



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ  
Урала и Сибири**

## Рекомендации

по организации капитального ремонта  
общего имущества многоквартирных жилых домов

**Р ССК УрСиб 07-2020**

Рекомендации актуальны по состоянию на 30.07.2020 г.

Издание официальное

Челябинск, 2020

Союз строительных компаний Урала и Сибири

---

## **РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по организации капитального ремонта общего  
имущества многоквартирных жилых домов**

**Р ССК УрСиб 07-2020**

Издание официальное

---

Челябинск 2020

## Предисловие

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1 РАЗРАБОТАНЫ                        | ООО «Инжстройпроект»  |
| 2 ВНЕСЕНЫ                            | Комитетом Челябинского межрегионального Союза строителей по научно-техническому сопровождению строительства                                       |
| 3 СОГЛАСОВАНЫ                        | СНО – фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области». Протокол от 03.07.2020 № 15 |
| 4 УТВЕРЖДЕНЫ И ВВЕДЕНЫ<br>В ДЕЙСТВИЕ | Решением Правления ССК УрСиб от 30.07.2020.2020 г. № 339  |
| 5 ВВЕДЕНЫ                            | ВПЕРВЫЕ   |

Для пользования QR-кодами в тексте стандарта необходимо наличие мобильного устройства с установленной программой для считывания QR-кодов.

*Настоящие рекомендации является интерактивным документом, который находится в режиме постоянной актуализации. Текст рекомендаций размещен на официальном сайте ССК УрСиб и находится в открытом доступе.*

## Содержание

1	<b>Область применения</b> .....	1
2	<b>Нормативные ссылки</b> .....	1
3	<b>Термины, определения и сокращения</b> .....	1
4	<b>Общие требования</b> .....	4
5	<b>Организация подготовительных работ до начала выполнения РСР</b> .....	4
6	<b>Организация производства и приёмки РСР</b> .....	8
7	<b>Планирование производства РСР при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД</b> .....	10
8	<b>Назначение лиц, ответственных за организацию капитального ремонта общего имущества МКД</b> .....	10
9	<b>Строительный контроль и оформление исполнительной документации при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД</b> .....	11
10	<b>Особенности ведения исполнительной документации в электронном виде</b> .....	14
11	<b>Организация деятельности по охране труда, промышленной и пожарной безопасности при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД</b> .....	15
	<b>Приложение А</b> (рекомендуемое) Форма штампа технического заказчика, свидетельствующего об утверждении рабочей документации для производства работ .....	16
	<b>Приложение Б</b> (рекомендуемое) Форма штампа подрядчика (генподрядчика) в рабочей документации, свидетельствующего о факте проведения входного контроля рабочей документации и разрешения производства работ .....	17
	<b>Приложение В</b> (рекомендуемое) Примерная форма графика доступа подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения капитального ремонта .....	18

<b>Приложение Г</b> (рекомендуемое) Примерная форма письменного отказа собственника в обеспечении доступа подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения капитального ремонта.....	19
<b>Приложение Д</b> (рекомендуемое) Примерная форма записей в разделах 4 и 5 общего журнала работ свидетельствующих о постоянстве (непрерывности) проведения строительного контроля .....	20
<b>Приложение Е</b> (рекомендуемое) Форма штампа, свидетельствующего о соответствии выполненных в натуре работ рабочим чертежам .....	21
<b>Библиография</b> .....	22

## Введение

Настоящие рекомендации предназначены для реализации основных целей деятельности ССК УрСиб, предусмотренных [статьёй 55.1](#) [ГрК](#) [1], а также для конкретизации требований к деятельности по организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов, регламентированных в [СП 48.13330](#), [ГОСТ Р 56193](#).

Рекомендации разработаны ООО «Инжстройпроект» в соответствии с Техническим заданием, утвержденным генеральным директором ССК УрСиб от 25.02.2020, при участии специалистов: ССК УрСиб, ООО «ИнфорМА», ПК «Челябинскгражданпроект». При разработке настоящих рекомендаций изучался и анализировался передовой опыт членов ССК УрСиб, осуществляющих деятельность по организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

Настоящие рекомендации действуют в рамках реализации следующих нормативных правовых актов Российской Федерации: [ГрК](#) [1], [ЖилК](#) [21], [ФЗ от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ](#) [3].



