

**МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ЭНЕРГЕТИКИ  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

от 19 июля 2017 г.

**№ 160**

**Об утверждении методических рекомендаций по конкретизации прав и обязанностей лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, в ходе подготовки и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

В целях повышения уровня заинтересованности собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, в процессе проведения капитального ремонта приказываю:

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по конкретизации прав и обязанностей лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, в ходе подготовки и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
  
2. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Министр

Т. С. Ким

Утверждены  
приказом министерства  
жилищно-коммунального  
хозяйства и энергетики  
Новосибирской области  
от 19.07.2017 N 160

**Методические рекомендации по конкретизации прав и обязанностей лиц,  
осуществляющих управление многоквартирным домом,  
в ходе подготовки и проведения капитального ремонта  
общего имущества в многоквартирном доме**

Настоящие методические рекомендации содержат общие указания для лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом (далее — управляющие организации), направленные на своевременное и качественное выполнение работ по капитальному ремонту, а также рекомендуемый порядок действий управляющих организаций в подготовке многоквартирного дома к мероприятиям региональной программы по капитальному ремонту.

**1. Принятие решения о проведении капитального ремонта.**

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Независимо от способа формирования капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

Собственникам помещений многоквартирного дома, реализующим непосредственный способ управления многоквартирным домом, решением общего собрания необходимо определить полномочного представителя, который будет выполнять функции, предусмотренные настоящими методическими рекомендациями.

2. Порядок действий управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, собственники помещений которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

2.1. Подготовка исходной документации для проведения капитального ремонта включает в себя оценку состояния общего имущества многоквартирного дома, которая осуществляется на основании актов осмотра, составленных управляющей организацией, либо технического заключения специализированной организации об оценке состояния общего имущества, либо результатов технической инвентаризации общего имущества.

Результаты оценки состояния общего имущества управляющая организация доводит до собственников многоквартирного дома и готовит предложения по очередности проведения капитального ремонта, а также о планируемых и требуемых объемах финансирования.

2.2. Подбор потенциальных подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту включает в себя проведение мониторинга представленных на рынке предложений.

Заказчиком работ по капитальному ремонту в данном случае будет выступать управляющая организация.

При выборе потенциальных подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту управляющим организациям рекомендовано руководствоваться следующими критериями отбора:

- непроведение ликвидации подрядной организации как юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании подрядной организации, банкротом и об открытии конкурсного производства;

- неприостановление деятельности подрядной организации в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в квалификационном отборе;

- участие в СРО;

- опыт работы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (не менее 3 лет);

- профессиональная компетентность инженерно-технических работников, наличие квалифицированных специалистов в штате организации, соответствующих требованиям градостроительного законодательства;

- наличие производственной базы (техническая оснащенность);

- возможность выполнения работ по капитальному ремонту без привлечения субподрядчиков;

- отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год;

- отсутствие кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше семидесяти процентов балансовой стоимости активов подрядной организации по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

- применение прогрессивных материалов, конструкций, изделий и технологий выполнения работ по капитальному ремонту;

- наличие сертификата соответствия стандартам качества;

- положительные отзывы заказчиков (не менее трех) о качестве выполненных подрядной организацией работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;
- открытость (согласие на предоставление информации).

Направление технических заданий потенциальным подрядным организациям для получения коммерческих предложений на выполнение работ по капитальному ремонту.

Для выполнения работ по капитальному ремонту, по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, может быть привлечена управляющая организация, при наличии у нее соответствующего допуска СРО.

2.3. После получения коммерческих предложений от подрядных организаций, управляющая организация направляет их собственникам для ознакомления и принятия решения о проведении капитального ремонта.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принимается решение об определении организации, которая будет осуществлять функции строительного контроля. Для этих целей может быть привлечена как сама управляющая организация, при наличии у нее соответствующего допуска СРО, так и сторонняя специализированная организация.

2.4. После заключения соглашения о выполнении работ по капитальному ремонту управляющая организация осуществляет контроль за обеспечением сохранности общего имущества собственников на весь период проведения ремонта.

2.5. Приемка выполненных работ по капитальному ремонту осуществляется с привлечением: полномочного представителя собственников помещений многоквартирного дома, управляющей организации и подрядной организации, привлекаемой для выполнения работ по капитальному ремонту.

2.6. После выполнения работ по капитальному ремонту, в случае выявления недостатков и недоделок, связанных с качеством выполнения работ, управляющая организация ведет претензионную работу от имени собственников в течение всего гарантийного периода.

2.7. По окончании выполнения работ управляющей организации предоставить в органы местного самоуправления сведения о проведенном капитальном ремонте в сроки, определенные статьей 9 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 N 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области», в порядке актуализации региональной программы.

