

Утвержден  
Решением Совета  
Саморегулируемой организации  
"Союз строителей Омской области"  
от 28 февраля 2023 г. № 3

Стандарт Саморегулируемой организации «Союз строителей Омской области»  
«Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества  
многоквартирных домов и оказание услуг строительного контроля  
в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества  
многоквартирных домов»

Омск, 2023



## 1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт Саморегулируемой организации «Союз строителей Омской области» «Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и оказание услуг строительного контроля в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов» (далее - Стандарт) разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Жилищным кодексом РФ, Постановлением 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» (далее «Постановление № 615»), Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Союза, иными внутренними документами Союза.

1.2. Стандарт разработан в целях:

1) Своевременного и качественного осуществления капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее – МКД), обеспечения безопасности выполнения капитального ремонта для жизни и здоровья жителей МКД и предотвращения причинения вреда их имуществу;

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

3) Повышения качества выполнения работ по капитальному ремонту МКД членами Союза;

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

1.3. Стандарт распространяется на всех членов Союза и обязателен к исполнению каждым членом Союза при осуществлении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД или оказании услуг строительного контроля в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, участии такими членами в конкурентных процедурах по заключению договоров в соответствии Постановлением № 615.

1.4. Союз осуществляет контроль за соблюдением требований настоящего стандарта. В случае нарушения членами Союза Стандарта, к ним могут быть применены меры дисциплинарного воздействия, в том числе исключение из членов Союза.

## **2. Общие требования**

2.1. Не допускается выполнение работ, а также оказание услуг строительного контроля в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД членами Союза с нарушением требований законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД или оказание услуг строительного контроля в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, в частности, члены Союза обязаны считать принятие мер по недопущению заливов (затоплений) помещений в МКД, возгораний, порчи электрической бытовой техники собственников помещений в МКД и общедомового имущества, возникших в результате ненадлежащего выполнения работ, одним из приоритетных направлений их деятельности при выполнении таких работ.

2.2. Члены Союза, в отношении которых Союзом приостановлено право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, не вправе принимать участие в электронном аукционе на выполнение работ или оказание услуг строительного контроля по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

2.3. Члены Союза при исполнении договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД и оказании услуг строительного контроля по таким договорам принимают исчерпывающие меры, направленные на недопущение сдачи и приемки работ несвоевременно или с недостатками, такими как: не соответствие выполненных работ требованиям проектной и (или) рабочей документации, условиям договора, обязательным нормам и правилам. В случае обнаружения недостатков при приемке работ, члены Союза совместно с заказчиком, техническим заказчиком фиксируют перечень выявленных недостатков в письменном виде с указанием конкретных сроков для их устранения.

2.4. Члены Союза при исполнении договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД и оказании услуг строительного контроля обеспечивают соблюдение требований законодательства Российской Федерации, необходимых мероприятий по технике безопасности, охране труда и окружающей среды, противопожарной безопасности.

2.5. Предусмотренные Стандартом документы члены Союза направляют в адрес Союза в виде сканированных копий документов. Направляя сканированную копию

документа член Союза подтверждает ее соответствие оригиналу и несет ответственность за достоверность сведений, содержащихся в направляемом документе.

### **3. Обязательные требования к членам Союза при исполнении договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов**

3.1. В случае заключения членом Союза договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД член Союза обязан в течение 3-х рабочих дней с момента заключения такого договора представить в Союз сведения о его заключении, а также застраховать строительно-монтажные риски по такому договору.

3.1.1. Строительно-монтажные риски должны быть застрахованы путем заключения членом Союза договора комплексного страхования строительно-монтажных рисков (далее – Договор страхования) со страховой компанией, имеющей рейтинг не ниже «ruAA», присваиваемый агентством «Эксперт РА».

3.1.2. В течение 2-х рабочих дней со дня заключения Договора страхования член Союза обязан представить в Союз копию такого договора и платежное поручение об оплате страховой премии с отметкой банка о списании денежных средств.

