



МЭРИЯ

ДЕПАРТАМЕНТ ЭНЕРГЕТИКИ, ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА

П Р И К А З

От 10.06.2009

№ 34

Об утверждении методических рекомендаций по реализации ведомственной целевой муниципальной адресной программы города Новосибирска «О капитальном ремонте многоквартирных домов»

В целях реализации статьи 22 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», осуществления контроля за эффективностью использования средств долевого финансирования на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в ведомственную целевую муниципальную адресную программу города Новосибирска о капитальном ремонте многоквартирных домов (далее – Программа), руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить методические рекомендации по реализации ведомственной целевой муниципальной адресной программы города Новосибирска «О капитальном ремонте многоквартирных домов» (приложение).

2. Руководителям муниципальных унитарных и казенного предприятий, осуществляющих управление многоквартирными домами, при осуществлении приемки выполненных работ и ввода в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов, включенных в Программу, руководствоваться настоящим приказом.

2.1. Создать комиссию по приемке выполненных работ и вводу в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов с участием уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирных домах, департамента, администрации района города и Государственной жилищной инспекции Новосибирской области.

3. Рекомендовать руководителям товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, управляющих организаций, осу-

ществляющих управление многоквартирными домами, при реализации Программы руководствоваться настоящим приказом.

4. Контроль за исполнением приказа возложить на заместителя начальника департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Аркашова Андрея Николаевича.

Заместитель мэра города Новосибирска -
начальник департамента

В. М. Знатков

Аркашов
2226770

Приложение
к приказу департамента
энергетики, жилищного и
коммунального хозяйства
города Новосибирска
от _____ № _____

**Методические рекомендации по реализации ведомственной целевой
муниципальной адресной программы города Новосибирска
«О капитальном ремонте многоквартирных домов»**

Настоящие методические рекомендации разработаны для методического обеспечения деятельности товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих управление многоквартирными домами управляющих организаций по реализации ведомственной целевой муниципальной адресной программы города Новосибирска «О капитальном ремонте многоквартирных домов» (далее - Программа), с использованием средств Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд), средств бюджета Новосибирской области и бюджета города Новосибирска.

Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее – Закон), методическими документами Фонда, а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

«Заказчик» - организация, управляющая многоквартирным домом (товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация) и выступающая заказчиком по договору на выполнение подрядных работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома (далее – Договор подряда).

«МКД» - многоквартирные дома;

«Субсидия» - безвозмездные и безвозвратные денежные средства, поступившие за счет средств фонда, бюджетов Новосибирской области и города Новосибирска.

1. Основные положения

1.1. Программа разрабатывается на основании заявок, поданных Заказчиками и согласованных в администрации района города.

1.2. В соответствии с Законом капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в МКД, включенных в Программу, осуществляется за счет:

- 1) средств, поступающих от Фонда;
- 2) средств бюджета Новосибирской области, выделяемых в виде субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества МКД для города Новосибирска;
- 3) средств бюджета города Новосибирска;
- 4) средств собственников помещений в МКД.

1.3. Средства, указанные в п. 1) - 3) настоящих Методических рекомендаций, определяются как субсидии.

2. Подготовка к реализации Программы

2.1. Для формирования Программы:

2.1.1. Главы администраций районов города:

приказом определяют уполномоченных представителей от администрации района для рассмотрения и согласования заявок о включении в Программу. Копию приказа направляют в Департамент;

совместно с Заказчиками, подавшими заявки на участие в Программе, формируют адресные перечни в пределах утвержденных лимитов финансирования в соответствии с Порядком рассмотрения заявок о включении МКД в адресный перечень Программы.