## 1 Область применения

1.1 Настоящие рекомендации устанавливают общие положения по организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

1.2 Положения настоящих рекомендаций предназначены для членов ССК УрСиб и могут ими применяться в производственной деятельности, с учётом уникальности организации и сложившихся взаимоотношений между участниками, осуществляющими организацию и производство капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

## 2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

[ГОСТ 12.1.046-2014](#) Система стандартов безопасности труда. Строительство. Нормы освещения строительных площадок

[ГОСТ 24297-2013](#) Верификация закупленной продукции. Организация проведения и методы контроля

[ГОСТ 27751-2014](#) Надёжность строительных конструкций и оснований. Основные положения

[ГОСТ Р 7.0.97-2016](#) Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу (СИБИД). Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов

[ГОСТ Р 56193-2014](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

[ГОСТ Р 58033-2017](#) Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины

[СП 48.13330.2011](#) Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004

## 3 Термины, определения и сокращения

В настоящих рекомендациях применены термины в соответствии с [ГрК \[1\]](#), [ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» \[2\]](#), [ФЗ «Технический регламент о](#)



[безопасности зданий и сооружений»](#) [3], [ГОСТ Р 58033](#), а также следующие термины и определения:

- **технический заказчик** - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом саморегулируемой организации;

- **подрядчик** – строительная организация, выполняющая по договору подряда с техническим заказчиком функции лица, осуществляющего капитальный ремонт общего имущества МКД;

- **специалисты по организации строительства** – специалисты технического заказчика и подрядчика, включенные в Национальный реестр специалистов в области строительства, должностные обязанности которых определены [частью 5 статьи 55.5-1](#) [ГрК](#) [1];

- **капитальный ремонт объектов капитального строительства** - комплекс работ, выполненных в соответствии с разработанной и утверждённой проектной и рабочей документацией по замене и (или) восстановлению строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов

Примечания - 1 Содержание разделов проектной документации на осуществление капитального ремонта объекта капитального строительства определяется в соответствии с [ГОСТ Р 56193-2014](#), [пункт 9.6.4](#).

2 Объём, содержание и перечень работ, относящихся к капитальному ремонту объектов капитального строительства, регламентированы в [МДС 13-14.2000](#) ([пункты 3.11- 3.20 и приложение 8](#)) [25].

- **проектная документация** - совокупность текстовых и графических документов, определяющих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические и иные решения по капитальному ремонту общего имущества МКД, состав которых необходим для оценки соответствия принятых решений заданию на проектирование, требованиям технических регламентов и документов в области стандартизации и достаточен для разработки рабочей документации для осуществления капитального ремонта.

- **рабочая документация** - совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений, необходимых для капитального ремонта общего имущества МКД.

Примечание - В состав рабочей документации входят основные комплекты рабочих чертежей, спецификации оборудования, изделий и материалов, сметы, другие прилагаемые документы, разрабатываемые в соответствии с требованиями стандартов системы СПДС.

## Сокращения

ГрК – Градостроительный кодекс РФ

ЖилК – Жилищный кодекс РФ

МКД – многоквартирные жилые дома

НД – нормативная документация (ГОСТ, ГОСТ Р, СП, СНиП, СТО)

НОСТРОЙ – Ассоциация «Национальное объединение строителей»

ОТД – организационно-технологическая документация

ПП – постановление Правительства Российской Федерации

ПОКР – проект организации капитального ремонта

ППРСР – проект производства ремонтно-строительных работ

РСР – ремонтно-строительные работы

СК – строительный контроль

СОКК – схемы операционного контроля качества СМР


СРО – саморегулируемая организация

ТК – технологическая карта

ФЗ – Федеральный закон

#### **4 Общие положения**

4.1 Технический заказчик для выполнения капитального ремонта общего имущества МКД привлекает подрядчика в качестве лица, осуществляющего РСР. Взаимоотношения сторон оформляются договором на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД.

4.2 Подрядчик в соответствии с [ПП от 01.07.2016 № 615](#) [22]  должен быть членом СРО.

4.3 Состав работ по организации производства РСР общего имущества МКД включает в себя:

- организацию подготовительных работ до начала выполнения РСР;
- организацию производства и приёмки выполненных РСР.

#### **5 Организация подготовительных работ до начала выполнения РСР**

5.1 Организация подготовительных работ до начала выполнения РСР включает в себя:

- входной контроль проектной и рабочей документации;
- разработку ППРСР;
- получение разрешения на использование общедомовых ресурсов у ресурсоснабжающих организаций или заключение соглашений с собственниками квартир на подключение к этим ресурсам;
- разработку, согласование и утверждение графика доступа подрядчика к общему имуществу МКД, находящемуся внутри помещений собственников, для выполнения РСР;
- разработку графика производства РСР;
- информирование собственников квартир МКД о начале и продолжительности производства РСР.

5.2 Входной контроль проектной и рабочей документации на капитальный ремонт общего имущества МКД осуществляется под руководством специалиста по организации строительства подрядчика, который организует проведение входного контроля рабочей документации по критериям, приведённым в [пункте 7.1.1](#) [СП 48.13330.2011](#) и входного контроля ПОКР, на предмет наличия в нём информации, необходимой для разработки ППРСР.