3.1.3. По Договору страхования членом Союза должны быть застрахованы риски, связанные:

3.1.3.1. Со случайной гибелью и (или) повреждением имущества, являющегося предметом (целью) строительно-монтажных работ, указанных в Договоре на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, на весь срок их проведения на страховую сумму, равную цене Договора. Договор страхования по данному пункту заключается с ответственностью «от всех рисков»;

3.1.3.2. С ответственностью за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц, вследствие проведения строительно-монтажных работ, указанных в Договоре на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД на весь срок их проведения, в том числе на период гарантийного обслуживания (с лимитом ответственности не менее 20 процентов от цены Договора страхования на каждый страховой случай). Применение франшизы в Договоре страхования при страховании рисков, указанных в настоящем пункте, не допустимо;

3.1.3.3. С выявлением в период гарантийного срока, недостатков (дефектов) строительно-монтажных работ, явившихся следствием их ненадлежащего (некачественного) выполнения членом Союза (подрядчиком), на страховую сумму равную цене Договора.

3.1.4. Выгодоприобретателями (получателем страхового возмещения при наступлении страхового случая) по Договору страхования являются:

- по рискам, указанным в п. 3.1.3.1 – член Союза (подрядчик);
- по рискам, указанным в п. 3.1.3.2 – третьи лица;
- по рискам, указанным в п. 3.1.3.3 – член Союза (подрядчик) и заказчик (в случае невозможности исполнения Подрядчиком своих гарантийных обязательств

по Договору подряда на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД).

3.1.5. Заключение членом Союза Договора страхования не освобождает члена Союза (подрядчика) от обязанности принять все необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая и уменьшения его последствий, если такой случай произошел.

3.1.6. В случае замены страховой компании, член Союза (подрядчик) обязан в течение 2-х рабочих дней со дня подписания нового Договора страхования, представить Заказчику документы, предусмотренные п. 3.1.2 настоящего стандарта.

3.1.7. При наступлении страхового случая член Союза (подрядчик) обязан в срок и порядке, предусмотренные Договором страхования, обеспечить направление в страховую компанию уведомления о наступлении страхового случая и в течение 2-х рабочих дней сообщить в Союз о наступлении страхового случая.

3.1.8. В случае нарушения членом Союза (подрядчиком) предусмотренных договором на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД сроков выполнения работ, член Союза обязан продлить срок Договора страхования на срок не менее срока завершения работ. Дополнительное соглашение о продлении срока Договора страхования член Союза (подрядчик) обязан представить в Союз не позднее 2-х рабочих дней со дня его заключения.

3.1.9. При наступлении факта причинения вреда третьим лицам член Союза (подрядчик) вправе компенсировать причиненный вред без уведомления страховой компании путем проведения восстановительных работ или выплаты денежной компенсации пострадавшим третьим лицам. Срок выплаты денежной компенсации или срок проведения восстановительных работ не должен превышать 15 (пятнадцати) дней с даты причинения вреда третьим лицам.

В случае, если при заключении договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, заказчиком предъявляются аналогичные или повышенные требования по отношению к требованиям, указанным в пунктах 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4 настоящего стандарта, заключение отдельного Договора страхования не требуется.

В случае, если при заключении договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, требования заказчика к страхованию ниже, тех которые указаны в пунктах 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4 настоящего стандарта или такие требования не предъявляются заказчиком вовсе, член Союза обязан застраховать (дополнительно застраховать) риски, указанные в пунктах 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4.

3.2. Член Союза вправе заключить договор на капитальный ремонт общего имущества МКД только при условии его соответствия требованиям заказчика к уровням ответственности члена саморегулируемой организации, исходя из которых им внесены взносы в компенсационные фонды Союза в соответствии со статьей 55.16. Градостроительного кодекса РФ. При этом не допускается превышение совокупного размера обязательств члена Союза по договорам, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров.

3.3. После заключения договора на капитальный ремонт общего имущества МКД и в ходе исполнения обязательств по нему, членом Союза (подрядчиком) должны быть соблюдены следующие требования:

3.3.1. Не приступать к выполнению работ до подписания акта приема-передачи под капитальный ремонт МКД от заказчика, технического заказчика. К акту приема-передачи МКД под капитальный ремонт обязательно должны быть приложены материалы, свидетельствующие о техническом состоянии МКД, включая подъезды, цоколь, чердак, квартиры и т.д. (фото, видео, акты и прочее).

