

**Государственный комитет Российской Федерации по  
строительству и жилищно-коммунальному комплексу  
(Госстрой России)**

**Центр исследования  
и разработок в городском хозяйстве  
ЗАО «ЭКОПОЛИС»**

**УТВЕРЖДЕНЫ**

**приказом Госстроя России**

**от 30.12.99 г. № 170**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
по организации и проведению  
текущего ремонта жилищного  
фонда всех форм собственности**

**МДС 13-3.2000**

**Москва  
2000**

**ВВЕДЕНИЕ**

Демонополизация и развитие конкурентной среды в сфере обслуживания жилья, разделение функций заказчика и подрядчика, развитие договорных отношений, наличие многообразия собственников жилья, привлечение частичного бизнеса к выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда предопределили необходимость пересмотра традиционных подходов к вопросам содержания жилищного фонда и действующих нормативно-методических документов.

За последние годы существенное изменение нормативно-правовых основ в сфере управления собственностью, в том числе жилищным фондом, экономических условий и финансовых основ содержания жилья; нарушение преемственности в кадровой политике, в сохранении положительного опыта на местах в результате перехода на рыночные формы хозяйствования изменило отношение специалистов на всех уровнях ЖКХ к неукоснительному исполнению основополагающих нормативных актов - ВСН 58-88(р), Правил и норм технической эксплуатации, «Методик» и «Положений» в части обязательности соблюдения принципов Системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов (далее - «Системы ТОиР»). Указанные причины и проводимая реструктуризация системы организации управления и производства в жилищной сфере в рамках реформы ЖКХ потребовали от авторов в качестве отправной посылки пересмотреть и «привязать» действующие нормативные положения и принципы построения «Системы ТОиР» к целям и задачам настоящих «Методических рекомендаций».

Прежде всего следует отметить, что методические принципы, основные термины и понятия «Системы ТОиР»\* несут в себе не только нормативные требования к тем или иным процессам

«Системы», но и, что очень важно, предопределяют скрытую, на первый взгляд, но четкую структуру нормативной схемы организации и регламентации процесса производства работ (услуг) в жилищном хозяйстве.

\*ВСН 58-88(р)/Госкомархитектура.

Авторы вынуждены также отмечать, что новые Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены приказом Госстроя РФ от 26.12.97 г. № 17-139) по ряду позиций не корреспондируются с ВСН 58-88(р), а внутри себя содержат ряд несогласованностей в расшифровке терминов, пояснениях и составе работ по отдельным разделам «Системы ТОиР».

Поэтому предлагается получивший наибольшее применение в практике, по мнению экспертов, вариант структуризации «Системы ТОиР». Основываясь на предложенном варианте «Системы ТОиР», в целях ее практического применения авторы проработали матрицу распределения функций организации, обслуживающей жилищный фонд по производственным подразделениям, подрядчикам, блокам и элементам «Системы ТОиР» (приложение 1).

В «Методических рекомендациях» изложены принципиально важные факторы, отражающие существо рыночных механизмов хозяйствования: конкурсный отбор подрядчиков, лицензирование ремонтных работ, претензионная работа, новые подходы к оценке и приемке выполненных работ, имея в виду, что плановый текущий ремонт является основным средством содержания строительных конструкций и инженерного обеспечения здания в работоспособном состоянии, поддержания эксплуатационных показателей жилья, предоставления населению нормативного уровня жилищных и коммунальных услуг.

За рамками настоящих «Методических рекомендаций» остались вопросы, относящиеся в «Системе ТОиР» к разделу - «Техническое обслуживание», но занимающие значительное место в работе ремонтно-эксплуатационных организаций и наиболее ярко отражающие местные различия в организации и проведении работ. Это - аварийное (аварийно-диспетчерское) обслуживание и заявочный ремонт, не относящиеся согласно «Системе ТОиР» к текущему ремонту жилищного фонда.

Авторы заранее признательны коллегам - разработчикам и практикам за возможные дополнения, изменения в «Методические рекомендации» и критические замечания в свой адрес, которые будут учтены при подготовке второго издания.

Особую благодарность авторы выражают Л.Н. Чернышеву за общее редактирование и участие в работе.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Текущий ремонт включает в себя комплекс ремонтно-строительных работ, выполняемых в плановом порядке с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.

1.2. Организация и проведение планового текущего ремонта жилых зданий должны осуществляться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилищного

фонда, Техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий и другими нормативными актами Госстроя России.

1.3. Периодичность планового текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных климатических условий.

1.4. Продолжительность планового текущего ремонта рекомендуется определять по нормам на каждый вид ремонта конструкций и инженерного оборудования.

Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

1.5. Плановый текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы инженерного отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных предприятий коммунального (жилищно-коммунального) хозяйства, должен осуществляться силами этих предприятий.

1.6. В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта (реконструкции) в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, плановый текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормальные условия для проживания, техническую и экологическую безопасность населения.

1.7. Средние затраты на плановый текущий ремонт жилищного фонда по городу, району (с учетом рекомендуемого соотношения видов работ в «Системе ТОиР») должны, как правило, планироваться в пределах 0,3-0,55 % восстановительной стоимости жилых зданий.

