

СОГЛАСОВАНО:

Исполнительный директор
Саморегулируемой организации
некоммерческое партнерство
«Управляющих компаний
жилищно-коммунального
комплекса Югры»



А.В. Тарасенко

30.05.2016

Временно исполняющая обязанности
генерального директора
Югорского фонда
капитального
ремонта многоквартирных домов



Е.В. Дарибабина

30.05.2016

Регламент взаимодействия Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами

1. Настоящий Регламент определяет порядок организации взаимодействия Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов (далее – югорский оператор) с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – управляющая организация) по вопросам реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденной Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 декабря 2013 года № 568-п (далее – Программа).

2. Взаимодействие югорского оператора с управляющей организацией осуществляется на основании:

Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
Закона Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 27 июня 2013 года № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – Закон № 54-оз);
Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 декабря 2013 года № 568-п «О программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30 января 2014 года № 30-п «О порядке привлечения югорским оператором, органами местного самоуправления, бюджетными учреждениями подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – Постановление № 30-п);

Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20 июня 2014 года № 222-п «О порядке приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 222-п);

Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 6 декабря 2013 года № 535-п «Об утверждении Порядка осуществления мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – Постановление № 535-п);

настоящего Регламента.

3. При осуществлении взаимодействия югорский оператор и управляющая организация руководствуются следующими основными принципами:

- законность;
- независимость, самостоятельность в реализации собственных функций и полномочий по реализации Программы;
- комплексность проведения мероприятий по реализации Программы;
- рациональное и эффективное использование ресурсов югорского оператора и управляющей организации при проведении совместных действий, направленных на реализацию Программы.

4. Целью осуществления взаимодействия является организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в соответствии с Программой.

5. Взаимодействие осуществляется в рамках мероприятий реализации Программы, предусмотренных приложением к настоящему Регламенту.

6. При осуществлении функций технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями на основании договора, заключенного с югорским оператором, взаимодействие их с управляющими организациями осуществляется в соответствии с настоящим Регламентом.

Приложение № 1
к Регламенту взаимодействия
Югорского фонда капитального ремонта
многоквартирных домов
с юридическими лицами,
индивидуальными предпринимателями,
осуществляющими деятельность
по управлению многоквартирными домами

МЕРОПРИЯТИЯ
реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

№ п/п	Мероприятие	Срок	Ответственное лицо	Основание
1.	Направление предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта	Не менее чем за три месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Программой	Югорский оператор	Статья 15.1 Закона № 54-оз
2.	Организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	Не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложений югорского оператора	Управляющая организация, собственники помещений в многоквартирном доме	Часть 4 статьи 189 ЖК РФ
3.	Представление сведений собственникам помещений, управляющей организации о: 1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;	В течение десяти рабочих дней с момента получения соответствующего заявления	Югорский оператор	Часть 8 статьи 7 Закона № 54-оз

2) размере средств, направленных югорским оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также о погашении таких кредитов, займов		Часть 1 статьи 17 Закона № 54-оз; Постановление № 30-п	
4. Организация проведения конкурса по привлечению подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: подготовка конкурсной документации; опубликование информации об открытом конкурсе; формирование конкурсной комиссии (включая направление предложения управляющей организации об участии в конкурсной комиссии); проведение открытого конкурса (вскрытие, рассмотрение, оценка, сопоставление конкурсных заявок), определение победителя	В соответствии с Краткосрочным планом реализации Программы За 10 дней до публикации извещения о проведении конкурса	Югорский оператор Югорский оператор Югорский оператор Югорский оператор, управляющая организация (в составе конкурсной комиссии)	

		Постановление № 30-п	
		Югорский оператор, подрядная организация	
5.	Заключение договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с победителем конкурса	Не ранее чем через 10 дней и не позднее чем через 20 дней со дня опубликования протокола заседания конкурсной комиссии	В соответствии с настоящим Регламентом (приложение № 2)
6.	Передача многоквартирного дома подрядной организации для выполнения обмерных, обследовательских работ и подготовки проектной документации с оформлением акта передачи объекта	После заключения договора подряда	Управляющая организация, югорский оператор, подрядная организация
7.	Проведение обмерных, обследовательских работ, подготовка проектной документации	В течение 60 дней со дня заключения договора подряда	Подрядная организация
8.	Согласование проектной документации	В течение 15 дней со дня поступления проектной документации	Управляющая организация, югорский оператор, подрядная организация
9.	Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утвержденной проектной документацией	В соответствии с графиком производства работ	Подрядная организация, югорский оператор, организация, осуществляющая строительный контроль, управляющая организация
			В соответствии с настоящим Регламентом и Порядком взаимодействия подрядной организации, управляющей компанией и эксплуатирующей организации при выполнении капитального ремонта внутренних систем или инженерных систем или конструктивных элементов (приложение № 2)

