



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17 июля 2024 г. № 296-п
Калининград

Об установлении порядка согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете

В соответствии со статьей 22-1 Закона Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить порядок согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Калининградской области

А.С. Беспрозванных

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 17 июля 2024 г. № 296-п

П О Р Я Д О К
согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ
по капитальному ремонту в многоквартирном доме, собственники
помещений в котором формируют фонд капитального ремонта
на специальном счете

1. Настоящий порядок устанавливает процедуру согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете (далее соответственно – акт приемки, капитальный ремонт).

2. В целях реализации настоящего порядка используются следующие термины и определения:

1) заказчик – собственник помещений, уполномоченный другими собственниками помещений в многоквартирном доме на заключение договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, либо управляющая организация (управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив, товарищество собственников недвижимости и др.), назначенная (назначенные) таковой (такowymi) решением собственников, либо иное лицо, в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме на заключение договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;

2) подрядная организация – организация, выполняющая работы и (или) оказывающая услуги по капитальному ремонту на основании договора, заключенного с заказчиком;

3) региональный оператор – специализированная некоммерческая организация Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

3. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту, оказываемые и (или) выполняемые в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, должны соответствовать:

1) перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленному частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) дополнительному перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств

фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленном статьей 12 Закона Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области»;

3) перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Калининградской области на проведение капитального ремонта, определенному постановлением Правительства Калининградской области от 30 июня 2021 года № 384 «Об определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Калининградской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

4. До начала производства работ по капитальному ремонту заказчик представляет в бумажном виде региональному оператору на согласование акт технического осмотра многоквартирного дома (с фотофиксацией состояния многоквартирного дома) по форме, приведенной в приложении № 1 к настоящему порядку, а также смету на проведение капитального ремонта, сводный сметный расчет (при наличии). Сметная документация на капитальный ремонт составляется методом, действующим на дату составления, в соответствии с частью 1 статьи 8³ Градостроительного кодекса Российской Федерации с применением государственных сметных нормативов в ценах, сложившихся ко времени ее составления, а также в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04 августа 2020 года № 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации» в части, не противоречащей Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», и должна содержать:

1) сводный сметный расчет стоимости строительства (при необходимости);

2) объектные сметные расчеты (сметы) (при необходимости);

3) локальные сметные расчеты (сметы);

4) сметные расчеты на отдельные виды затрат (при необходимости);

5) конъюнктурный анализ, подписанный заказчиком, с приложением (обоснованием) не менее трех коммерческих предложений при применении цен поставщика;

6) ведомость с объемами работ; если сметная документация на капитальный ремонт состоит только из одного локального сметного расчета, то сводный и объектный сметный расчет не составляется, а затраты по главам

сводного сметного расчета учитываются в конце локальной сметы; локальные сметы составляются на основе объемов работ, определенных по чертежам, либо на основе описей работ (дефектных ведомостей), подписанных заказчиком, подрядной организацией и проектной организацией; описи работ обязательно прикладываются к сметной документации как часть проектной документации на капитальный ремонт; собственники помещений многоквартирного дома вправе принять решение о проведении проверки сметной стоимости капитального ремонта общего имущества в экспертной организации в установленном законом порядке; сметная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту не должна превышать размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Правительства Калининградской области от 27 мая 2021 года № 284 «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Калининградской области, за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт», на дату утверждения сметной документации;

7) оригинал либо заверенную копию протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома со всеми приложениями к нему;

8) договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, купли-продажи (поставки) оборудования и материалов, включая договоры на разработку проектной документации (при наличии), на оказание услуг по осуществлению строительного контроля.

5. Региональный оператор принимает решение о согласовании документов, указанных в пункте 4 настоящего порядка, либо об отказе в согласовании в течение 10 рабочих дней с момента представления их заказчиком, о чем письменно уведомляет заказчика в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения.

6. Законченные капитальным ремонтом многоквартирные дома (отдельные элементы: крыши, фасады, внутридомовые инженерные системы, лифтовое оборудование, подвальные помещения, фундаменты и так далее или сочетание нескольких таких элементов) и (или) услуги по капитальному ремонту принимаются заказчиком.

7. Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту организуется заказчиком и осуществляется комиссией, состав которой формируется заказчиком. В состав комиссии включаются представители заказчика, подрядной организации, организации, осуществлявшей строительный контроль, председатель совета многоквартирного дома (при наличии) или иное

лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, представитель организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (при наличии).

8. Заказчик уведомляет регионального оператора о месте и времени приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты приемки путем направления уведомления на адрес электронной почты.

9. Представители регионального оператора вправе присутствовать при приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту с целью фактического осмотра результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ (далее – фактический осмотр).

