

**ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ
К ПОРЯДКУ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЫПОЛНЕНИЯ И КОНТРОЛЯ РАБОТ
ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОВКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ***

1. Ознакомление с нормативной базой капитального ремонта

1.1 Жилищный кодекс РФ
1.2 Градостроительный кодекс РФ
1.3 Гражданский кодекс РФ, глава 37
1.4 Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
1.5 Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»
1.6 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...»
1.7 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
1.8 ВСН 41-85(р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий (утв. Приказом Госстроя СССР от 18.04.1985 № 109)
1.9 МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (принята и введена в действие Постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 № 79)
1.10 ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов Нормы проектирования (утв. Приказом Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250)
1.11 СП 48.13330.2011 Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 781)
1.12 ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312)
1.13 Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (РД-11-05-2007) (утв. Приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7)
1.14 ВСН 42-85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (утв. Приказом Госгражданстроя СССР от 07.05.1985 № 135)
1.15 СП, СНиПы, ГОСТы и др.
1.16 Методические рекомендации Фонда содействия реформированию ЖКХ

2. Формирование краткосрочной программы капитального ремонта МКД

2.1 Организация технических осмотров МКД, планируемых к включению в краткосрочную программу
2.2 Проведение общих собраний собственников МКД о капитальном ремонте и определении состава работ
2.3 Подготовка заявки на включение в программу капитального ремонта
2.4 Отбор домов для включения в краткосрочную программу капитального ремонта на основании критериев, установленных субъектом РФ
2.5 Формирование краткосрочной программы в электронной системе «Мониторинг объектов жилищного фонда» и утверждение ее исполнительным органом субъекта РФ

* МУП г. Казани «Служба технического надзора за реализацией городских программ по содержанию жилищно-коммунального хозяйства и внешнего благоустройства».

3. Предпроектная подготовка объектов, включенных в краткосрочную программу капитального ремонта МКД

3.1 Составление дефектных ведомостей по видам выполняемых работ и согласование с зональным органом Государственной жилищной инспекции субъекта РФ
3.2 Получение технических условий на проектирование
3.3 Формирование технического задания на проектирование капитального ремонта МКД

4. Разработка проектно-сметной документации

4.1 Изготовление проектно-сметной документации (ПСД)
4.2 Проверка ПСД заказчиком на соответствие техническому заданию на проектирование
4.3 Корректировка ПСД по замечаниям заказчика
4.4 Экспертиза сметной документации (при необходимости проекта)

5. Отбор организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту МКД

5.1 Разработка и утверждение порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту МКД
5.2 Проведение отбора подрядных и проектных организаций
5.3 Заключение договора на осуществление части функций заказчика
5.4 Заключение договора на осуществление строительного контроля
5.5 Заключение договоров на проектирование и выполнение работ
5.6 Регистрация договоров подряда

6. Передача объекта под производство работ

6.1 Передача ПСД для проведения входного контроля подрядной организации
6.2 Корректировка ПСД по замечаниям подрядной организации
6.3 Передача утвержденной ПСД, к производству работ
6.4 Проведение мероприятий по подготовке объекта к производству работ (очистка подвальных и чердачных помещений, обеспечение доступа в помещения собственников и арендаторов)
6.5 Проведение общих собраний собственников с участием подрядной организации
6.6 Заключение договоров на временное потребление электроэнергии и воды с балансодержателем сетей
6.7 Определение точек подключения к инженерным сетям
6.8 Передача объекта по акту приема-передачи подрядной организации
6.9 Разработка проекта производства работ (ППР) подрядной организацией
6.10 Передача зарегистрированного журнала производства работ подрядной организации

7. Организация стройплощадки

7.1 Установка информационного щита.
7.2 Организация мест складирования материалов
7.3 Организация бытовых помещений для размещения персонала подрядной организации
7.4 Ограждение опасных зон
7.5 Организация сбора строительных отходов
7.6 Получение ордеров на земляные работы
7.7 Получение разрешений на частичное перекрытие тротуаров и проездов

8. Выполнение работ

8.1 Назначение приказами ответственных лиц по заказчику, подрядной организации и организации осуществляющей строительный контроль
8.2 Создание рабочих и приемочных комиссий
8.3 Ведение журнала по технике безопасности
8.4 Ведение журнала производства работ
8.5 Выполнение работ в соответствии с календарным графиком
8.6 Организация оперативных совещаний
8.7 Оформление исполнительной документации
8.8 Оформление актов выполненных работ формы и справок формы КС-2, КС-3, КС-6а
8.9 Работа с обращениями жителей, собственников и арендаторов нежилых помещений

9. Контроль выполнения работ

9.1 Строительный контроль подрядчика
9.2 Строительный контроль заказчика
9.3 Периодический контроль жилищной инспекции
9.4 Организация совещаний и объездов органами исполнительной власти
9.5 Организация и ведение претензионной работы
9.6 Проведение контрольных обмеров, проверка и согласование актов выполненных работ формы КС-2
9.7 Контроль за устранением замечаний жителей, собственников и арендаторов нежилых помещений

10. Приемка выполненных работ

10.1 Организация деятельности рабочих комиссий
10.2 Контроль устранения выявленных замечаний рабочей комиссии
10.3 Организация деятельности приемочных комиссий
10.4 Оформление акта приемки законченного капитальным ремонтом объекта в эксплуатацию

11. Контроль технического состояния отремонтированных объектов в гарантийный период

11.1 Проведение периодических технических осмотров
11.2 Организация работ по устранению выявленных дефектов в период гарантийных обязательств
11.3 Выполнение профилактических работ по обслуживанию и текущему ремонту МКД