2.1.2. Департамент:

утверждает лимиты объёмов финансирования для проведения капитального ремонта МКД в городе Новосибирске в соответствии с Законом;

подготавливает Программу, заявку на выделение средств для проведения капитального ремонта многоквартирных домов в городе Новосибирске в соответствии с Законом и представляет её на утверждение в администрацию Новосибирской области для включения в Заявку Новосибирской области;

после утверждения Заявки Новосибирской области в Фонде заключает Соглашение о расходовании средств государственной корпорации – Фонда, по реализации Программы;

утверждает распределение средств, полученных из Фонда, бюджета Новосибирской области, и средств, предусмотренных в бюджете города Новосибирска на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД между многоквартирными домами, включенными в Программу;

уведомляет в течение пяти дней Заказчиков, в отношении которых принято решение о выделении средств на проведение капитального ремонта конкретного многоквартирного дома;

заключает соглашение с Заказчиком о предоставлении субсидии на проведение капитального ремонта МКД, включенного в Программу.

2.2. Порядок выплаты Заказчиком средств на доленое финансирование капитального ремонта МКД, а также порядок, предусматривающий возможность предос-

тавления рассрочки выплаты таких средств утверждается правовым актом мэрии города Новосибирска.

3. Реализация мероприятий Программы

3.1. Выполнение работ по капитальному ремонту МКД производится на основании договора, заключенного между Заказчиками и подрядными организациями.

3.2. Отбор Заказчиком подрядной организации для выполнения работ осуществляется в следующем порядке:

3.2.1. Заказчик формирует заказ на капитальный ремонт МКД, включенного в Программу с указанием:

вида, стоимости и сроков выполнения работ;

условий финансирования (авансирование, сроки оплаты за выполненные работы);

гарантийных сроков;

перечня необходимых документов (копии лицензии по профильной деятельности, свидетельств о государственной регистрации, о постановке на учет в налоговом органе, информацию о сертификации (при наличии) и квалификации руководящего состава подрядной организации, о наличии материально-технической базы, количестве квалифицированных рабочих кадров, необходимых для выполнения заказа).

3.2.2. Заказчик привлекает подрядные организации к участию в отборе путем размещения объявления в средствах массовой информации либо путем непосредственного обращения к ним.

3.2.3. Подрядная организация предоставляет Заказчику заявку на выполнение работ с указанием своих предложений и документов.

3.2.4. Отбор подрядных организаций производится комиссией, назначенной приказом Заказчика.

3.2.5. Решение о выборе подрядной организации принимается комиссией на открытом заседании с последующим уведомлением собственников помещений МКД путем размещения информации в общедоступных местах. Копия решения комиссии направляется Заказчиком в Департамент и администрацию района города.

3.2.6. Заказчик заключает договор на проведение капитального ремонта многоквартирного дома с выбранной подрядной организацией.

3.3. Оплата работ по капитальному ремонту МКД производится Заказчиком по согласованию с Департаментом только на основании надлежащим образом оформленных подтверждающих документов. В перечень указанных документов должны быть включены:

счет-фактура на оплату выполненных работ;

акты выполненных работ по форме КС-2;

справки о стоимости выполненных работ по форме КС-3;

3.4. В ходе реализации мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов Заказчик:

3.4.1. Оформляет в установленном Градостроительным Кодексом РФ порядке разрешение на строительство объекта (в случае если оформление такого разрешения является обязательным).

3.4.2. Организует ведение технического надзора за выполнением работ и приемку выполненных работ в соответствии с требованиями законодательства. При отсутствии соответствующей лицензии Заказчик привлекает юридическое или физическое лицо, имеющее такую лицензию.

К функциям службы технического надзора при проведении работ по капитальному ремонту относятся:

- участие в разработке проектной документации;
 - контроль соответствия выполняемых работ проектным решениям;
 - отслеживание своевременного и обоснованного внесения изменений в проектную документацию в случае отклонения от проектных решений;
 - контроль за ведением журналов учета работ;
 - обеспечение контроля выполнения работ по замечаниям авторского надзора проектной организации, если такой надзор предусмотрен;
 - контроль за составлением и выполнением графиков производства работ;
 - контроль за качеством и технологией выполнения работ, их соответствие установленным нормативам;
 - контроль при оформлении актов выполненных работ в части применения расценок;
 - проведение совместно с подрядной организацией контрольных обмеров выполненных работ и составление соответствующих актов;
 - освидетельствование скрытых работ и подписание соответствующих актов;
 - проверка документации (технических паспортов, сертификатов и пр.) на используемые строительные материалы, оборудование, изделия и конструкции;
 - контроль за устранением дефектов при производстве работ по факту их выявления;
 - участие в приемке выполненных работ;
- участие в комиссии по вводу в эксплуатацию многоквартирного дома законченного капитальным ремонтом.