На каждом листе рабочей документации, передаваемой техническим заказчиком подрядчику, должен стоять штамп в соответствии с [пунктом 5.4](#) [СП 48.13330.2011](#). Форма штампа приведена в приложении А.

П р и м е ч а н и е – Штамп допускается ставить только на листе общих данных каждого комплекта рабочих чертежей при наличии этого условия в договоре подряда.

5.3 Кроме того, при входном контроле рабочей документации и ПОКР анализируется и определяется техническая и технологическая возможность подрядчика осуществить капитальный ремонт объекта в установленные сроки, а также произвести сравнительную оценку объёмов и содержания работ, предусмотренных в чертежах, входящих в состав рабочей документации, с фактическим состоянием объекта капитального ремонта.


5.4 В случае выявления несоответствий в рабочей документации и ПОКР и (или) возникновения у подрядчика предложений, направленных на оптимизацию проектных решений, специалист по организации строительства подрядчика организует оформление письменного обращения к техническому заказчику с указанием несоответствий в рабочей документации и ПОКР и (или) указанием предложений по оптимизации проектных решений.

Внесение изменений в проектную и рабочую документацию, в случае принятия техническим заказчиком предложений от подрядчика, производится в соответствии со [статьёй 48, часть 15](#) [2](#) [ГрК](#) [1].

5.5 Свидетельством проведения входного контроля рабочей документации и ПОКР является наличие штампа с подписью уполномоченного специалиста подрядчика на листе общих данных каждого комплекта рабочих чертежей и на первом листе ПОКР. Форма штампа приведена в приложении Б.

5.6 Разработка ППРСР осуществляется подрядчиком на основании ПОКР, рабочей и другой документации в соответствии с [пунктами 3.4 - 3.6](#) [ВСН 41-85](#) (р) [28].

5.7 В состав ППРСР входят технологические карты, которые разрабатываются на отдельные (сложные) виды работ и на работы, выполняемые по новым технологиям. Для выполнения остальных работ необходимо применять типовые технологические карты или технологические карты повторного применения, которые корректируются (привязываются) с учетом особенностей конкретного объекта и местных условий строительства.

Примечание – При разработке технологических карт необходимо учитывать положения [МДС 12-29 \[7\]](#) .

5.8 Подрядчик утверждает разработанный ППРСР, после согласования его с техническим заказчиком.

5.9 Подрядчик до начала производства РСР получает разрешение на использование общедомовых ресурсов от ресурсоснабжающих организаций в установленном порядке или соглашение с собственниками квартир на подключение к этим ресурсам.

5.10 Технический заказчик совместно с управляющей организацией обеспечивают доступ подрядчика к осуществлению капитального ремонта общего имущества МКД, находящегося внутри помещений собственников. С этой целью должен быть разработан график доступа подрядчика к общему имуществу МКД.

5.11 График доступа разрабатывается организацией, осуществляющей строительный контроль по договору с техническим заказчиком, с привлечением управляющей организации и подрядчика. Разработанный график доступа утверждается техническим заказчиком.

Примечание – Примерная форма графика доступа приведена в приложении В.

5.12 В процессе разработки графика доступа технический заказчик с привлечением управляющей компании обеспечивает проведение общего собрания собственников квартир МКД. На общем собрании собственников квартир рассматривается и обсуждается проект графика доступа. Общее собрание сопровождается оформлением соответствующего протокола о принятии собственниками квартир предлагаемого графика доступа.

5.13 Технический заказчик на основании протокола общего собрания собственников, принявших положительное решение о выполнении капитального

ремонта общего имущества МКД, утверждает график доступа и передаёт его подрядчику и управляющей организации.

5.14 В случае отказа отдельных собственников квартир от выполнения капитального ремонта общего имущества МКД, находящего в их квартирах, оформляется письменный отказ в соответствии с приложением Г настоящих рекомендаций, который соответствующим образом отражается в протоколе.

5.15 Технический заказчик на основании протокола и письменного отказа собственников квартир от выполнения капитального ремонта общего имущества МКД обращается в проектную организацию для рассмотрения и принятия решения по внесению изменений в проектную и рабочую документацию в связи с отказом отдельных собственников квартир от выполнения капитального ремонта общего имущества МКД. Внесённые изменения в проектную и рабочую документацию не должны оказывать влияние на безопасность МКД как при производстве РСР, так и при дальнейшей его эксплуатации.

5.16 Если предполагаемые изменения в проектную и рабочую документацию не обеспечивают безопасность МКД как при производстве РСР, так и при дальнейшей его эксплуатации, технический заказчик обращается в соответствующую организацию с вопросом о возможном исключении МКД из плана капитального ремонта.