В случае присутствия представителей регионального оператора при приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту заказчик обеспечивает возможность проведения фактического осмотра.

10. Акт приемки, составленный по форме, приведенной в приложении № 2 к настоящему порядку, и подписанный членами комиссии, в течение пяти рабочих дней со дня его подписания направляется заказчиком в адрес регионального оператора.

11. Заказчик вместе с актом приемки представляет региональному оператору в бумажном виде следующие документы:

1) акты о приемке выполненных работ (форма КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), в случае изменения объемов и видов работ уточненную смету на проведение капитального ремонта, подписанную уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме;

2) акты освидетельствования скрытых работ, подписанные представителем организации, осуществляющей строительный контроль;

3) фотофиксацию выполненных работ;

4) сертификаты на используемые материалы, заверенные подрядной организацией;

5) договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, купли-продажи (поставки) оборудования и материалов, включая договоры на разработку проектной документации (при наличии), на оказание услуг по осуществлению строительного контроля;

6) общий журнал работ;

7) проектную документацию, в случаях если необходимость ее разработки предусмотрена законодательством;

8) дефектную ведомость, акт осмотра многоквартирного дома с отражением выявленных дефектов;

9) оригинал либо заверенную копию протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома со всеми приложениями к нему;

10) иные документы, связанные с проведением капитального ремонта.

12. Региональный оператор принимает решение о согласовании акта

приемки либо об отказе в согласовании акта приемки (на основании мотивированного заключения об отказе в согласовании акта приемки) в течение 20 календарных дней с момента представления заказчиком акта приемки.

13. Основаниями для отказа в согласовании акта приемки являются:

1) необеспечение заказчиком возможности фактического осмотра, в том числе отсутствие письменного уведомления о проведении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, установленного пунктом 8 настоящего порядка;

2) представление документов, не соответствующих перечню, установленному пунктом 11 настоящего порядка;

3) несоответствие выполненного капитального ремонта:

- перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленному статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- дополнительному перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленном статьей 12 Закона Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области»;

- перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Калининградской области на проведение капитального ремонта, определенному постановлением Правительства Калининградской области от 30 июня 2021 года № 384 «Об определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки Калининградской области на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

4) несоответствие оказанных услуг и (или) выполненных работ условиям договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, проектной и (или) сметной документации;

5) несоответствие оказанных услуг и (или) выполненных работ решениям, указанным в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

6) незаключение заказчиком договора на оказание услуг по осуществлению строительного контроля;

7) обнаружение недостатков (дефектов) в результатах выполненных работ по капитальному ремонту конструктивного элемента, внутримодульной инженерной системы.

14. В случае принятия решения о согласовании акта приемки акт приемки согласовывается региональным оператором и в течение 10 рабочих дней со дня

согласования направляется заказчику.

В случае принятия решения об отказе в согласовании акта приемки региональный оператор в течение 10 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения направляет заказчику несогласованный акт приемки и мотивированное заключение об отказе в согласовании акта приемки.

15. Заказчик после устранения замечаний, указанных в тексте мотивированного заключения об отказе в согласовании акта приемки, вправе повторно направить акт приемки на согласование в адрес регионального оператора.

Повторная процедура согласования проходит в соответствии с пунктами 8 – 14 настоящего порядка.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к порядку согласования акта приемки
оказанных услуг и (или) выполненных
работ по капитальному ремонту
в многоквартирном доме, собственники
помещений в котором формируют фонд
капитального ремонта
на специальном счете

ФОРМА

А К Т
технического осмотра многоквартирного дома

Дата составления: _____

Наименование муниципального образования Калининградской области:

Населенный пункт: _____

Проспект, улица и т. д.: _____

Номер дома: _____

Корпус: _____

Общие сведения о многоквартирном доме (далее – МКД)

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1	Кадастровый номер МКД	-	
2	Год постройки МКД/тип дома/строительный объем	Год/тип/м ³	
3	Высота здания	м	
4	Количество этажей	Шт.	
5	Количество подъездов	Шт.	
6	Количество квартир	Шт.	
7	Общая площадь МКД	м ²	
8	Площадь жилых помещений (квартир) МКД	м ²	
9	Площадь помещений общественного назначения МКД ¹	м ²	
10	Площадь мест общего пользования МКД	м ²	
11	в т. ч. площадь подвала	м ²	
12	Общий физический износ МКД по данным технического паспорта ²	%	
13	Общий физический износ МКД по данным мониторинга ³	%	

¹ Помещения общественного назначения – встроенные в многоквартирное жилое здание торговые помещения, административные (офисные) помещения и т. д.

