



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# **Порядок исполнения подрядными организациями гарантийных обязательств**

Руководитель сектора по контролю за исполнением  
гарантийных обязательств договорного отдела  
Регионального Фонда содействия капитальному ремонту  
общего имущества в многоквартирных домах  
Свердловской области

**Кузнецова Екатерина Михайловна**

г. Екатеринбург  
11 марта 2020 год

# Нормативное регулирование в части исполнения подрядчиком гарантийных обязательств



## Гарантии на работы по капитальному ремонту дома –



- **Подрядчик** гарантирует устранить за свой счет дефекты капитального ремонта, если они возникли в результате нарушения технологии производства работ.  
(п. 1.1, п. 6.1.21, п. 9.1. договора)
- Обязанность Подрядчика за несение гарантийных обязательств возникает после передачи дома из капитального ремонта в эксплуатацию организации, осуществляющей управление МКД;



**Подрядчик не несет ответственности в период гарантийного срока за ущерб, причиненный Объекту третьими лицами или ненадлежащей эксплуатацией**

# Регламент организации документооборота по выполнению гарантийных обязательств



## Состав комиссии

- УК
- Собственники
- Подрядная организация
- Организация строительного контроля
- Специалисты сектора обеспечения гарантийных обязательств РО

# Регламент организации документооборота по выполнению гарантийных обязательств

**2** Выход на объект для выявления недостатков в период гарантийной эксплуатации МКД



**Акт о выявленных в течение гарантийного срока недостатках с определением сроков их устранения подрядной организацией**

*Если причина в ненадлежащем выполнении ПО работ по капитальному ремонту*



**Акт о выявленных в течение гарантийного срока недостатках**

*Если недостатки не являются следствием нарушения технологии производства работ, случай не относится к гарантийному*



# Регламент организации документооборота по выполнению гарантийных обязательств

4

**АКТ О ВЫЯВЛЕННЫХ  
в течение гарантийного срока  
недостатках  
с указанием сроков их устранения**

1 месяц на устранение,  
если работы несезонные



**Подрядная  
организация**

5

**Повторный выезд (УК, ПО,  
СК) для фиксации  
устранения/  
неустранения недостатков  
после указанных сроков**



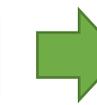
**не устранены**



*Акт осмотра,  
фиксация частичного  
устранения*



**устранены**



*Акт об устранении  
недостатков*

# Регламент организации документооборота по выполнению гарантийных обязательств

*Недостатки не устранены  
в указанные в Акте сроки*

6

**Региональный  
оператор**

**Претензия в адрес подрядной  
организации с требованием:**

- *устранить выявленные нарушения в установленный срок с предоставлением акта об устранении*

**либо**

- *предоставить мотивированный отказ с приложением документов/ материалов, подтверждающих наличие оснований для отказа*



# Регламент организации документооборота по выполнению гарантийных обязательств

7



**Региональный  
оператор**

*Подрядная организация не  
выполнила гарантийные  
обязательства*

**Электронный аукцион для  
устранения недостатков  
силами 3-х лиц  
либо  
подача иска в суд об  
обязании ПО устранить  
недостатки**

# Порядок действий собственников жилья при обнаружении недостатков после завершения капитального ремонта

1



**Обратиться с заявлением в управляющую компанию для составления первичного акта осмотра о недостатке в доме.** *(Постановление Правительства РФ № 354, п. 13,14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491);*

2



**В случае отсутствия реакции УК, обратиться с заявлением в Фонд, рассказать о возникшем недостатке после капитального ремонта, приложить фото, акты осмотра и т.д.;**

# Порядок действий собственников жилья при обнаружении недостатков после завершения капитального ремонта



3

Региональный оператор организует **комиссионный выезд** в составе представителей подрядной организации, организации строительного контроля, специалистов Фонда, УК и собственников жилья;

4



Если **проблема** в доме **относится к гарантийному случаю**, то определяется объем работ и сроки их выполнения

# Обязанности управляющей компании по надлежащему содержанию и эксплуатации общедомового имущества

## Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

**Что включает в себя содержание общедомового имущества?**



- **осмотр** общего имущества, обеспечивающий **своевременное выявление несоответствия** состояния общего имущества **требованиям** законодательства Российской Федерации *(п.п. «а» п.10 ПП РФ № 491)*;
- **текущий ремонт** *(п.п. «з» п.10 ПП РФ № 491)*.

# Обязанности управляющей компании по надлежащему содержанию и эксплуатации

- ➔ осуществлять проверку кровли на отсутствие протечек;
- ➔ выявлять деформации и повреждения несущих кровельных конструкций;
- ➔ проверять состояние защитных бетонных плит и ограждений и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- ➔ проверять температурно-влажностный режим и воздухообмен на чердаке;
- ➔ контролировать состояние оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

# Обязанности управляющей компании по надлежащему содержанию и эксплуатации

- ➔ проверять и при необходимости производить очистку кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- ➔ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - выполнять незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разрабатывать плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.



# Обязанности управляющей компании по надлежащему содержанию крыши



- Обеспечивать исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- Очищать крыши с наружным водоотводом от снега: **не допускается накопление снега слоем более 30 см. При оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине.**

*п.п. 4.6.4.6., 4.6.1.1., 4.6.2.4. 4.6.1.23. Постановления Правительства РФ от 27.09.2003*

## Управляющая компания не должна допускать:

- засорение и обледенение воронок



# Обязанности управляющей компании по надлежащему содержанию крыши





- **очищать отмостку от снега**





**Чтобы обеспечить качественное  
проведение капитального ремонта все  
участники должны профессионально  
выполнять свои обязательства**



# Обязанности организаций по содержанию общего имущества многоквартирных домов

- Проведение технического мониторинга состояния крыш многоквартирных домов (плановые и внеплановые осмотры)
- Своевременная очистка снега с крыш, настенных желобов (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда)



# Обязанности подрядных организаций

- Выполнять ремонтные работы качественно, согласно всем нормативно-правовым документам, СП (СНиП) и ГОСТ

- При ремонте кровель уделить должное внимание:
- настенным желобам
- ендовым
- конькам
- узлам примыкания



# Обязанности организаций строительного контроля

- Осуществлять контроль качества выполнения  
строительно-монтажных работ на объектах капитального  
ремонта на каждом этапе СМР





РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Спасибо за внимание!

Электронный адрес Фонда: [www.fkr66.ru](http://www.fkr66.ru)

Телефон «горячей линии»:

+7 (343) 287-54-54

8-800-300-80-88