5.17 Порядок внесения изменений в проектную и рабочую документацию, предусмотренный в пункте 5.15 настоящих рекомендаций, а также порядок исключения МКД из плана капитального ремонта общего имущества МКД, предусмотренного в пункте 5.16 настоящих рекомендаций, может также устанавливаться местными органами самоуправления.

5.18 Подрядчик на основании утверждённого графика доступа и сроков выполнения работ, предусмотренных договором подряда, разрабатывает график производства РСР для выполнения капитального ремонта общего имущества МКД.

5.19 График производства РСР утверждается подрядчиком после согласования его с техническим заказчиком. Согласованный и утверждённый график производства РСР является основанием для начала выполнения капитального ремонта общего имущества МКД.

## 6 Организация производства и приёмки РСР

### 6.1 Общие положения

6.1.1 До начала производства РСР на объекте должны быть:

- установлены леса (ограждения);
- оборудованы устройства для спуска мусора и разборных элементов;
- обустроены места для прохода и проезда;
- организована административно-складская зона;
- обеспечена поставка строительных материалов, сбор и вывоз мусора и др.;
- подготовлены временные рабочие места для проведения сварочных работ в соответствии с [СТО НОСТРОЙ 2.10.64-2012](#) (пункты 4.2.2-4.2.5);
- определены участки работ для бригад, а бригады укомплектованы рабочими, имеющими специальность (квалификацию) с учетом выполняемой работы и оснащены оборудованием и инструментом;
- оборудовано освещение мест производства работ и предусмотрена возможность подключения на этажах электроинструмента и электросварочных постов.

6.1.2 Места проведения РСР огораживают и ставят предупредительные знаки, обеспечивают свободный проход жильцов.

6.1.3 Проведение работ в квартирах осуществляют в соответствии с графиком доступа, утверждённого техническим заказчиком, после предварительного уведомления об этом жильцов. Жильцы одновременно информируются о материальной ответственности в случае их отказа в допуске в свою квартиру и создании впоследствии по данной причине аварийной ситуации.

6.1.4 Подготовительный период на каждый вид РСР предусматривает проведение следующих работ:

- обеспечение рабочих инструментом и оборудованием, конструктивными элементами и расходными материалами в соответствии с ППРСР;
- обеспечение свободного доступа к оборудованию инженерных систем в квартирах, на лестничных клетках, чердаках и т.д.;
- выбор временных мест для складирования демонтируемых элементов (конструкций);
- определение путей выноса демонтируемых элементов конструкций из здания;
- организацию доставки конструкций, материалов, оборудования на этажи и чердак (с помощью монтажных кранов, кранов в "окно", лебедок или специальных приспособлений);
- приемку и хранение поступающих на ремонтно-строительные площадки материалов, арматуры и оборудования для ремонтно-строительных работ.

6.1.5 При приемке поступающих на ремонтно-строительные площадки материалов, арматуры и оборудования для ремонтно-строительных работ

проверяется:

- наличие сертификатов соответствие качества, паспортов, монтажно-эксплуатационных инструкций;
- комплектность поставляемого оборудования, наличие маркировки изготовителей;
- соответствие труб, оборудования, арматуры, приборов, материалов требованиям национальных стандартов, сводов правил, санитарно-эпидемиологических норм, строительных правил, стандартов НОСТРОЙ и других документов, утвержденных в установленном порядке;
- проведение входного контроля полученного оборудования, строительных изделий и материалов с фиксацией результатов входного контроля в журнале.

6.1.6 Конкретные виды ремонтно-строительных работ должны проводиться с учетом их особенностей в части защиты жизни, здоровья и имущества жильцов.

6.1.7 В конце рабочей смены места, где проводились РСР, должны быть освобождены от мусора, демонтируемых деталей, конструкций, материалов, восстановлены разрушенные конструкции, заделаны образовавшиеся отверстия, устранены места протечек и др.

6.1.8 В случае обнаружения несоответствий выполненных РСР требованиям действующих нормативных документов, работы не принимаются и подлежат исправлению.

6.1.9 Оценка качества отдельных видов работ производится с учетом результатов промежуточной приемки выполнения процессов и операций (относимых к соответствующим видам работ), зафиксированных в общем журнале работ, а также в актах промежуточной приемки строительных конструкций и освидетельствования скрытых работ.

6.1.10 Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества МКД определен [статьей 166 ЖилК \[21\]](#) и включает в себя:

- работы по замене и/или восстановлению системы холодного и горячего водоснабжения;
- работы по замене и/или восстановлению системы канализации и водоотведения;
- работы по замене и/или восстановлению системы отопления;
- работы по замене и/или восстановлению системы газоснабжения;
- работы по замене и/или восстановлению сети электроснабжения;
- работы по замене и/или восстановлению лифтовых шахт;
- работы по замене и/или восстановлению конструкции крыш;
- работы по восстановлению подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- работы по восстановлению фасадных систем;
- работы по восстановлению фундаментов многоквартирных домов.