1.8. Из перечня выявленных во время технических осмотров дефектов и неисправностей выделяют только те, которые могут быть устранены в ходе проведения планового текущего ремонта, и включают их в описание ремонтных работ либо в смету и договор подряда. Вопросы организации технических осмотров изложены в разделе 2.

## **2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ**

2.1. Результаты технических осмотров жилых зданий дают основание для определения потребности в плановом текущем ремонте жилищного фонда. Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда технические осмотры подразделяются на: плановые общие и частичные, а при необходимости неплановые или внеочередные.

2.2. Плановые общие осмотры зданий проводятся два раза в год (весной и осенью) в установленные уполномоченным собственника (управляющей организацией, органом управления жилищным, жилищно-коммунальным хозяйством) сроки в зависимости от местных климатических условий.

2.2.1. Плановые общие осмотры зданий проводит комиссия в составе: представителей организации, обслуживающей жилищный фонд, (инженера жилищно-эксплуатационного участка, мастеров, техников производственных служб, рабочих соответствующих специальностей) и представителей органов общественных образований, домовых комитетов. Контроль за

проведением осмотров осуществляет главный инженер организации, обслуживающей жилищный фонд (управляющей организации).

2.2.2. Весенний плановый осмотр заключается в проверке состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования зданий и элементов внешнего благоустройства территорий по результатам эксплуатации в зимний период. На основании актов весеннего технического осмотра составляются описи ремонтных работ на плановый текущий ремонт домов, включаемых в план ПТР, муниципальный (городской) заказ на будущий год. Опись ремонтных работ на каждое строение, подлежащее плановому текущему ремонту, и намечаемое к включению в план текущего ремонта, муниципальный, городской заказ, составляется собственником жилищного фонда (управляющей организацией) по результатам плановых осмотров зданий с учетом аналитических данных диспетчерских (аварийно-диспетчерских) служб по устранению неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий.

Опись ремонтных работ может составляться также организацией, обслуживающей жилищный фонд. В этом случае она должна быть согласована с собственником (уполномоченным собственником) жилищного фонда или с управляющей организацией.

Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилого дома силами подрядной организации.

2.2.3. По данным результатов осеннего осмотра уточняются описи ремонтных работ и сметы на производство планового текущего ремонта.

2.2.4. По результатам планового общего осмотра на каждое строение составляются акты в соответствии с приложениями 2 и 3, в которых отмечаются все неисправности конструкций и инженерного оборудования здания.

Выявленные при осмотрах дефекты, устранение которых должно быть осуществлено в ходе планового профилактического текущего ремонта, отмечают в «Журнале регистрации результатов технических осмотров» (приложение 4).

При необходимости по согласованию с органом управления жилищным (жилищно-коммунальным) хозяйством в осмотрах могут участвовать представители специализированных организаций и технические эксперты.

2.3. В описи ремонтных работ включены также работы по заявкам жильцов (приложение 5), не имеющие срочного характера из «Журнала регистрации результатов технических осмотров», которые и выполняются в процессе производства планового профилактического текущего ремонта.

### **3. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА**

3.1. В ходе проведения планового текущего ремонта должны быть устранены дефекты и неисправности всех элементов здания с целью восстановления эксплуатационных требований к ним по двум направлениям:

3.1.1. Элементы жилого здания, продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию или последнего ремонта равна или незначительно превышает установленную для природно-климатических условий данного региона заменяются полностью.

В соответствии с ВСН 58-88(р) к таким элементам жилого здания относятся:

- герметизированные стыки панелей наружных стен;
- водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из черной стали;
- окраска кровли масляными составами;
- покрытие поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали;
- внутренние поверхности (стены, потолки, столярные изделия, полы, радиаторы, трубопроводы, лестничные решетки);
- наружные поверхности (стены, кровля, деревянные поверхности);
- элементы внутридомовых сетей связи и сигнализации;
- элементы внешнего благоустройства (щебеночные площадки и садовые дорожки, оборудование детских и хозяйственных площадок).

3.1.2. Дефекты и неисправности элементов жилого здания, сроки службы которых превышают межремонтные сроки, устраняются в ходе проведения ремонта.

Поскольку в ходе проведения планового текущего ремонта возможны случаи, когда все заданные проектом эксплуатационные требования и параметры не могут быть соблюдены, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и систем инженерного оборудования в качестве основного, главенствующего для потребителя услуг жилищного хозяйства требования.

3.2. Плановый текущий ремонт жилых зданий выполняется собственником (уполномоченным собственником) - организацией, обслуживающей жилищный фонд (управляющей организацией), так называемым хозяйственным способом либо подрядными организациями различных организационно-правовых форм на конкурсной основе по договору подряда. Предметом конкурса может быть как весь комплекс работ по плановому текущему ремонту, так и отдельные работы, например, ремонт специального инженерного оборудования, ремонт кровли, межпанельных стыков и др.

3.3. Для выполнения работ по плановому текущему ремонту отдельных видов инженерного оборудования жилых зданий и других специальных работ подрядная организация может привлекать, в свою очередь, на условиях субподряда специализированные подрядные организации.

3.4. Обязательным условием при организации и проведении планового текущего ремонта жилищного фонда является наличие у собственника либо уполномоченного представителя

собственника (управляющей организации) лицензии на право выполнение функций «Заказчика», а у подрядной организации - на выполнение лицензируемых видов работ по ремонту жилищного фонда.