Затраты на проведение технического надзора включаются в смету на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

3.4.3. Своевременно оформляет и представляет в Департамент для согласования документы, необходимые для оплаты выполненных работ.

3.4.4. Осуществляет оплату подрядным организациям выполненных работ и авансовых платежей только с открытого банковского счета, с соблюдением требований установленных договором с банком.

3.4.5. Организует учет средств, поступивших на счет в банке в разрезе источников поступления (средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета Новосибирской области, средства бюджета города Новосибирска, средства собственников помещений) отдельно по каждому МКД.

3.4.6. Осуществляет учет операций по движению денежных средств, полученных на данный счет.

3.4.7. Обеспечивает сбор средств собственников помещений многоквартирных домов, организует контроль поступления и целевого расходования ука-

занных средств и средств субсидий на проведение работ по капитальному ремонту.

3.4.8. Информировывает собственников помещений многоквартирных домов, о средствах, поступивших на капитальный ремонт МКД и их расходовании.

3.4.9. Обеспечивает предоставление отчетности по расходованию средств субсидий в Департамент.

3.4.10. Несет ответственность за нецелевое использование средств субсидий.

3.5. В ходе реализации мероприятий по капитальному ремонту МКД Департамент:

3.5.1. Осуществляет проверку документов на оплату выполненных работ, поступивших от Заказчиков на предмет соответствия:

составления проектно-сметной документации требованиям законодательства и нормативно-техническим документам;

проектно-сметной документации дефектной ведомости;

суммы заявленных субсидий средствам, указанным в уведомлении Заказчику;

полноты и правильности оформления представленных документов и принимает по результатам проверки решение о согласовании (отказе в согласовании) документов.

3.5.2. Организует ведение сводного учета средств долевого финансирования работ по капитальному ремонту МКД отдельно по каждому многоквартирному дому в разрезе источников поступления.

3.5.3. Представляет отчеты и информацию о ходе реализации Программы.

3.5.4. Осуществляет контроль за целевым использованием Заказчиками средств Фонда, средств бюджета Новосибирской области и бюджета города Новосибирска.

4. Приемка выполненных работ и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов после проведения работ по капитальному ремонту МКД

4.1. Приемка выполненных работ и ввод в эксплуатацию МКД после проведения капитального ремонта осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного Кодекса РФ и Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (ВСН 42-85(Р)).

4.2. Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД после проведения капитального ремонта представляет собой документ, который удостоверяет выполнение капитального ремонта МКД в полном объеме, соответствие проведенного капитального ремонта проектной документации.

4.3. Для ввода МКД в эксплуатацию Заказчик обращается в орган местного самоуправления в соответствии с компетенцией, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К заявлению прилагаются следующие документы:

разрешение на строительство;

акт приемки объекта капитального строительства;

заключение о соответствии проведенного капитального ремонта МКД проекту и техническим регламентам, выданное Инспекцией государственного строительного надзора Новосибирской области (для объектов, по которым необходимо проведение государственной экспертизы проектно-сметной документации и оформление разрешения на строительство).

4.4. Акт приемки выполненных работ законченного капитальным ремонтом МКД составляется комиссией по приемке выполненных работ, назначенной Заказчиком, которая проверяет соответствие выполненного капитального ремонта проекту, готовность объекта к эксплуатации.

4.5. Приемка выполненных работ и ввод в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом МКД должна производиться только после выполнения всех ремонтно-строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а также с устранением всех дефектов и недоделок.