П р и м е ч а н и е - В разделе 6.2 настоящих рекомендаций приведены правила организации и производства отдельных видов РСР, перечень которых определен [статьей 166 ЖилК \[21\]](#)

6.1.11 После выполнения всего комплекса РСР объект капитального строительства должен соответствовать требованиям [ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ \[3\]](#), проектной документации, в том числе по энергосбережению и энергетической эффективности в соответствии с [ФЗ от 23.11.2009 № 261-ФЗ \[27\]](#), и [ПП от 25.01.2011 № 18 \[23\]](#).

6.1.12 Правила производства и приёмки работ по капитальному ремонту общего имущества МКД регламентированы [Технической политикой от 02.06.2020 \[29\]](#),



которая является обязательной к исполнению всеми структурными подразделениями регионального оператора, а также привлекаемыми им подрядными и проектными организациями, организациями, осуществляющими строительный контроль.

[Техническая политика](#) находится в режиме постоянной актуализации. Основаниями для внесения изменений могут быть: совершенствование технологий производства РСР, появление на рынке новых строительных материалов, оборудования, применяемых в сфере капитального ремонта общего имущества МКД.

## **7 Планирование производства РСР при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД**

7.1 Планирование производства РСР осуществляется под руководством специалистов по организации строительства подрядчика в соответствии с договором подряда, проектной и рабочей документацией.

7.2 Результатом планирования являются детализированный график выполнения РСР и детализированный график оплаты выполняемых РСР, которые составляются в соответствии с графиком выполнения РСР и графиком оплаты выполняемых РСР, разработанные в соответствии с [приказом Минстроя РФ от 05.06.2018 № 336/пр](#)[26], являющиеся неотъемлемой частью договора подряда.

7.3 Под руководством специалистов по организации строительства подрядчика проводится мониторинг производства РСР на объекте с целью обеспечения соблюдения графика выполнения РСР и графика оплаты выполненных РСР.

## **8 Назначение лиц, ответственных за организацию капитального ремонта общего имущества МКД**

8.1 Руководители организаций, принимающие участие в капитальном ремонте общего имущества МКД, издают соответствующие приказы о назначении ответственных должностных лиц по каждому конкретному объекту капитального ремонта.

Примечание – Оформление приказов необходимо осуществлять с учётом [ГОСТ Р 7.0.97](#) и [МДС 12-37.2007](#) [8].

8.2 Технический заказчик издаёт приказ о назначении:

– уполномоченного представителя, ответственного за капитальный ремонт объекта;

- уполномоченного специалиста по вопросам строительного контроля;
- иных специалистов, принимающих участие в капитальном ремонте объекта.

Примечания- 1 Уполномоченный специалист по вопросам строительного контроля должен быть специалистом по организации строительства в соответствии с [приказом Ростехнадзора от 09.11.2017 № 470](#) [19].

### 8.3 Подрядчик издаёт приказ о назначении:

- уполномоченного представителя, ответственного за капитальный ремонт объекта;
- уполномоченного специалиста по вопросам строительного контроля;
- иных специалистов, принимающих участие в капитальном ремонте объекта.

Примечания- 1 Уполномоченный представитель, ответственный за строительство объекта, и уполномоченный специалист по вопросам строительного контроля должны быть специалистами по организации строительства.

2 Допускается совмещение выполнения одним специалистом функций уполномоченного представителя, ответственного за строительство объекта, и уполномоченного специалиста по вопросам строительного контроля.

## **9 Строительный контроль и оформление исполнительной документации при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД**

9.1 Строительный контроль осуществляется техническим заказчиком и подрядчиком постоянно, в процессе производства капитального ремонта МКД, в соответствии со [статьей 53](#) ГрК [1].

9.2 Постоянство осуществления строительного контроля подтверждается записями специалистов, ответственных за проведение строительного контроля со стороны технического заказчика и подрядчика в общих журналах учёта выполнения работ и должно свидетельствовать о том, что все выполненные РСР подвергались строительному контролю.

Примечание – В приложении Д настоящих рекомендаций приведена примерная форма записи в общем журнале учёта выполнения работ, свидетельствующая о постоянстве (непрерывности) проведения строительного контроля.

9.3 Объём, содержание и порядок проведения строительного контроля должны соответствовать [ПП от 21.06.2010 № 468](#) [24].