3.5. Собственники жилья или их уполномоченные (управляющие организации), организующие работы подрядным способом, проводят конкурс (подрядные торги) среди подрядных организаций на право выполнения работ по плановому текущему ремонту. Порядок и условия проведения конкурса кратко изложены в разделе 4 настоящих «Методических рекомендаций».

3.6. Собственник либо его уполномоченный (управляющая организация) обязан обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по плановому текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей жилищную инспекцию или специалистов-экспертов.

3.7. Объемы и качество выполненного планового текущего ремонта жилого дома подлежат приемке комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда или его уполномоченного (управляющей организации), организации, обслуживающей жилищный фонд (подрядной организации), жилищной инспекции.

При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного самоуправления представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

Порядок организации приемки изложен в разделе 6 настоящих «Методических рекомендаций».

#### **4. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА ПО ОТБОРУ ПОДРЯДЧИКА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

4.1. Развитие конкуренции осуществляется посредством конкурсного отбора подрядчика для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

Эффективность конкурсного отбора подрядчиков во многом зависит от продуманной и четко организованной процедуры конкурса.

4.2. Применительно к сфере обслуживания жилищного фонда в качестве основной цели конкурсного отбора может быть установлено снижение бюджетных расходов при надлежащем качестве выполнения работ и обслуживания населения.

4.3. В условиях формирующегося рынка жилищных услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда конкурсы должны быть открытыми. Этим обеспечивается приток в монополизированную ранее сферу деятельности альтернативных подрядчиков. Большое число участников конкурса повышает вероятность выбора действительно лучшего и компетентного подрядчика.

Конкурс же, в котором принял участие только один участник, признается не состоявшимся (ст. 447 п. 5 ГК РФ). Практика проведения конкурсов также показывает их неэффективность в том случае, когда в конкурсе принимали участие только 2 претендента.

4.4. Все участники конкурса должны находиться в равных условиях. Состав участников не должен ограничиваться организациями, постоянно выполняющими заказы, аналогичные объявленным на конкурсе.

4.5. Организатором конкурса может быть собственник жилищного фонда (уполномоченный собственник) или обладатель имущественного права (служба заказчика), либо специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником (или службой заказчика).

4.6. Права и обязанности организатора конкурса устанавливаются Уставом и должностными инструкциями соответствующих отделов службы заказчика либо договором на проведение конкурса, заключаемым со специализированной организацией.

Поскольку организация и проведение конкурсов является одной из основных уставных функций службы заказчика конкурсы проводятся, как правило, именно этими организациями.

4.7. Предметом торгов при проведении конкурса является заказ на выполнение работ по текущему ремонту жилищного фонда, оформленный в виде подрядного договора.

Проект такого договора должен быть подготовлен организатором конкурса.

4.8. Объектом конкурса выступает жилищный фонд, то есть группа жилых зданий, работы по обслуживанию которых выставляются на конкурс, - конкурсный участок.

4.9. В конкурсе могут принимать участие предприятия любых форм собственности, имеющие лицензию на выполнение выставляемых на конкурс работ (если таковые подлежат лицензированию).

4.10. Для участия в конкурсе необходимо подать заявку и оферту (конкурсное предложение).

В соответствии со ст. 435 п. 1 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

4.11. Лица, решившие принять участие в конкурсе, до момента регистрации их заявки и конкурсного предложения именуется претендентами на участие в конкурсе.

4.12. Участником конкурса признается лицо, представившее надлежащим образом оформленные заявку и конкурсное предложение. Участники конкурса вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении конкурса (ст. 448 п. 4 ГК РФ). Если конкурс не состоялся, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также всем конкурсантам, не победившим в нем. Победителю конкурса сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

4.12.1. Задаток не возвращается, когда участник конкурса отзывает заявку после даты окончания приема заявок.

4.12.2. Организатор конкурса, уклонившийся от подписания договора, обязан возвратить победителю задаток в двойном размере, а также возместить ему убытки, причиненные участием в конкурсе, в части, превышающей сумму задатка.

4.13. Конкурсы, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание конкурса недействительным влечет недействительность договора, заключенного с победителем конкурса (ст. 449 п. 1, п. 2 ГК РФ).

4.14. Исходя из правовой природы конкурса, споры о признании недействительными его результатов подведомственны арбитражному суду на основании ст. 20 Административно-процессуального кодекса (см. Постановление Высшего арбитражного суда РФ от 2.12.1993 г. № 32 «О практике разрешения споров по применению законодательства о приватизации»).

## **5. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

5.1. В целях защиты прав населения как потребителя жилищных и коммунальных услуг юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели (далее - субъекты лицензирования) обязаны до начала производства работ получить в органах государственной системы лицензирования в установленном порядке лицензии на право выполнения работ, подлежащих лицензированию, в соответствии с Федеральным законом от 25.09.98 г. № 158-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

5.2. Оценка возможности выполнения юридическими лицами соответствующих видов деятельности производится по следующим основным критериям:

5.2.1. Качественный уровень выполняемых работ, услуг, определяемый по отзывам заказчиков (потребителей) заключениями соответствующих государственных надзорных органов;

5.2.2. Наличие внутриведомственной системы контроля качества;

5.2.3. Техническая готовность к выполнению работ (состояние технической базы, исходя из наличия или возможности привлечения соответствующих машин, механизмов и оборудования);

5.2.4. Квалификационный состав специалистов с учетом уровня образования и стажа работы в соответствующем виде деятельности.