4.6. В состав комиссии необходимо включать представителей Заказчика, подрядчика, (субподрядчика), органов Государственной жилищной инспекции, представителей администрации района, Департамента и представителей собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Комиссия по приемке выполненных работ осуществляет следующие функции:

проверяет состав и полноту исполнительной документации, качество и соответствие выполненных ремонтно-строительных работ, проектно-сметной документации стандартам, нормам и правилам производства работ;

проверяет готовность объектов к эксплуатации;

принимает решение о приемке выполненных работ по капитальному ремонту МКД.

в необходимых случаях производит вскрытие отдельных конструкций и (или) их узлов для контроля выполненных скрытых работ, а также назначает испытания отдельных конструкций и систем водо-, тепло-, газоснабжения и пр.

4.8. Работы по вскрытию и последующей заделке конструкций и (или) их узлов, по испытаниям конструкций и систем, назначенные комиссией, могут производиться подрядчиком с привлечением субподрядных организаций.

4.9. На основании произведенных комиссией проверок составляется акт о приемке выполненных работ законченного капитальным ремонтом МКД по форме указанной в Приложении 3.

4.9.1. Подрядчик представляет комиссии следующую документацию:

перечень организаций, участвовавших в производстве ремонтно-строительных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, непосредственно ответственных за выполнение работ;

комплект рабочей документации на капитальный ремонт представляемого к приемке МКД, разработанный проектной организацией, с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этой документации или внесенным в нее изменениям, сделанным лицами, ответственными за производство ремонтно-строительных работ (указанный комплект рабочей документации является исполнительной документацией);

сертификаты или иные документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, использованных при производстве ремонтно-строительных работ;

акты освидетельствования скрытых работ (приложение 2) и акты промежуточной приемки выполненных работ формы КС-2, КС-3;

акты испытаний внутренних систем и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляционных и дренажных устройств;

акты испытаний внутренних электроустановок и электросетей;

журналы производства работ, материалы обследований и проведенных проверок в процессе ремонта органами государственного и другого надзора.

Вся документация готовится в 2-х экземплярах; после проверки комиссией 1 экземпляр передается Заказчику, второй экземпляр - в Департамент.

4.10. Акты комиссии о приемке выполненных работ и ввода в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом МКД, а также иная документация, предоставленная комиссии, хранятся у Заказчика 1 экземпляр и 1 экземпляр в Департаменте в течении всего гарантийного срока на выполненные работы по капитальному ремонту МКД.

4.11. Акт приемки выполненных работ утверждается протоколом общего собрания собственников МКД.

Приложения

Приложение 1. Примерный состав и содержание проектов производства работ.

Приложение 2. Форма акта освидетельствования скрытых работ.

Приложение 3. Акт приемки выполненных работ.

Примерный состав и содержание проектов производства работ

1. В состав проекта производства работ по капитальному ремонту МКД, включаются:

календарный план производства работ по объекту либо комплексный сетевой график, в которых устанавливаются последовательность и сроки выполнения работ;

графики поступления на объект строительных конструкций, изделий, материалов и оборудования с данными о поступлении этих ресурсов;

технологические карты (схемы) (с использованием соответствующей документации) на выполнение отдельных видов работ с включением схем операционного контроля качества, описанием методов производства работ, указанием трудозатрат и потребности в материалах, машинах, оснастке, приспособлениях и средствах защиты работающих;

решения по технике безопасности;

материалы и оборудования.

2. Основные положения по производству ремонтных работ многоквартирных домов в составе рабочей документации должны разрабатываться проектной организацией с обоснованием принятых методов организации и технологии выполнения основных видов работ, с требованиями по технике безопасности. К указанным положениям должны прилагаться: график производства работ с указанием физических объемов работ и затрат труда на их выполнение, а также краткая пояснительная записка.

АКТ ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ СКРЫТЫХ РАБОТ

_____ ,
(наименование работ)
выполненных в _____
(наименование и место расположения объекта)
« _____ » _____ 200 _____ г.

