

УТВЕРЖДЕНО
Решением Общего собрания членов
Ассоциации «Строители Омска»
протокол № 20 от 19 мая 2022 г.

СТАНДАРТ АССОЦИАЦИИ «СТРОИТЕЛИ ОМСКА»

**«ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ БЕЗ ОТСЕЛЕНИЯ
ЖИЛЬЦОВ»**

редакция № 2

Вступают в силу 03 июня 2022 года.

Омск-2022

Введение

Стандарт «Подготовка к проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах без отселения жильцов» (далее – Стандарт) направлен на реализацию Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования», СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля».

Стандарт разработан в соответствии с указанными документами и направлен на максимальное упорядочение деятельности по организации и проведению капитального ремонта объектов капитального строительства, а также повышение его эффективности.

1. Настоящий стандарт разработан в целях:

1.1 Координации деятельности членов Ассоциации по организации и проведению капитального ремонта объектов капитального строительства, защиты имущественных интересов членов Ассоциации во взаимоотношениях с третьими лицами;

1.2 Предупреждения причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации вследствие недостатков работ, выполняемых членами саморегулируемых организаций;

1.3 Повышения качества выполнения работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства;

1.4 Обеспечения исполнения членами Ассоциации обязательств по договорам строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, или в иных случаях по результатам торгов (конкурсов, аукционов), если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение торгов (конкурсов, аукционов) для заключения соответствующих договоров является обязательным.

1.5. Предупреждение злоупотребления правом участников отношений по капитальному ремонту объектов капитального строительства, минимизация рисков солидарной и субсидиарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам своих членов в случаях, предусмотренных ст. 60 и ст. 60.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Область применения

2.1 Стандарт является обязательным для исполнения всеми членами саморегулируемыми организации при проведении капитального ремонта многоквартирных жилых домов государственного, муниципального и частного жилищного фонда независимо от способа управления домом и вида пользования жилыми и нежилыми помещениями,

выполняемый без отселения жильцов, иных объектов капитального строительства и устанавливает общие требования к проведению мероприятий предшествующих непосредственному выполнению работ по капитальному ремонту.

3. Подготовительный этап

3.1 Для информирования жильцов, собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений о капитальном ремонте на прилегающей территории к многоквартирному дому со стороны улицы размещают доступный для обозрения информационный стенд, содержащий информацию о заказчике, подрядной организации (адреса и контактные телефоны), сроках, объемах и составе проводимых ремонтно-строительных работ.

3.2 Жильцам, собственникам и арендаторам жилых и нежилых помещений доводится информация о необходимости предоставления доступа комиссии для осмотра помещений многоквартирного дома путем расклейки соответствующих объявлений у подъездов многоквартирного дома не менее чем за 48 часов до даты проведения осмотра. Помещения, подлежащие осмотру, определяются исходя из объема предстоящих работ по капитальному ремонту.

3.3 В комиссию по осмотру помещений многоквартирного дома входят: представитель заказчика, управляющей организации (ТСН, представитель собственников помещений), подрядчика, «старшая» по дому (при наличии), представители строительного контроля (при заключении договоров).

3.4 Выявленные в ходе осмотра помещений дефекты (плесень, грибок, следы протекания, отслоения обоев, штукатурного слоя и т.д.) и повреждения (сколы, трещины, иные разрушения) либо их отсутствие подлежат обязательной фиксации в акте осмотра с указанием конкретного места, ориентировочного размера, а также фото (видео) фиксации.

3.4.1 Составленный акт осмотра подписывается членами комиссии и собственником помещений.

3.4.2 В случае непредоставления доступа для осмотра (отсутствие собственника, несогласие собственника) комиссией составляется соответствующий акт.

3.4.3 Акты указанные в п. 3.4.1, п. 3.4.2 и фото (видео) материалы подлежат хранению подрядной организацией (на случай возникновения у заказчика, жильцов претензий о нанесении им ущерба, порче имущества в процессе выполнения работ по капитальному ремонту и урегулирования таких претензий в досудебном порядке).

По экземпляру актов указанных в п. 3.4.1, п. 3.4.2 также передаются заказчику и собственнику помещений (в случае изъявления желания в их получении).