3. Порядок действий управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, собственники помещений которого формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

3.1. Организация проведения общего собрания собственников по вопросу принятия решения о проведении капитального ремонта на основании предложения регионального оператора.

После поступления предложения от регионального оператора, содержащего информацию о сроках, предельной стоимости и перечне работ по капитальному ремонту, управляющая организация

проводит обследование общего имущества на предмет необходимости проведения данного вида работ и, в случае необходимости, рассмотрения вопроса о замене таких работ на более нужные и приоритетные, в порядке установления необходимости, утвержденном постановлением Правительства Новосибирской области от 06.04.2015 N 132-п «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».

В целях обеспечения комфортных условий проживания граждан, при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества управляющей организацией могут быть запланированы работы по текущему ремонту общего имущества (например: запланировать в период проведения капитального ремонта фасада выполнение работ по текущему ремонту подъездов и лестничных площадок либо работ по благоустройству придомовой территории, а при капитальном ремонте инженерных систем тепло-, водо-, электроснабжения предусмотреть работы по установке общедомовых приборов учета потребления коммунального ресурса, в случае их отсутствия). Для этого управляющая организация направляет собственникам помещений многоквартирного дома предложения о проведении отдельных работ по текущему ремонту.

### 3.2. Участие в обследовании общего имущества и составлении дефектной ведомости.

Управляющая организация организует взаимодействие с техническим заказчиком по обследованию общего имущества многоквартирного дома, предоставляет акты обследования общего имущества многоквартирного дома либо технические заключения, имеющиеся в наличии. Указанные мероприятия необходимы в целях более детального составления технического задания на проектирование в целом, повышения качества выполнения работ и снижения финансовых затрат собственников при капитальном ремонте.

### 3.3. Согласование проектной документации.

Управляющая организация принимает участие в согласовании проектной документации и организации взаимодействия полномочного представителя собственников с техническим заказчиком, дает необходимые разъяснения собственникам о содержащейся в сметных расчетах информации. Указанные мероприятия необходимы в целях предупреждения ситуаций, связанных с затягиванием сроков согласования проектной документации со стороны собственников помещений в многоквартирном доме. Согласование проектной документации осуществляется управляющей организацией в трехдневный срок.

### 3.4. Передача общего имущества подрядной организации на ремонт и контроль за его сохранностью.

Управляющая организация, перед передачей общего имущества подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту, принимает все необходимые меры, связанные с обеспечением доступа подрядной организации к общему имуществу собственников.

В случае, когда при выполнении работ необходимо будет получить доступ к общему имуществу, находящемуся в помещениях собственников, управляющей организации необходимо своевременно согласовывать указанную процедуру с собственниками таких помещений. Своевременное предоставление собственниками помещений в многоквартирном доме доступа к общему имуществу, находящемуся в помещении, позволит значительно сократить сроки проведения такого ремонта.

Передачу общего имущества подрядной организации на выполнение работ необходимо осуществлять по акту приема-передачи, в котором подробно изложить информацию о состоянии общего имущества на момент передачи. В акте необходимо отразить возможные места складирования материалов, периодичность и порядок утилизации строительного мусора и точки подключения к сетям водоотведения, электро- и водоснабжения.

На весь период проведения работ управляющая организация осуществляет контроль за сохранностью общего имущества собственников.

В случае выявления фактов причинения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, своевременно извещать технического заказчика для формирования претензии и принятия мер по устранению либо возмещению причиненного ущерба.

### 3.5. Участие в приемке выполненных работ.

Управляющей организации необходимо принимать участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту в целях оценки соответствия выполненных работ проектной документации, оценки состояния общего имущества после проведенного капитального ремонта.

После выполнения работ по капитальному ремонту, в случае выявления недостатков и недоделок, связанных с качеством выполнения работ, управляющая организация, по поручению собственников, ведет претензионную работу в течение всего гарантийного периода.

4. Порядок действий управляющей организации при капитальном ремонте многоквартирного дома независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.

4.1. Своевременно принимать меры по актуализации данных о техническом состоянии конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования. В целях предоставления объективных сведений об износе общего имущества многоквартирного дома, на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома выносить вопрос о проведении технической инвентаризации общего имущества многоквартирного дома с установлением периодичности такой инвентаризации не реже 5 лет.

4.2. Принимать меры по вводу индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса после проведенного капитального ремонта.

4.3. Принимать участие в рассмотрении поступающих обращений граждан, связанных с выполненными работами по капитальному ремонту, в течение гарантийного периода, а также в планировании работ в будущих периодах.