9.4 Оперативное планирование, координацию, организацию и проведение строительного контроля в процессе осуществления капитального ремонта МКД осуществляют специалисты по организации строительства технического заказчика и подрядчика в соответствии с [частью 5 статьи 55.5-1](#) [ГрК](#) [1], в подчинении которых могут находиться специалисты, ответственные за контроль качества отдельных видов РСР.

Распределение ответственности и порядок взаимодействия между специалистами по организации строительства и специалистами, ответственными за контроль качества отдельных видов РСР, устанавливается в соответствующих приказах организации.

9.5 Количество и регулярность посещения объекта капитального ремонта специалистами, ответственными за проведение строительного контроля, определяется техническим заказчиком и подрядчиком самостоятельно, в зависимости от класса объекта капитального ремонта по [ГОСТ 27751](#) и интенсивности производства РСР на объекте, при обязательном соблюдении постоянства (непрерывности) проведения строительного контроля.

9.6 Подрядчик по результатам строительного контроля ведёт соответствующую исполнительную документацию включающую:

- журнал входного контроля;
- общие журналы учёта выполнения работ;
- специальные журналы учёта выполнения работ;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты освидетельствования ответственных конструкций;
- акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам;
- акты испытания и опробования технических устройств;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие качество применяемых строительных материалов, изделий и конструкций, в том числе декларации о соответствии строительных материалов;

– иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, предусмотренные договором подряда.

Примечание – Состав и содержание исполнительной документации, приведённой в пункте 9.5 настоящих рекомендаций, может быть изменён в сторону уменьшения. В этом случае состав и содержание исполнительной документации должны быть определены в договоре подряда на выполнение капитального ремонта.

9.6 Входной контроль качества используемых при капитальном ремонте оборудования, материалов, изделий и конструкций осуществляется в соответствии с [пунктами 7.1.3, 7.1.4, 7.1.5](#) [СП 48.13330.2011](#) и [ГОСТ 24297](#).

9.7 Результаты входного контроля качества материалов, изделий и конструкций документируются в журналах входного контроля в соответствии с [Р-ССК-04](#) [15].

9.8 Проверка соблюдения последовательности и состава технологических операций (операционный контроль качества выполняемых РСР) производится в соответствии с [пунктами 7.1.6 и 7.1.7](#) [СП 48.13330.2011](#).

Результаты операционного контроля качества РСР документируются в разделе 3 общего журнала учёта выполнения работ в соответствии с [Р-ССК-01](#) [14].

9.9 Общий журнал учёта выполнения работ оформляется в соответствии с [РД-11-05](#) [13] и [Р-ССК-01](#) [14].

9.10 Специальные журналы учёта выполнения работ оформляются в соответствии с [РД-11-05](#) [13], [СП 70.13330](#) и [Р-ССК-04](#) [15].

Примечание – Порядок ведения и оформления журнала входного контроля, общего и специальных журналов учёта выполнения работ, учитывающий специфику взаимоотношений организаций, участников капитального ремонта, целесообразно определять и конкретизировать договором строительного подряда.

9.11 Оформление актов освидетельствования скрытых работ осуществляется в соответствии с [приложением 3](#) [РД-11-02-2006](#) [9], [приказом Ростехнадзора от 09.11.2017 № 470](#) [19] и [Р-ССК-06](#) [10].

9.12 Оформление актов освидетельствования ответственных конструкций осуществляется в соответствии с [приложением 4](#) [РД-11-02-2006](#) [9], [приказом Ростехнадзора от 09.11.2017 № 470](#) [19] и [Р-ССК-06](#) [10].

9.13 Оформление актов освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения осуществляется в соответствии с [приложением 5](#) [РД-11-02-2006](#) [9], [приказом Ростехнадзора от 09.11.2017 № 470](#) [19] и [Р-ССК-06](#) [10].

9.14 Комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам передаётся застройщику (техническому заказчику) после выполнения всего комплекса СМР на объекте.

Примечание – Примерная форма записи в рабочих чертежах в виде стандартного штампа приведена в приложении Е настоящих рекомендаций.

9.15 Качество применяемых строительных материалов, изделий и конструкций подтверждается журналами входного контроля, протоколами лабораторных измерений и испытаний, а также декларациями о соответствии, сертификатами соответствия, паспортами качества, другими документами поставщика, которые формируются в соответствующие реестры и передаются техническому заказчику, в установленном порядке.

## **10 Особенности ведения исполнительной документации в электронном виде**


10.1 Ведение исполнительной документации участниками капитального ремонта общего имущества МКД может осуществляться в электронном виде. В этом случае электронные документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью по соглашению между участниками электронного взаимодействия.