5.3. Критерии оценки возможности получения лицензий на право выполнения работ по текущему ремонту индивидуальными предпринимателями, а также требования к составу и содержанию документов, представляемых заявителями-субъектами лицензирования для получения лицензий, особенности лицензирования видов работ, входящих в состав текущего ремонта, регламентируются нормативно-методическими документами по организации лицензирования соответствующего вида деятельности, утвержденными Госстроем России.

5.4. Лицензионные центры привлекают для экспертизы материалов и документов, представленных заявителями для получения лицензии, экспертные комиссии или аккредитованные специализированные и территориальные экспертные базовые центры.

5.5. Условия, порядок и сроки проведения экспертизы материалов и документов, представляемых заявителями для получения лицензии на осуществление деятельности по выполнению работ текущего ремонта жилищного фонда, регламентируются соответствующими нормативно-методическими документами Госстроя России.

5.6. Экспертные комиссии, специализированные и территориальные экспертные базовые центры в результате рассмотрения представленных документов и материалов, а также при наличии необходимости обследования деятельности субъектов лицензирования готовят соответствующие заключения, как правило, в письменном виде и представляют их в лицензионный центр.

5.7. Лицензионный центр при положительном решении экспертов выдает субъекту лицензирования лицензию по установленной форме, которая предоставляет право выполнять указанные в ней виды деятельности. Осуществление не указанных в лицензии видов деятельности, которые в соответствии с законодательством подлежат лицензированию, запрещается.

5.8. В период рассмотрения материалов лицензионными центрами субъекты лицензирования имеют право продолжить ранее выполнявшиеся ими виды деятельности.

5.9. Разногласия, возникающие в вопросах выдачи, приостановления действия или аннулирования лицензий, рассматриваются вышестоящим (федеральным) лицензионным центром.

## **6. ОРГАНИЗАЦИЯ КОНТРОЛЯ И ПРИЕМКИ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

6.1. Основным средством регулирования отношений между заказчиком и исполнителем является внутрихозяйственный договор или договор подряда.

6.2. С целью упорядочения приемки и оплаты работ по выполнению планового текущего ремонта зданий может быть разработана применительно к местным условиям система управления качеством работ, предусматривающая четкую регламентацию производственных взаимоотношений, ответственность подразделений и конкретных исполнителей организации, обслуживающей жилищный фонд, служб заказчика и подрядных (субподрядных) организаций.

6.3. Приемка работ и составление соответствующей документации производятся ответственными представителями организации, обслуживающей жилищный фонд, службы заказчика и исполнителя, имеющими специальную подготовку и назначенными приказами руководителей соответствующих организаций. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

Приемка работ должна производиться визуально, а в случае необходимости с применением методов инструментально-приемочного контроля.

6.4. Рекомендуется считать ответственными в организациях, обслуживающих жилищный фонд, службах заказчика:

6.4.1. Техников и инженеров: за достоверность информации по объемам и видам работ при составлении описей ремонтных работ, дефектных ведомостей и адресных программ, подлежащих выполнению;

6.4.2. Инженеров и ведущих инженеров: за своевременную подготовку описей и дефектных ведомостей, сметных расчетов и отчетов по текущему ремонту зданий, за правильность применения расценок, за выполнение работ в полном объеме; экономистов: за использование планируемых средств.

6.5. Приемку выполненных исполнителями работ рекомендуется производить по актам ф. 2 с приложением по адресной расшифровке объемов и видов работ и оформлением документов о выполненных работах по приведенным в приложении 7 формам для хозяйственного способа и в приложении 8 для подрядного способа.

6.5.1. В качестве основы для ежемесячной приемки работ рекомендуются еженедельные акты приемки работ, подписанные работниками производственных служб «Заказчика» и «Исполнителя» (приложение...).

При еженедельном контроле работ по плановому текущему ремонту зданий составляются акты по следующей форме:

№ п.п.	Наименование работ (с указанием адресов проверки)	Задание Заказчика на месяц		Выполнено фактически с нарастающим итогом		Средний балл		
		Объем	Стоим.	Объем	Стоим.	«неуд.»	«уд.»	«хор.»
1	2	3	4	5	6	7	8	9

6.5.2. При ежемесячном отчете рекомендуется использовать следующую систему комплексной оценки выполненных работ, предложенную фондом «Институт экономики города»:

- **«Неудовлетворительно».** Проверки показывают, что работы по договору не выполняются или выполняются не в полном объеме. Признаки неудовлетворительного выполнения работ включают в себя, но не ограничиваются следующим:

- сроки выполнения текущего ремонта, утвержденные договором, не выдерживаются;

- отчеты неточны и/или не подаются вовремя;

- от жильцов поступают обоснованные жалобы.