10.	Приемка выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с оформлением акта приемки выполненных работ	Не позднее 10 дней со дня получения уведомления подрядной организации о готовности объекта к приемке	Югорский оператор, управляющая организация, подрядная организация, собственники помещений в многоквартирном доме (в составе приемочной комиссии)	Часть 2 статьи 17 Закона № 54-ФЗ; Постановление № 222-п
11.	Передача копий документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копий проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иных документов, связанных с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов	В течение 10 дней с даты подписания акта приемки выполненных работ	Югорский оператор	Часть 8 статьи 189 ЖК РФ
12.	Осуществление мониторинга технического состояния многоквартирных домов, в том числе: 1) оценка технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, их количественного и качественного состава; 2) определение эксплуатационного ресурса многоквартирного дома и предельных сроков проведения его капитального ремонта, путем проведения следующих мероприятий: а) анализ технического паспорта, технической документации многоквартирного дома; б) анализ фактического срока эксплуатации строительных конструкций и системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного	Постоянно	Управляющая организация	Постановление № 535-п

	дома до капитального ремонта строительной конструкции и системы инженерно-технического обеспечения (от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию); в) анализ сведений о проведенных работах по капитальному и текущему ремонту строительных конструкций и системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома; г) анализ сведений, полученных в результате деятельности органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля; д) визуальный осмотр; е) инструментальный контроль.				Постановление № 535-п
13.	Размещение сведений, полученных в результате выполнения мероприятий мониторинга, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства	В соответствии со сроками и периодичностью размещения установленными правовыми актами Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Ежегодно, в период с 1 июля по 15 августа и период с 10 января по 15 февраля	Управляющая организация		Постановление № 568-п
14.	Подготовка предложений о внесении изменений в перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу по итогам мониторинга	Ежегодно в срок до 1 октября и до 1 марта	Югорский оператор		Постановление № 568-п
15.	Подготовка проекта актуализированной Программы, обеспечение утверждения актуализированной Программы Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры				

ПОРЯДОК

взаимодействия подрядной организации по капитальному ремонту с
управляющей компанией и эксплуатирующей организацией при выполнении
капитального ремонта внутридомовых инженерных систем или
конструктивных элементов

1. Перед началом производства работ Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов (ЮФ), управляющая организация (УО) передают подрядной организации (ПО) многоквартирный дом (МКД) для начала производства работ с оформлением акта передачи объекта к производству работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

2. С момента приемки МКД к производству работ ПО и УО письменно уведомляют друг друга о назначении ответственных лиц при выполнении работ по капитальному ремонту с указанием контактов телефонной и почтовой (email) связи:

➤ ПО назначает ответственного за взаимодействие с УО при проведении капитального ремонта, в том числе за организацию и выполнение работ по капитальному ремонту, соблюдение техники безопасности при производстве работ, пожарной безопасности и электробезопасности, получение разрешений на производство демонтажных, монтажных и пусконаладочных работ, организацию бытовых и складских помещений (мест складирования материалов), подключение к внутридомовым инженерным системам для обеспечения электроэнергией, водой, иными, необходимыми для выполнения работ ресурсами, за состояние прилегающей территории;

➤ УО для оперативного решения вопросов, связанных с капитальным ремонтом МКД, назначает ответственного за взаимодействие с ПО, в том числе за предоставление технической документации (технических паспортов, проектной, исполнительной и иной имеющейся в наличии документации), необходимой для выполнения обследования и проектных работ, выдачу разрешений на производство демонтажных, монтажных и пусконаладочных работ, определение мест размещения бытовых и складских помещений (мест складирования материалов), подключение к внутридомовым инженерным системам для обеспечения электроэнергией, водой, иными, необходимыми для выполнения работ ресурсами, за взаимодействие с собственниками помещений в МКД.

3. Не позднее 5 дней с передачи МКД УО выдает ПО сведения о характеристиках и параметрах инженерных систем, предложения по

используемым при капитальном ремонте материалам, изделиям, оборудованию, составу работ, а также имеющуюся в наличии техническую документацию по МКД.

4. До начала работ по капитальному ремонту УО обеспечивает выполнение мероприятий по подготовке МКД к производству работ (очистка подвальных и чердачных помещений, работа с собственниками и арендаторами помещений по обеспечению доступа к инженерным коммуникациям для их замены и пр.).

5. ПО с момента приемки МКД приступает к выполнению обмерных и исследовательских работ, подготовки проектной документации. В случае если при проведении обследования выявляется отсутствие необходимости выполнения капитального ремонта конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы, либо устанавливается, что текущее техническое состояние конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы имеет значительные дефекты и повреждения, влияющие на характеристики надежности и безопасности здания, которые не могут быть устранены в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД, ПО извещает УО о необходимости принятия в установленном законодательством порядке решений об отсутствии необходимости проведения предусмотренного договором подряда капитального ремонта конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы либо о необходимости выполнения аварийно-восстановительных работ за счет иных источников финансирования.