10.2 К документам, ведение которых осуществляется в электронном виде, относятся:

- журналы входного контроля;
- общие журналы учёта выполнения работ;
- специальные журналы учёта выполнения работ;
- акты освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства;
- акты разбивки осей объекта капитального строительства на местности;
- акты освидетельствования скрытых работ;








– акты освидетельствования ответственных конструкций.

10.3 Электронное взаимодействие осуществляется после подключения участников капитального ремонта общего имущества МКД в единую автоматизированную информационную систему «Строительный контроль и документооборот» (АИС СКИД).

10.4 Подключение к АИС СКИД и работа в ней осуществляется участниками электронного взаимодействия в соответствии с [Инструкцией АИС СКИД](#), которая размещена на официальном сайте ССК УрСиб.

10.5 Участники электронного взаимодействия несут ответственность за подлинность, достоверность, полноту и своевременность внесения сведений в АИС СКИД в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **11 Организация деятельности по охране труда, промышленной и пожарной безопасности при осуществлении капитального ремонта общего имущества МКД**

11.1 Мероприятия по охране труда, промышленной и пожарной безопасности разрабатываются подрядчиком в ППРСР и предусматривают конкретные решения применительно к конкретному объекту капитального ремонта. Мероприятия в ППР разрабатываются в соответствии с [ПП от 10.03.1999 № 263](#) [18], [приказом Ростехнадзора от 12.11.2013 № 533](#) [4], [РД 03-19](#) [17], [РД 03-20](#) [16], [Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности](#) [20], [ПП от 25.04.2012 № 390](#) [2], [ГОСТ 12.1.046](#).

11.2 При совместной деятельности по капитальному ремонту общего имущества МКД нескольких организаций, на основании заключенных договоров подряда, каждая из них обязана обеспечить безопасные условия труда для привлекаемых ими работников в соответствии с графиком выполнения совмещённых работ.







**Приложение В**

(рекомендуемое)

**Примерная форма графика доступа подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения капитального ремонта**

УТВЕРЖДАЮ:

**Технический заказчик**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
Должность / ФИО  
Подпись / ФИО  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_

**График доступа подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения капитального ремонта по адресу:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Адрес жилого дома)

№ п/п	Номер квартиры МКД	Ф.И.О. собственника квартиры МКД	Продолжительность проведения капитального ремонта		Примечание
			Начало	Окончание	

**Организация, выполняющая СК «.....»** \_\_\_\_\_  
Должность, ФИО, подпись, дата

**Управляющая компания «.....»** \_\_\_\_\_  
Должность, ФИО, подпись, дата

**Подрядная организация «.....»** \_\_\_\_\_  
Должность, ФИО, подпись, дата

**Приложение Г**  
(рекомендуемое)

**Примерная форма письменного отказа собственника в обеспечении доступа  
подрядных организаций к общему имуществу МКД для проведения  
капитального ремонта**

Директору управляющей компании  
(ФИО директора УК)

от \_\_\_\_\_  
(ФИО собственника)

Я, \_\_\_\_\_ (ФИО), собственник кв. № \_\_\_\_\_  
многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, отказываюсь предоставить  
доступ к общему имуществу многоквартирного дома, расположенного внутри  
принадлежащего мне помещения, для проведения работ по капитальному ремонту по  
причине:

\_\_\_\_\_.

Мне разъяснено, что в случае моего отказа предоставить допуск к общему имуществу  
многоквартирного дома для проведения работ по капитальному ремонту ответственность за  
невыполнение работ и возникновение аварийных ситуаций ложится на меня.

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О., подпись, дата

## Приложение Д

(рекомендуемое)

**Примерная форма записей в разделе 5 общего журнала работ,  
свидетельствующих о постоянстве (непрерывности) проведения  
строительного контроля**

№ п/п	Сведения о проведении строительного контроля в процессе выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства	Выявленные недостатки	Срок устранения выявленных недостатков	Дата устранения недостатков	Должность, фамилия, инициалы, подпись уполномоченного представителя лица, осуществляющего строительство
1	2	3	4	5	6
1	<b>19.04.2019</b> Проведен строительный контроль РСР, выполненных в период с <b>02.04.2019</b> по <b>19.04.2019</b>	Работы выполнены согласно рабочей документации и техническому регламенту. <i>Инженер ПТО Чернышов /Чернышов А.А./</i>			Зам.начальника ПТО <i>Николаева /Николаева И.П./</i> (Инд. номер в НРС: С-74-136429)
2	<b>26.04.2019</b> Проведен строительный контроль РСР, выполненных в период с <b>20.04.2019</b> по <b>26.04.2019</b>	1. В разделе 3 общего журнала работ отсутствует запись прораба о фактическом проведении операционного контроля по ремонту ленточных фундаментов в осях 3-5 между рядами А-В <i>Инженер ПТО Чернышов /Чернышов А.А./</i>	26.04.2019		Зам.начальника ПТО <i>Николаева /Николаева И.П./</i> (Инд. номер в НРС: С-74-136429)
				26.04.2019	Зам.начальника ПТО <i>Николаева /Николаева И.П./</i> (Инд. номер в НРС: С-74-136429)
		2. Отклонение верхнего ряда фасадных листов от оси 4 во второй секции жилого дома превышает допустимую норму на 25 мм <i>Инженер ПТО Чернышов /Чернышов А.А./</i>	27.04.2019		Зам.начальника ПТО <i>Николаева /Николаева И.П./</i> (Инд. номер в НРС: С-74-136429)
				27.04.2019	Зам.начальника ПТО <i>Николаева /Николаева И.П./</i> (Инд. номер в НРС: С-74-136429)