Комиссия в составе:
представителя строительно-монтажной организации

(фамилия, инициалы, должность)

представителя технического надзора заказчика

(фамилия, инициалы, должность)

представителя собственников дома

(фамилия, инициалы, кв.№)

произвела осмотр работ, выполненных

(наименование строительно-монтажной организации)

и составила настоящий акт о нижеследующем:

1. К освидетельствованию предъявлены следующие работы:

(наименование скрытых работ)

2. Работы выполнены по проектно-сметной документации

(наименование проектной организации, номера чертежей и дата их составления)

3. При выполнении работ применены

(наименование материалов, конструкций, изделий со ссылкой на сертификаты или другие документы, подтверждающие качество)

4. При выполнении работ отсутствуют (или допущены) отклонения от проектно-сметной документации

(при наличии отклонений указывается, кем согласованы, номера чертежей и дата согласования)

5. Дата: начала работ _____,
окончания работ _____.

Решение комиссии:

Работы выполнены в соответствии с проектно-сметной документацией, стандартами, строительными нормами и правилами и отвечают требованиям их приемки.

На основании изложенного разрешается производство последующих работ по устройству (монтажу) _____

(наименование работ и конструкций)

Представитель строительно-монтажной организации _____
(подпись)

Представитель технического надзора заказчика _____
(подпись)

Представитель собственников дома _____
(подпись)

Утверждаю:

Дата

Протокол собрания собственников

АКТ
приемки выполненных работ

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2008 г.

ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная приказом от
« _____ » _____ 2008 г. № _____

(Наименование органа, назначившего комиссию)

в составе:

Председателя _____

(Фамилия, и.о., должность)

членов комиссии – представителей:

Заказчика _____

(Фамилия, и.о., должность)

Подрядной организации _____

(Фамилия, и.о., должность)

Администрации _____ района _____

(Фамилия, и.о., должность)

Представителя собственников помещений в многоквартирном доме

(Фамилия, и.о., кв.)

Представителя департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства
города _____

(Фамилия, и.о., должность)

руководствуясь правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным
ремонтom жилых зданий ВСН 42-85(р)/ Госгражданстрой,

УСТАНОВИЛА:

Подрядчиком _____

(указать наименование)

предъявлены к приемке выполненные работы по капитальному ремонту много-
квартирного дома по адресу ул. _____

(указать местонахождение жилого здания)

2. Были произведены следующие виды ремонтных работ:

_____ (указать виды работ)

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт разработана

_____ (указать наименование проектной организации)

и утверждена _____

_____ (наименование органа, утвердившего проектно-сметную документацию на объекте в целом)

« ____ » _____ 200_ г.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

начало работ _____,

окончание работ _____,

5. Все недоделки по предусмотренным проектно-сметной документацией работам и дефекты, выявленные рабочей комиссией, устранены.

3. Сметная стоимость капитального ремонта _____

_____ (указать вид ремонтных работ и стоимость)

7. На основании осмотра предъявленного к приемке в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого здания в натуре и ознакомления с соответствующей документацией определяются оценки: прогрессивности архитектурно-строительных решений (включая объемно-планировочные и по применению материалов и конструкций)

_____ ,
качества ремонтно-строительных работ

_____ (оценка качества работ, руководствуясь ВСН42-85р/Госгражданстрой)

РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ:

Предъявленное к приемке законченное капитальным ремонтом жилое здание:

_____ (местонахождение жилого здания)

принять в эксплуатацию. Установить общую оценку качества капитального ремонта жилого здания

_____ (отлично, хорошо, удовлетворительно)

Подрядные организации в течение ____ годовичного срока гарантирует качество ремонтно-строительных работ, выполненных в соответствии с проектно-сметной документацией, и за свой счет устраняет допущенные по его вине дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в отремонтированном им жилом здании.

Председатель комиссии: _____

_____ (подпись, фамилия, и.о.)

Члены комиссии:

СОГЛАСОВАНО

Начальник нормативно - правового
отдела департамента энергети-
ки, жилищного и коммунального
хозяйства города

В. П. Плотников

Начальник отдела капитального
ремонта комитета жилищно-
коммунального хозяйства города

М. В. Фотьев