- **«Удовлетворительно».** Результаты проверки показывают, что подрядчик выполняет все работы согласно условиям договора:

- сроки выполнения планового текущего ремонта соответствуют утвержденным;

- отчеты точны и подаются вовремя, своевременно выполняется план мероприятий;

- опросы жильцов говорят об удовлетворенности работой подрядной организации.
- **«Хорошо».** Результаты проверки показывают, что подрядчик выполняет все работы с превышением условий договора:
- плановый текущий ремонт выполняется быстрее, чем установлено нормативными документами, с опережением задания (графика);
- отчеты составляются верно;
- отсутствуют утечки воды и потери тепловой энергии;
- опросы жителей указывают на значительное улучшение качества выполняемых работ, нет обоснованных жалоб проживающих.

6.5.3. По завершении каждой проверки проверяющий должен вывести средний балл по всем проверенным им участкам. Это производится путем сложения баллов по обследованным участкам и последующего деления полученного результата на количество таких участков. Средний балл должен быть занесен в бланк отчета и графу «средний балл по результатам данной проверки».

В конце каждого месяца «Заказчик» выводит средний балл по всем текущим проверкам и включает его в результаты ежемесячной оценки деятельности подрядчика. На основе комплексной оценки за месяц, рассчитанной по представленной в приложении 9 форме, «Заказчик» в соответствии с условиями договора корректирует сумму оплаты работ «Подрядчика».

Следует иметь в виду, что стандарт и критерии качества зависят от финансовых возможностей «Заказчика» и устанавливаются в приложении к «Договору на обслуживание...».

## 6.6. Контроль со стороны органов Госжилинспекции России.

6.6.1. Важнейший и действенный механизм контроля за работами по ремонту жилищного фонда является система органов Государственной жилищной инспекции, состоящая из Главной государственной жилищной инспекции и Государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации. Инспекция призвана, в первую очередь, осуществлять в составе комплекса вопросов по обеспечению нормативного уровня жилищно-коммунальными услугами, контроль за объемами и качеством ремонта жилищного фонда.

6.6.2. Инспекции предоставлено право проводить инспекционные обследования, давать предписания собственникам и пользователям жилья об устранении выявляемых нарушений, давать представления об аннулировании или приостановлении действия лицензии на подрядные работы, применять штрафные санкции.

6.6.3. Одновременно с инспектированием и обследованием органами Госжилинспекции рассматриваются обращения граждан, по результатам чего принимаются соответствующие меры по устранению недостатков в работе подрядчиков, по соблюдению необходимого качества жилищно-коммунальных услуг.



<b>1. Техническое обслуживание</b>							
1.1. Плановые осмотры:							
1.1.1. Общие (здания в целом)							
1.1.2. Частичные (отдельных конструкций и элементов благоустройства)							
1.2. Внеплановые (внеочередные)							
1.3. Оперативное устранение неисправностей по заявкам							
1.4. Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период							
1.5. То же, в осенне-зимний период							
1.6. Прочие работы, в т.ч.							
1.6.1. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерного оборудования							
1.6.2. Озеленение территорий							
1.6.3. Санитарное обслуживание (содержание)							
<b>2. Текущий ремонт</b>							
2.1. Плановые работы							
2.2. Внешнее благоустройство							
2.3. Разные работы, в т.ч.							
2.3.1. Регулировка и наладка систем авто-го управ-ния инж. оборуд. (СПД и ОДС)							
2.3.2. Устранение аварий инженерных систем и конструкций							
<b>3. Капитальный ремонт</b>							
<b>4. ТОиР лифтов</b>							
<p>*; ** - принятые в данной матрице сокращения:</p> <p>АДС - Аварийно-диспетчерская служба;</p> <p>ОДС - Объединенная диспетчерская служба;</p> <p>АВУ - Аварийно-восстановительный участок;</p> <p>АРС - Аварийно-ремонтная служба;</p> <p>ЖЭУ - Жилищно-эксплуатационный участок;</p> <p>ЖЭС - Жилищно-эксплуатационная служба;</p> <p>ЖРС - Жилищно-ремонтная служба;</p> <p>МУП, РСУ, ГУП «РСУ» - Муниципальное унитарное (государственное унитарное) предприятие</p>							

«РСУ»;

МУРЭП, ГУРЭП - Муниципальное унитарное (государственное унитарное) ремонтно-эксплуатационное предприятие;

Спец. МУРСП, ГУРСП - Специализированное муниципальное унитарное (государственное унитарное) ремонтно-строительное предприятие.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### АКТ общего весеннего осмотра зданий

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_ г.

Дом № \_\_ строение (корпус) № \_\_\_ по \_\_\_\_\_

ул. (пер.) \_\_\_\_\_

Участок № \_\_, \_\_\_\_\_ района, города

(наим. организации, обслуж. ж.ф.: «Службы заказчика»)

### Общие сведения по строению

1. Год постройки \_\_\_\_\_

2. Материал стен \_\_\_\_\_

3. Число этажей \_\_\_\_\_

4. Наличие подвала \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

### Результаты осмотра строения и проведения испытания

Комиссия в составе: председателя \_\_\_\_\_

(должность, наименование организации,

\_\_\_\_\_

обслуживающей жилищный фонд: «Службы заказчика»)

\_\_\_\_\_

(Ф. И. О.)

и членов комиссии: мастеров, техников эксплуатационных производственных участков, служб \_\_\_\_\_

представителя общественного образования (домового комитета) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Ф. И. О.)