3.3.2. Не позднее 3 (трех) рабочих дней после принятия МКД от заказчика, технического заказчика, обеспечить многоквартирный дом паспортом объекта;

3.3.3. Обеспечить своими силами и средствами получение разрешения и согласования, связанные с использованием иностранной рабочей силы. Не допускать до производства работ на объекте иностранную рабочую силу, не прошедшую в установленном порядке миграционный учёт в органах Федеральной миграционной службы Российской Федерации;

3.3.4. До начала ремонтно-строительных работ оградить выделенный участок территории и строительные конструкции МКД, подлежащие капитальному ремонту, установить указатели (пути объезда транспорта и прохода пешеходов) и предупреждающие знаки (опасные зоны), а также при необходимости устроить пешеходные галереи, настилы, перила, мостки, оборудовать световую сигнализацию;

3.3.5. Выполнять и сдавать работы в объёме и сроки, предусмотренные договором, обеспечить надлежащее качество выполняемых работ. Работы должны быть выполнены в соответствии с проектно-сметной документацией, техническими регламентами (условиями), действующими строительными нормами и правилами, и иными нормативными документами, установленными законодательством Российской Федерации к таким работам. В процессе выполнения работ подрядчиком должна быть обеспечена безопасность жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ, работников подрядчика; сохранность имущества жильцов, собственников и арендаторов помещений ремонтируемого дома; жизни животных и сохранения растений на прилегающей территории. При выполнении работ по замене кровли МКД особое внимание уделять наличию временного укрытия на открытых участках кровли с целью недопущения затоплений (заливов) помещений МКД осадками; при выполнении огневых работ, принимать исчерпывающие меры по недопущению возгорания, возникшего в результате выполнения таких работ;

3.3.6. На всех этапах производства работ предоставлять заказчику (уполномоченному им лицу) и лицу, осуществляющему строительный контроль сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество используемых подрядчиком материалов (комплектующих и оборудования);

3.3.7. Вести журнал производства работ, обеспечить его нахождение непосредственно на объекте капитального ремонта, своевременно и надлежащим образом отражать в журнале последовательность проведения работ и сроки их выполнения;

3.3.8. Обеспечить доступ к журналу производства работ уполномоченным представителям заказчика, технического заказчика, лица, осуществляющего строительный контроль и Союза;

3.3.9. Незамедлительно письменно предупреждать заказчика, лицо, осуществляющее строительный контроль о приостановке работ в случае возникновения не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок;

3.3.10. Исполнять требования лица, осуществляющего строительный контроль о приостановке выполнения работ при обнаружении фактов отступления от проектной документации, использования материалов и выполнения работ, качество которых не соответствует требованиям договора, обязательным нормам и правилам;

3.3.11. При наличии вины подрядчика устранять причины, послужившие основанием для приостановки работ на объекте, при этом соблюдать сроки выполнения работ, предусмотренные договором;

3.3.12. В случае участия Союза в процессе приемки работ не препятствовать такому участию (в том числе ведению фото- и (или) видеофиксации выполненных или выполняемых подрядчиком работ), обеспечить доступ представителя Союза на объект, в частности к техническим помещениям объекта;

3.3.13. Своевременно устранять недостатки (дефекты), выявленные как в процессе исполнения работ и при их приёмке, так и в течение гарантийного срока, предусмотренного договором.

#### **4. Обязательные требования к членам Союза, осуществляющим оказание услуг по строительному контролю в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома**

4.1. В случае заключения членом Союза договора на оказание услуг по строительному контролю за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, член Союза обязан в течение 3-х рабочих дней с момента заключения такого договора представить в Союз сведения о его заключении, а также договор о страховании финансовых рисков членов Союза, возникающих вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору оказания услуг по строительному контролю за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества МКД.