П р и м е ч а н и е – Раздел 4 общего журнала работ заполняется аналогично техническим заказчиком














**Приложение Е**  
(рекомендуемое)















**Форма штампа, свидетельствующего о соответствии  
выполненных в натуре работ рабочим чертежам**








<p><b><u>ООО «Горизонт»</u></b></p> <p><b>Работы, выполненные в натуре, соответствуют рабочему чертежу:</b></p> <hr/> <p><i>Номер и шифр рабочего чертежа</i></p> <p><b>Производитель работ:</b> _____/_____/</p> <p><b>Дата:</b> _____ .20__ г.</p>
--

- Примечания: 1. Вместо штампа допускается в рабочих чертежах рукописная запись.  
2. Рекомендуемые размеры штампа: длина – 60 мм, ширина – 40 мм.

## Библиография

- [1] [Градостроительный кодекс Российской Федерации](#)
- [2] [Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390](#) "О противопожарном режиме"
- [3] [Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ](#) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- [4] [Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.11.2013 г. № 533](#) "Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности "Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения"
- [5] [РД-11-06-2007](#) Методические рекомендации о порядке разработки проектов производства работ грузоподъемными машинами и технологических карт погрузочно-разгрузочных работ
- [6] [РД 03-613-03](#) Порядок применения сварочных материалов при изготовлении, монтаже, ремонте и реконструкции технических устройств для опасных производственных объектов
- [7] [МДС 12-29.2006](#) Методические рекомендации по разработке и оформлению технологической карты
- [8] [МДС 12-37.2007](#) Методические рекомендации по ведению документооборота в строительной организации
- [9] [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»
- [10] [Р-ССК-06-2016](#) Рекомендации ССК УрСиб по заполнению актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения
- [11] [РД 03-615-03](#) Порядок применения сварочных технологий при изготовлении, монтаже, ремонте и реконструкции технических устройств для опасных производственных объектов
- [12] [ПУЭ](#) Правила устройства электроустановок
- [13] [РД-11-05-2007](#) Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства

- [14] [Р-ССК-01-2016](#)  Рекомендации ССК УрСиб о порядке ведения общего журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства. Практическое пособие по реализации требований [РД-11-05-2007](#) 
- [15] [Р-ССК-04-2016](#)  Рекомендации ССК УрСиб о порядке ведения специальных журналов работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства. Практическое пособие по реализации требований [РД-11-05-2007](#)  и [СП 70.13330.2012](#) 
- [16] [РД 03-20-2007](#)  «Положение об организации работы по подготовке и оценки работников рабочих профессий организаций, поднадзорных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору»
- [17] [РД 03-19-2007](#)  «Положение об организации работы по подготовке и оценки специалистов организаций, поднадзорных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору»
- [18] [Постановление правительства РФ от 10.03.1999 г. № 263](#)  «Об организации и осуществлении производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте»
- [19] [Приказ Ростехнадзора от 09.11.2017 № 470](#)  «О внесении изменений в 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, утверждённые [приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 г. № 1128](#)» 
- [20] [Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ](#)  «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- [21] [Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ](#)  «Жилищный кодекс Российской Федерации» 
- [22] [Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615](#)  «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

- [23] [Постановление Правительства РФ от 25.01.2011 № 18](#)  «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»
- [24] [Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468](#)  «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»
- [25] [МДС 13-14.2000](#)  Положение о проведении планово-предупредительных ремонтов производственных зданий и сооружений
- [26] [Приказ Минстроя РФ от 05.06.2018 № 336/пр](#)  «Об утверждении Методики составления графика выполнения строительно-монтажных работ и графика оплаты выполненных по контракту (договору), предметом которого является строительство, реконструкция объектов капитального строительства, работ»
- [27] [Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ](#)  «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- [28] Ведомственные строительные нормы [ВСН 41-85](#) (р)  Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий
- [29] [Техническая политика](#)  на работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области. Утверждена СНО – фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» от 02.06.2020.
-