рабочих \_\_\_\_\_

(специальность рабочих и их фамилии)

произвели осмотр вышеуказанного строения, технического состояния основных конструкций, оборудования и элементов внешнего благоустройства. Помимо внешнего осмотра строения произведено:

а) отрывка шурфов \_\_\_\_\_

б) простукивание штукатурки и облицовки \_\_\_\_\_

в) снятие архитектурных деталей для осмотра конструкций и их креплений \_\_\_\_\_

г) вскрытие конструкций для определения их технического состояния \_\_\_\_\_

д) испытание несущих конструкций \_\_\_\_\_

е) взятие проб материалов и передача их в лабораторию для испытаний \_\_\_\_\_

ж) проверка работы санитарно-технических устройств и другого инженерного оборудования \_\_\_\_\_

з) прочие испытания конструкций и инженерного оборудования \_\_\_\_\_

**Результаты осмотра**

Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Единицы измерения	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причин его возникновения с указанием объема и места дефекта	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт)
1	2	3	4

Примечания:

1. Наименование конструктивных элементов и инженерного оборудования указывать в соответствии с перечнем помещений в разд. IX «Технического паспорта на жилой дом и земельный участок».

2. Последовательность осмотра должна соответствовать указания Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Выводы и предложения комиссии:

---

---

---

---

Подписи:

Председатель комиссии

Члены комиссии

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**АКТ  
общего осеннего осмотра здания (о готовности к зиме)**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Дом № \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ ул.

*(наименование организации, обслуживающей жилищный фонд: «Службы заказчика»)*

участок № \_\_\_\_\_

**Общие сведения по дому:**

Год постройки \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_

Наличие подвала \_\_\_\_\_

Комиссия в составе, председателя \_\_\_\_\_

и представителя общественного образования (домового комитета) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

мастеров, техников ремонтных, производственных участков, служб

\_\_\_\_\_

произвела проверку готовности к эксплуатации в зимних условиях вышеуказанного дома и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования: \_\_\_\_\_

а) Крыша \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

б) Чердачное помещение и его вентиляция \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

в) Водосточные трубы и покрытия выступающих частей здания \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

г) Фасад здания \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

д) Входные двери и оконные перекрытия \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подвальные помещения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ж) Отмостки вокруг здания \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

з) Система центрального отопления \_\_\_\_\_

---

и) Котельное помещение и его оборудование \_\_\_\_\_

---

к) Тепловые элеваторные узлы и бойлерные \_\_\_\_\_

---

л) Отопительные печи и кухонные очаги \_\_\_\_\_

---

м) Дымоходы и газоходы (даты составления актов об их исправности)

---

н) Электрохозяйство \_\_\_\_\_

---

2. Обеспеченность:

а) Котельных - топливом \_\_\_\_\_

б) Жителей - углем, дровами, торфом (в доме с печным отоплением) \_\_\_\_\_

в) Уборочным инвентарем, спецодеждой, песком для посыпки тротуаров \_\_\_\_\_

Выводы и предложения комиссии:

---

---

---

Комиссия:

(подпись)



**НАРЯД**  
на работы по плановому текущему ремонту, выполненному хозяйственным способом

Бригада (профессия) \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№ п. п.	ЕНи Р, ФСН	Адреса производства работ	Наименование работ	Единица измерения	Задание					Выполнение			
					объем работ	на единицу работ		на заданный объем		Объем работ	чел.-ч на выполненный объем	Сумма заработной платы на выполненный объем работ, руб.	фактически отработанное время, чел.-ч
						т	чел.-ч	руб.	руб.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ИТОГО													

Наряд выдал \_\_\_\_\_ Работу сдал \_\_\_\_\_

(должность, Ф. И. О.)

(должность, Ф. И. О.)

Наряд к исполнению получил \_\_\_\_\_ Работу принял \_\_\_\_\_

(должность, Ф. И. О.)

(должность, Ф. И. О.)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200 г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200 г.

Правильность применения норм проверил:

экономист, инженер \_\_\_\_\_

Продолжение приложения 6  
(оборотная сторона)

Табель за \_\_\_\_\_

№ п. п.	Фамилия, имя, отчество	Отработано часов по календарным дням															Всего по табелю отработано,	Стоимость 1 чел.-ч	Сумма заработной платы	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
		1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3			
		6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1			



« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Комиссия в составе:

Председатель - главный инженер \_\_\_\_\_

*(организация, Ф. И. О.)*

Члены комиссии:

1. Начальник \_\_\_\_\_

*(подразделение-производитель общестроительных работ, Ф. И. О.)*

2. Начальник службы \_\_\_\_\_

*(подразделение-производитель сантехнических работ, Ф. И. О.)*

3. Инженер \_\_\_\_\_

*(подразделение, Ф. И. О.)*

4. Мастер, техник участка \_\_\_\_\_

*(наименование, №, Ф. И. О.)*

5. Представитель Государственной жилищной инспекции \_\_\_\_\_

*(должность,*

\_\_\_\_\_

Ф. И. О.)

6. Представитель органа общественного образования (домового комитета)

\_\_\_\_\_

(Ф. И. О.)