3.5 До начала ремонтно-строительных работ подрядная организация ограждает выделенный участок территории и строительные конструкции многоквартирного дома, подлежащие капитальному ремонту, устанавливает указатели (пути объезда транспорта и прохода пешеходов) и предупреждающие знаки (опасные зоны), а также устраивает при необходимости пешеходные галереи, настилы, перила, мостки, оборудует световую сигнализацию.

3.6 Передачу многоквартирного дома под капитальный ремонт без отселения жильцов осуществляют в соответствии с требованиями федеральных органов исполнительной власти и/или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и/или органов местного самоуправления.

Передача подрядной организации многоквартирного дома для капитального ремонта оформляется актом.

4. Основной этап

4.1 Подрядная организация проводит ремонтно-строительные работы на основании договора с заказчиком, полученной от заказчика проектной документации и разработанного проекта производства работ, согласованного в необходимых случаях с эксплуатирующей организацией.

4.2 Проект производства работ при капитальном ремонте многоквартирного дома, подготовленный подрядной организацией, должен содержать: порядок установки лесов, ограждений; порядок обустройства мест для прохода и проезда; организацию административно-складской зоны; график поставки строительных материалов; порядок сбора и вывоза мусора и др.

4.3 Для организации и проведения ремонтно-строительных работ подрядная организация получает от заказчика:

- разрешение на размещение административно-складской зоны;
- разрешение на подключение к источникам энерго-, тепло- и водоснабжения, канализации и др.;
- разрешение на размещение передвижных временных сооружений в административно-складской зоне, ограждение многоквартирного дома, установку строительных лесов и кронирование деревьев в зоне установки строительных лесов.

4.4 На территории разрешенной для использования подрядной организацией, располагают временные постройки для размещения работающих, охраны, хранения строительных материалов и постройки для санитарно-гигиенических целей.

4.4.1 Подрядная организация обеспечивает складирование и хранение материалов и изделий, используемых при капитальном ремонте, в соответствии с требованиями стандартов и технических условий на эти материалы и изделия, обеспечивает хранение в административно-складской зоне в специально выделенном закрытом месте взрывоопасных материалов, используемых при капитальном ремонте. Запрещается хранение взрывоопасных материалов внутри многоквартирного дома. При невозможности выделения территории и помещений под административно-складскую зону, подрядная организация, планирует работу с поставщиками таким образом, чтобы обеспечить ежедневную потребность в материалах, оборудовании, комплектующих. Складирование материалов, планируемых к использованию в течение рабочей смены, необходимо осуществлять с учетом сохранения минимальных габаритов проходов (сохранение эвакуационных путей) в помещениях общего пользования и подъездах дома.

4.5 Для безопасного проведения ремонтно-строительных работ подрядная организация сооружает предохранительные козырьки-настилы над проездами, проходами, наружными входными дверями, проводит освещение на места производства работ, проходов, проездов, устраивает сигнальное оповещения и ограждения в особо опасных местах ведения работ для исключения несанкционированного доступа посторонних лиц в места проведения ремонта, обеспечивает свободный участок парковочной территории для размещения пожарных машин.

4.6 Подрядная организация должна организовать сбор мусора, обустроить места его сбора и хранения, оборудовать бункерами или контейнерами и производить уборку и вывоз мусора в согласованные сроки. Не допускается сбрасывать строительные отходы и мусор с этажей многоквартирного дома без применения закрытых лотков (желобов) в соответствии с СП 48.13330.2019 «Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004»

4.7 При выполнении работ по капитальному ремонту должна быть обеспечена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП 48.13330.2019 безопасность:

- жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ, сохранность имущества жильцов, собственников и арендаторов нежилых помещений ремонтируемого дома, главных заинтересованных лиц, подвергающихся максимальным рискам в процессе капитального ремонта;
- жизни и здоровья рабочих и специалистов, выполняющих работы по капитальному ремонту;
- жизни животных и сохранения растений на прилегающей территории;
- воздействия на окружающую среду

4.8 Подрядная организация обязана предоставлять жильцам необходимые средства жизнеобеспечения при нарушении продолжительности ремонтно-строительных работ (организация места забора холодной воды для нужд жильцов, установка уличных кабин-туалетов, обеспечение квартир и нежилых помещений временными схемами электроснабжения и т.д.).