4.2. Член Союза вправе заключить договор на оказание услуг по строительному контролю в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, при условии его соответствия следующим требованиям:

- уровни ответственности члена саморегулируемой организации, исходя из которых им внесены взносы в компенсационные фонды Союза в соответствии со статьей 55.16. Градостроительного кодекса РФ, соответствуют требованиям заказчика;

- уровни ответственности члена саморегулируемой организации соответствуют размеру обязательств по договору о капитальном ремонте общего имущества МКД, в отношении работ которого осуществляется строительный контроль. При этом не допускается превышение совокупного размера обязательств члена Союза по договорам, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров.



4.3. При оказании услуг строительного контроля в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, член Союза должен выполнять следующее:

4.3.1. Проверять полноту и соблюдение сроков выполнения подрядчиком входного контроля качества проектно-сметной документации при приёмке документации в производство работ подрядчиком, достоверность документирования результатов входного контроля;

4.3.2. Проверять соблюдение подрядчиком правил складирования и хранения применяемых материалов (комплектующих и оборудования);

4.3.3. Осуществлять контроль за соблюдением установленных сроков, последовательностью и составом проводимых подрядчиком технологических операций по осуществлению капитального ремонта общего имущества МКД и проверять достоверность документирования деятельности подрядчика;

4.3.4. Совместно с подрядчиком осуществлять освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального ремонта и сетей инженерно-технического обеспечения;

4.3.5. Осуществлять контроль за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, соответствием объема, стоимости и качества работ проектной документации, сметным расчетам, обязательным нормам и правилам;

4.3.6. Приостанавливать выполнение работ подрядчиком при обнаружении отступлений от проектной документации, использовании материалов и выполнении работ, качество которых не соответствует требованиям договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, обязательным нормам и правилам и делать об этом соответствующую отметку в журнале производства работ;

4.3.7. На всех этапах капитального ремонта общего имущества МКД проверять сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие качество используемых подрядчиком материалов (комплектующих и оборудования);

4.3.8. Незамедлительно уведомлять заказчика, технического заказчика о случаях приостановки работ на объекте капитального ремонта;

4.3.9. При промежуточной приемке работ и/или приемке законченного после капитального ремонта объекта проверять выполненные работы на соответствие требованиям проектной и рабочей документации, условиям договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, обязательным нормам и правилам.

4.3.10. Обеспечивать контроль за соблюдением необходимых мероприятий по технике безопасности при осуществлении подрядчиком капитального ремонта общего имущества МКД.

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

5.1. В случае причинения жильцу, собственнику или арендатору помещения МКД ущерба, порчи имущества в результате выполнения работ по капитальному

ремонту общего имущества МКД, если член Союза не докажет, что это произошло вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы), он возмещает вред в соответствии с гражданским законодательством.

5.2. В случае, если гражданская ответственность, строительно-монтажные работы, финансовые риски по договору на проведение капитального ремонта застрахованы в соответствии действующим законодательством и (или) внутренними документами саморегулируемой организации (при наличии требований к страхованию), члену Союза следует руководствоваться договором страхования и правилами страхования, регулирующими наступивший страховой случай.

5.2.1. Договор (полис) страхования должен признавать страховым случаем любое событие, в результате которого возникли ущерб, гибель и/или повреждение имущества, причинен вред жизни, здоровью физических лиц, в связи с осуществлением застрахованных работ. Например, не допустимы такие исключения, как: страховым случаем не признается ущерб, гибель и/или повреждение застрахованных работ, наступивший в результате отсутствия временного укрытия при выполнении работ по вскрытию кровельного покрытия на открытых участках.

5.3. Член Союза незамедлительно после получения претензий, исковых заявлений от собственников (нанимателей) помещений в МКД о возмещении ущерба, о недостатках выполненных работ, обязан письменно сообщить об этом в Союз.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Стандарт вступает в силу в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

6.3. Настоящий стандарт не должен противоречить законам и иным нормативным актам Российской Федерации, а также Уставу Союза. В случае если законами и иными нормативными актами Российской Федерации, а также Уставом Союза установлено иное, чем предусмотрено Стандартом, применению подлежат положения, установленные законами и иными нормативными актами Российской Федерации, а также Уставом Союза.

6.4. Если в результате изменения законодательства отдельные пункты Стандарта вступают в противоречие с ним, то данные пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в Стандарт применяются нормы законодательства Российской Федерации.