произвели осмотр и приемку выполненных работ согласно утвержденной описи ремонтных работ по текущему ремонту в доме № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

**Основные данные по дому**

Год постройки \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Год предыдущего планового ремонта \_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_ число лестничных клеток \_\_\_\_\_

Число квартир \_\_\_\_\_ жилая площадь \_\_\_\_\_

Начало ремонта: по заданию, плану \_\_\_\_\_ фактически \_\_\_\_\_

Окончание ремонта: по заданию, плану \_\_\_\_\_ фактически \_\_\_\_\_

Стоимость ремонта:

фактически \_\_\_\_\_ по заданию, смете \_\_\_\_\_

**Основные показатели по плановому текущему ремонту, выполненному хозяйственным способом**

Виды работ	Единица измерения	Натуральные показатели		Стоимость в рублях	
		задание, план	факт	задание, план	факт
1	2	3	4	5	6
1. Кровельные работы:					
ремонт кровли	м <sup>2</sup>				
окраска кровли	м <sup>2</sup>				
смоление кровли	м <sup>2</sup>				
ремонт водосточных труб.....	м				
2. Плотничные работы:					
ремонт полов	м <sup>2</sup>				
ремонт перегородок .....	м <sup>2</sup>				
3. Столярные работы:					
ремонт дверей	м <sup>2</sup>				
ремонт окон .....	м <sup>2</sup>				
4. Каменные работы	м <sup>3</sup>				
5. Печные работы:					
ремонт печей	шт.				
ремонт дымовых труб .....	шт.				
6. Штукатурные работы	м <sup>2</sup>				
7. Малярные работы	м <sup>2</sup>				
8. Санитарно-технические работы:					
ремонт водопровода	м				

ремонт канализации .....	м				
8.1. Смена сантехнического оборудования:					
кранов	шт.				
умывальников и раковин	шт.				
унитазов .....	шт.				
9. Электротехнические работы:					
смена оборудования	м				
ремонт электропроводки .....					
10. Разные работы:					
озеленение	руб.				
благоустройство .....	руб.				
11. Ремонт квартир за счет средств квартиросъемщиков:					
ремонт мест общего пользования	м <sup>2</sup>				
ремонт комнат .....	комната				
Итого					

### Заключение

1. Комиссия установила, что все работы, предусмотренные описью ремонтных работ №\_\_\_\_\_, выполнены полностью и принимаются с оценкой:

общестроительные \_\_\_\_\_

сантехнические \_\_\_\_\_

отделочные \_\_\_\_\_

электротехнические работы \_\_\_\_\_

Общая оценка в целом по объекту \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Особые замечания комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_

*(должность, организация, Ф. И. О.)*

Члены комиссии: \_\_\_\_\_

Начальник \_\_\_\_\_

*(подразделение-производитель общестроительных работ, Ф. И. О.)*

Начальник \_\_\_\_\_

*(подразделение-производитель санитарно-технических работ, Ф. И. О.)*

Инженер \_\_\_\_\_

*(подразделение, Ф. И. О.)*

Мастер, техник участка \_\_\_\_\_

*(наименование, №, Ф. И. О.)*

Представитель Государственной жилищной инспекции \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*(должность, Ф. И. О.)*

Представитель органа общественного образования (домового комитета)

\_\_\_\_\_  
*(Ф. И. О.)*

**АКТ**

**приемки-сдачи работ по плановому  
текущему ремонту дома № \_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ улице,  
выполненных подрядной организацией**

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

От «Заказчика» \_\_\_\_\_

*(должность и Ф. И. О. ответственных представителей*

\_\_\_\_\_

*«Службы заказчика», включая низовое звено)*

От «Исполнителя» \_\_\_\_\_

*(должность и Ф. И. О. ответственных представителей организации,*

\_\_\_\_\_

*выполнявшей ремонтные работы по договору подряда, включая субподряд)*

От Государственной жилищной инспекции \_\_\_\_\_

*(должность, Ф. И. О.)*

От органа общественного образования (домового комитета) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(Ф. И. О.)*

составили настоящий акт в том, что работы по плановому текущему ремонту в \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_ г. выполнены в

полном объеме согласно «Сводной смете (смете) затрат на текущий ремонт» на сумму \_\_\_\_\_

(прописью)

К ОПЛАТЕ: \_\_\_\_\_

(прописью)

Сдал:

Принял:

**Основные показатели по плановому текущему ремонту, выполненному подрядным способом**

Виды работ	Единица измерения	Натуральные показатели		Стоимость в рублях	
		задание, план	факт	задание, план	факт
1	2	3	4	5	6
1. Кровельные работы:					
ремонт кровли	м <sup>2</sup>				
окраска кровли	м <sup>2</sup>				
смоление кровли	м <sup>2</sup>				
ремонт водосточных труб	м				
.....					
2. Плотничные работы:					
ремонт полов	м <sup>2</sup>				
ремонт перегородок	м <sup>2</sup>				
.....					
3. Столярные работы:					

ремонт дверей	м <sup>2</sup>				
ремонт окон	м <sup>2</sup>				
.....					
4. Каменные работы	м <sup>3</sup>				
5. Печные работы:					
ремонт печей	шт.				
ремонт дымовых труб	шт.				
.....					
6. Штукатурные работы	м <sup>2</sup>				
7. Малярные работы	м <sup>2</sup>				
8. Санитарно-технические работы:					
ремонт водопровода	м				
ремонт канализации	м				
.....					
8.1. Смена сантехнического оборудования:					
кранов	шт.				
умывальников и раковин	шт.				
унитазов	шт.				
.....					
9. Электротехнические работы:					
смена оборудования	м				
ремонт электропроводки					
.....					
10. Разные работы:					
озеленение	руб.				
благоустройство	руб.				
.....					