4.9 Перед непосредственным выполнением работ в помещениях (жилых и нежилых) рекомендуется проводить повторную фотосъемку мест проведения работ до их осуществления, а также после с целью фиксации их состояния (наличия дефектов и повреждений).

4.10 При выполнении работ по капитальному ремонту поэтапно (участками, захватками, блок-секциями и т.д.) необходимо отражать это обстоятельство в общем (специальном) журнале работ, а также в исполнительной документации с указанием мест, высотных отметок, осей и д.р.

4.11 Ведение общего (специального) журнала работ, оформление исполнительной документации производится своевременно в соответствии с РД-11-05-2007 «Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения», ГОСТ Р 51872-2019 «Документация исполнительная геодезическая. Правила выполнения».

4.12 При производстве работ по капитальному ремонту СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля» является обязательным для всех членов Ассоциации.

5. Порядок урегулирования конфликтных ситуаций, возмещения причиненного вреда в результате выполнения работ по капитальному ремонту.

5.1 В случае поступления от жильца, собственника или арендатора жилых и нежилых помещений обращения о нанесении ему ущерба, порче имущества в результате выполнения работ по капитальному ремонту если подрядная организация не докажет, что указанные в обращении разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы), она возмещает вред в соответствии с гражданским законодательством.

5.2 Подрядная организация в течении трех рабочих дней с момента поступления от жильца, собственника или арендатора жилых и нежилых помещений обращения о нанесении ему ущерба, порче имущества в результате выполнения работ по капитальному ремонту организует комиссию (состав комиссии указан в п. 3.3) с целью осмотра поврежденного помещения и имущества.

5.2.1 По результатам осмотра составляется акт, в котором указывается дата осмотра, место составления, причина проведения осмотра, результаты проведенного осмотра. Также по возможности определяется причина, по которой нанесен ущерб (в случае его нанесения) и лицо, по чьей вине данный ущерб нанесен.

5.3 Если по результатам обследования факт причинения вреда по вине подрядчика установлен (отсутствие спорных моментов) между потерпевшей стороной и виновником определяется порядок возмещения вреда (проведение ремонтных работ, восстановление

поврежденного имущества с подписанием графика проведения работ либо возмещение вреда в денежной форме с разъяснением потерпевшему необходимости проведения независимой оценки причиненного ущерба).

5.4 В случае, если гражданская ответственность, риски СМР, финансовые риски по договору на проведение капитального ремонта застрахованы в соответствии действующим законодательством и (или) внутренними документами саморегулируемой организации, то следует руководствоваться договором страхования и правилами страхования по урегулированию наступившего страхового случая. Незамедлительно сообщать страховщику о всех произошедших случаях, которые могут оказаться страховыми и могут повлечь предъявление претензии подрядной организации. При предъявлении претензии незамедлительно сообщить об этом страховщику и в саморегулируемую организацию. Своевременно и в полном объеме передать страховщику требуемый комплект документов для организации страховой выплаты.

5.5. Незамедлительно после получения исковых заявлений от собственников (нанимателей) помещений в многоквартирных домах о возмещении ущерба, а также исковых заявлений о недостатках выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и возбуждении производств по ним в судах судебной системы Российской Федерации сообщить об этом в Ассоциацию «Строители Омска» и привлечь её к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

6. Заключение

6.1. При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных нормативных документов в информационной системе общего пользования – на официальных сайтах национального органа Российской Федерации по стандартизации и НОСТРОЙ в сети Интернет. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться новым (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то раздел, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

Настоящая редакция №2 Стандарта вступает в силу с 03 июня 2022 года. Со дня вступления настоящей редакция №2 Стандарта в силу утрачивает Стандарт, утверждённый Решением Общего собрания членов Ассоциации «Строители Омска» № 16 от 10 декабря 2020 г.

Заверено на 6 страницах:

*Генеральный директор
Ассоциации «Строители Омска»*



О.Б. Козубович