнал производства работ) приостанавливает работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Объекта последствий выполнения его указаний о способе исполнения работ;

- иных, не зависящих от Подрядчика, обстоятельств, угрожающих качеству результатов выполняемой работы, либо создающих невозможность ее завершения в срок.

В течение 2 (двух) рабочих дней со дня поступления такой информации от Подрядчика Фонд информирует орган местного самоуправления о приостановлении работ посредством направления по электронной почте скан-копии письма Подрядчика.

2.6. С момента начала работ и до окончания работ Подрядчик ведет журнал производства работ, в котором отражается технологическая последовательность, сроки, работы (по форме, установленной Порядком ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (РД-11-05-2007), утвержденным Приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7). Журнал производства работ должен находиться непосредственно на объекте и предоставляться по первому требованию представителя Фонда или Стройконтроля. Отсутствие на Объекте журнала производства работ является основанием для приостановления работ уполномоченным представителем Фонда или Стройконтроля.

2.7. Стройконтроль осуществляет мероприятия по строительному контролю на Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства и договора оказания услуг по строительному контролю, заключенного между Фондом и Стройконтролем. Для осуществления мероприятий по строительному контролю в течение 2 (двух) рабочих дней со дня заключения договора оказания услуг по осуществлению строительного контроля Стройконтроль назначает ответственных лиц, которые осуществляют мероприятия по строительному контролю на Объекте, копию документа об их назначении предоставляет в Фонд и Подрядчику в течение 1 (одного) рабочего дня со дня назначения.

Ответственное лицо Стройконтроля присутствует на Объекте по необходимости, в том числе по заявкам Подрядчика, в момент присутствия на Объекте обязательно вносит в журнал производства работ запись о своем присутствии, а при наличии замечаний к работам вносит в указанный журнал такие замечания.

2.8. Приемка результатов выполненных работ осуществляется в соответствии с ВСН 42-85(Р) – «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий», а также иными применимыми нормативными актами, порядком приемки работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Фондом (размещается на официальном сайте Фонда в сети Интернет), технической и проектно-сметной документацией и договором, заключенным между Подрядчиком и Фондом.

2.9. Подрядчик после завершения работ на Объекте по установленной Фондом форме Акта приема-передачи, опубликованной на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, передает лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом (при непосредственной форме управления многоквартирным домом – уполномоченному собственникам лицу), общее имущество, в отношении которого выполнялись работы по капитальному ремонту.

2.10. Уполномоченные представители органа местного самоуправления, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области в течение 2 (двух) рабочих дней со дня получения, представитель собственников – непосредственно при предъявлении представителем Подрядчика согласовывают представленный акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту объекта и приемке оказанных услуг по осуществлению строительного контроля, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2.

2.11. Объект считается принятым в эксплуатацию в день подписания акта о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту объекта и приемке оказанных услуг по осуществлению строительного контроля, а при проведении капитального ремонта по нескольким видам работ в рамках одного договора - актов о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капитальному ремонту и приемке оказанных услуг по осуществлению строительного контроля по всем видам работ