11. Ремонт квартир за счет средств квартиросъемщиков:					
ремонт мест общего пользования	м <sup>2</sup>				
ремонт комнат	комната				
.....					
Итого					

**Заключение**

1. Комиссия установила, что все работы, предусмотренные сметой и договором, выполнены полностью и принимаются с оценкой:

общестроительные \_\_\_\_\_

сантехнические \_\_\_\_\_

отделочные \_\_\_\_\_

электротехнические работы \_\_\_\_\_

Общая оценка в целом по объекту \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Особые замечания комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_

*(должность, организация, Ф. И. О.)*

Члены комиссии: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(производитель общестроительных работ, Ф. И. О.)*

\_\_\_\_\_

*(производитель санитарно-технических работ, Ф. И. О.)*

Инженер \_\_\_\_\_

*(подразделение, Ф. И. О.)*

Мастер, техник участка \_\_\_\_\_

*(наименование, №, Ф. И. О.)*

Представитель Государственной жилищной инспекции \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(должность, Ф. И. О.)*

Представитель органа общественного образования (домового комитета)

---

(Ф. И. О.)

**ВЕДОМОСТЬ**  
**оценок качества планового текущего ремонта жилищного фонда**

СРЕДНИЙ БАЛЛ ПО ДАННОЙ ПРОВЕРКЕ:

*(сумма оценок по каждому участку/количество оцениваемых участков)*

ВОЗМОЖНЫЕ ОЦЕНКИ:

2 - «неудовлетворительно»

3 - «удовлетворительно» (согласно примерным критериям

4 - «хорошо» оценки - приложение к договору)

НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

---

---

---

---

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗДАНИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРОВЕРКЕ:

---

---

---

---

ДАТА ПРОВЕРКИ: \_\_\_\_\_

ПРОВЕРЯЮЩИЙ: \_\_\_\_\_

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПОДРЯДЧИКА \_\_\_\_\_

**ПРЕТЕНЗИЯ**

(указывается предмет претензий или сумма претензий)

Согласно договору № \_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_ года (далее - Договор), заключенному между «Исполнителем» и «Заказчиком» (наименование организации), а также на основании сметы на \_\_\_\_\_ 200 \_\_ года, в срок до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_ года должны были быть произведены работы по \_\_\_\_\_

(виды ремонтных работ)

(в случае необходимости указать - по адресу: \_\_\_\_\_ )

На « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_ г. указанные работы по \_\_\_\_\_

не выполнены (либо выполнены ненадлежащим образом, что подтверждается Актом № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_), в связи с чем предлагаем в срок до « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_ года выполнить данные работы либо согласно п. \_\_\_\_ действующего договора на техническое обслуживание и ремонт жилых домов и придомовой территории «Заказчик» будет вынужден привлечь к выполнению указанных работ третьих лиц с последующим уменьшением суммы, выплат по действующему договору, пропорционально суммам, затраченным на привлечение к выполнению работ третьих лиц. Кроме того, в случае невыполнения работ в вышеуказанный срок «Заказчик» оставляет за собой право на начисление и взыскание пени за ненадлежащее выполнение Вами условий договора (в соответствии с п. \_\_\_\_ договора за каждый день просрочки выполнения вышеуказанных работ.)

Руководитель организации, обслуживающей жилищный

фонд, «Службы Заказчика» \_\_\_\_\_

(Ф. И. О.)

М.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

[Введение](#)

[1. Общие положения](#)

[2. Организация технических осмотров](#)

[3. Организация проведения текущего ремонта](#)

[4. Организация проведения конкурса по отбору подрядчика на выполнение работ по текущему ремонту жилищного фонда](#)

[5. Лицензирование деятельности по выполнению работ текущего ремонта жилищного фонда](#)

[6. Организация контроля и приемки работ по текущему ремонту жилищного фонда](#)

[7. Организация претензионной работы](#)

[Приложение 1 Матрица распределения функций организации, обслуживающей жилищный фонд по производственным подразделениям, подрядчикам, блокам и элементам «Системы ТОиР»](#)

[Приложение 2 Акт общего весеннего осмотра зданий](#)

[Приложение 3 Акт общего осеннего осмотра здания \(о готовности к зиме\)](#)

[Приложение 4 Журнал регистрации результатов технических осмотров жилых домов](#)

[Приложение 5 Журнал заявок жильцов на ремонт](#)

[Приложение 6 Наряд на работы по плановому текущему ремонту, выполненному хозяйственным способом](#)

[Приложение 7:](#)

[Акт приемки дома после планового текущего ремонта, выполненного хозяйственным способом](#)

[Основные показатели по плановому текущему ремонту, выполненному хозяйственным способом](#)

[Заключение комиссии](#)

[Приложение 8:](#)

[Акт приемки-сдачи работ по плановому текущему ремонту дома, выполненных подрядной организацией](#)

[Основные показатели по плановому текущему ремонту, выполненному подрядным способом](#)

[Заключение комиссии](#)

[Приложение 9 Ведомость оценок качества планового текущего ремонта жилищного фонда](#)

[Приложение 10 Претензия](#)