6. УО не более чем в 3-дневный срок с момента получения от ПО извещения, указанного в пункте 4, уведомляет ЮФ и ПО о необходимости приостановки работ до принятия в установленном законодательством порядке соответствующих решений.

7. После разработки проектной документации ПО направляет ее на согласование в ЮФ и УО. Если в ходе проверки проектной документации выявлены нарушения требований технических регламентов, СНиП и иных действующих нормативных документов, ПО обязана устранить замечания и внести изменения в проектную документацию. УО не вправе выдавать ПО необоснованные замечания.

8. После согласования проектной документации ПО приступает к выполнению работ по капитальному ремонту МКД.

9. До начала выполнения работ ПО обязана:

➤ не позднее 5 календарных дней разместить на фасаде здания информационные стенды, содержащие сведения о ЮФ, ПО с указанием ФИО ответственных лиц и контактных телефонов, о видах и сроках выполнения работ;

➤ в соответствии с утвержденным проектом производства работ организовать строительную площадку (установку бытовых и складских помещений (организацию мест складирования материалов) по согласованию с УО);

➤ обеспечить соблюдение мероприятий по технике безопасности, пожарной безопасности и электробезопасности в соответствии с нормативными документами РФ.

- заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на потребление энергоресурсов, необходимых для производства работ;
- в зависимости от вида выполняемых работ оформить акт-допуск на производство работ по ремонту системы электроснабжения в соответствии с требованиями Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок (с передачей ключей от действующих электроустановок) или акт приёма-передачи инженерной системы (кроме системы электроснабжения) или конструктивного элемента (с передачей ключей для доступа в соответствующие технические помещения МКД).

10. Не позднее чем за 3 рабочих дня до начала работ, связанных с отключением инженерных систем и ограничением подачи энергоресурсов, ПО обязана предупредить УО и проинформировать собственников помещений в МКД о предстоящих отключениях с указанием даты и времени отключения путем размещения соответствующих объявлений на дверях подъездов, информационных стендах.

11. Демонтаж и монтаж общедомовых узлов учета энергоресурсов ПО обязана производить в присутствии УО и ресурсоснабжающей организации.

12. Испытания внутридомовых инженерных систем тепло-, газо-, водоснабжения должны производиться ПО до выполнения изоляции трубопроводов в присутствии представителей УО с оформлением соответствующих актов.

13. В случае отказа собственников помещений в МКД в предоставлении ПО допуска в помещения для выполнения работ по капитальному ремонту инженерных систем УО принимает необходимые меры для обеспечения такого допуска, оказывая содействие ПО, проводя разъяснительную работу и пр. Если после принятия мер собственник по-прежнему отказывается в допуске, стороны оформляют отказ актом, который подписывается собственником, представителями ПО и УО. В случае отказа собственника от подписания акта в акте делается соответствующая запись.

14. ПО в процессе производства работ обязана содержать придомовую территорию в чистоте и порядке. Строительные отходы и демонтированное оборудование должны складироваться в специально отведенном и согласованном с УО месте и своевременно вывозиться.

15. Приемка выполненных ПО работам по капитальному ремонту конструктивного элемента или внутридомовой инженерной системы осуществляется созданной ЮФ приемочной комиссией, в состав которой в обязательном порядке включается представитель УО, в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 20.06.2014 № 222-п.

16. В течение 10 дней с даты подписания акта приемки выполненных работ ЮФ передает УО копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

17. УО осуществляет контроль в отношении ПО за проведением антитеррористических мероприятий в МКД (ПО должна производить своевременное закрытие дверей и люков на чердаки и в подвалы, не допускать

посторонних лиц, незамедлительно информировать правоохранительные органы и УО в случае проникновения посторонних лиц и/или обнаружения подозрительных предметов).

18. ПО несет ответственность за причинение вреда имуществу собственников помещений, повреждение инженерных систем, несущих и ограждающих конструкций МКД вследствие выполнения работ по капитальному ремонту. Восстановительные работы и/или возмещение ущерба собственникам производятся силами ПО за свой счет. В случае если устранение повреждений, недостатков, возникших вследствие выполнения работ по капитальному ремонту ПО, выполнено УО, ПО обязана возместить УО понесенные затраты.

19. В случае поступления обоснованных жалоб от собственников и пользователей помещений в МКД ЮФ, УО, ПО обязаны принять все необходимые меры по их устранению. После устранения выявленных замечаний ПО и УО составляют акт об отсутствии претензий у собственника.