²Указать процент износа и дату составления технического паспорта МКД.

³В случае превышения 70 % степени износа МКД рассмотреть вопрос целесообразности проведения капитального ремонта с привлечением специализированной организации.

Общие показатели конструктивных элементов МКД

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Тип / материал	Площадь, м ² /пог. м	Год проведения последнего капитального ремонта
1	Крыша/кровля			
2	Перекрытия			
3	Несущие стены			
4	Балконы и лоджии в местах общего пользования			
5	Наружные двери			
6	Окна, балконные двери в местах общего пользования			
7	Козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей			
8	Крыльца			
9	Фундамент			
10	Подвал			

Инженерное оборудование (инженерные сети) МКД

Таблица 3

№ п/п	Наименование системы	Тип / м ² / пог. м	Год проведения последнего капитального ремонта	Общедомовой прибор учета	
				наличие / количество	возможность установки
1	Теплоснабжение				
2	Узел управления				
3	Горячее водоснабжение				
4	Узел управления				
5	Холодное водоснабжение				
6	Узел управления				
7	Водоотведение				
8	Электроснабжение				
9	Газоснабжение				

Лифты МКД

Таблица 4

№ п/п	Инв. №	Год ввода в эксплуатацию	Год проведения последнего капитального ремонта	Обслуживающая организация	Примечание
1					
2					

**Техническое состояние конструктивных элементов
и инженерного оборудования (сетей)**

Таблица 5

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования	Повреждения и дефекты	Примерный состав работ
1	2	3	4
1	Конструктивные элементы		
2	Крыша / кровля		
3	Несущие конструкции кровли		
4	Покрытие кровли		
5	Фасад		
6	Несущие стены		
7	Наружная отделка		
8	Балконы и лоджии в местах общего пользования		
9	Наружные двери		
10	Окна, балконные двери в местах общего пользования		
11	Козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей		
12	Крыльца		
13	Фундаменты		
14	Цоколь		
15	Отмостка		
16	Подвал		
17	Инженерное оборудование (инженерные сети)		
18	Теплоснабжение		
19	Узел управления		

1	2	3	4
20	Горячее водоснабжение		
21	Узел управления		
22	Холодное водоснабжение		
23	Узел управления		
24	Водоотведение		
25	Электроснабжение		
26	Газоснабжение		

Выводы: _____

Примечания: _____

Подписи: _____

должность, фамилия, инициалы

подпись

должность, фамилия, инициалы

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к порядку согласования акта приемки
оказанных услуг и (или) выполненных
работ по капитальному ремонту
в многоквартирном доме, собственники
помещений в котором формируют фонд
капитального ремонта
на специальном счете

ФОРМА

А К Т
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ
по капитальному ремонту в многоквартирном доме
по договору № _____
по адресу: _____

г. _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

Комиссия в составе:
представителя Заказчика:

представителя подрядной организации:

представителя организации,
осуществляющей строительный контроль:

председателя совета многоквартирного дома или иного уполномоченного лица
от имени собственников помещений в многоквартирном доме:

представителя лица, осуществляющего
управление многоквартирным домом:

УСТАНОВИЛА:

1. Предъявлены к приемке:

(наименование услуг и (или) работ по капитальному ремонту)

2. Капитальный ремонт осуществлялся:

(наименование подрядной организации)

3. Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме осуществлены в сроки:

начало работ: « ____ » _____ 20 ____ г.,

окончание работ « ____ » _____ 20__ г.

4. На основании осмотра предъявленных к приемке услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества выявлены следующие недостатки (дефекты):

Срок устранения, выявленных недостатков (дефектов): « ____ » _____ 20__ г.

5. Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества по объекту и виду работ в соответствии с условиями договора от « ____ » _____ г. № _____ составляет _____ руб. Окончательной стоимостью ремонтно-строительных работ является сумма фактически выполненных работ, подтвержденная актом о приемке выполненных работ (форма № КС-2), справкой о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

Предъявленные к приемке

(наименование услуг и (или) работ по капитальному ремонту)

принять.

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ:

Представитель заказчика

должность, фамилия, инициалы

подпись

Представитель подрядной организации

должность, фамилия, инициалы

подпись

Представитель организации,
осуществляющей строительный контроль

должность, фамилия, инициалы

подпись

Председатель совета многоквартирного дома
или иного уполномоченного лица от имени
собственников помещений в многоквартирном доме

фамилия, инициалы

подпись

Представитель лица, осуществляющего

управление многоквартирным домом

должность, фамилия, инициалы

подпись

Акт согласован:

Уполномоченный представитель специализированной некоммерческой организации Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

должность, фамилия, инициалы

подпись