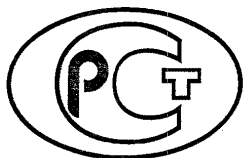


---

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ**

---



**НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
СТАНДАРТ  
РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

**ГОСТ Р  
56193 –**

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления  
многоквартирными домами

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

*Настоящий проект стандарта не подлежит применению до его  
утверждения*

**ИЗМЕНЕНИЕ № 1** ГОСТ Р 56193-2014 «Услуги  
жилищно-коммунального хозяйства и  
управления многоквартирными домами. Услуги  
капитального ремонта общего имущества  
многоквартирных домов. Общие требования»

Утвержденное и введено в действие \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Дата введения \_\_\_\_\_

## **Предисловие**

1 РАЗРАБОТАН Ассоциацией региональных операторов  
капитального ремонта многоквартирных домов

2 ВНЕСЕН Технического комитета № 393 «Услуги (работы,  
процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и  
формирования комфортной городской среды»

3 УТВЕРЖДЕН и ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ

---

4 ВЗАМЕН ГОСТ Р 56193-2014 «Услуги жилищно-  
коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.  
Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных  
домов. Общие требования» (Переиздание)

## **Введение**

Настоящий стандарт входит в единую структуру, национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта, наряду с другими стандартами из данной серии, позволяет сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнять требования, установленные в Жилищном кодексе [1], технических регламентах и санитарно-эпидемиологических правилах.

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

При переходе эксплуатации многоквартирного дома и выполнения услуг и работ, связанных с его управлением и содержанием на основании добровольного применения национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период с учетом профессиональной подготовки и опыта работы исполнителя и подрядных организаций по применению таких национальных стандартов.

## **1 Область применения**

Требования настоящего стандарта распространяются на работы, выполняемые при предоставлении услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – имущество) и не распространяются на работы по реставрации, сохранению многоквартирных домов – объектов культурного наследия, работы по которым выполняются в рамках требований законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [53].

Стандарт предназначен для применения лицами, заключившими договор и выполняющими функции технического заказчика, лицами, выполняющими функции технического заказчика в силу требований Жилищного кодекса [1], Градостроительного кодекса [2], закона субъекта Российской Федерации, подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения работ по капитальному ремонту имущества, а также лицо (а), уполномоченное (ые) собственниками помещений для осуществления функций технического заказчика, подрядной организации.

## **2 Нормативные ссылки**

В настоящем стандарте используются нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 12.0.004-2015 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Организация обучения безопасности труда. Общие положения

ГОСТ 12.1.004-91 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Пожарная безопасность. Общие требования (с Изменением № 1)

ГОСТ 12.4.026-2015 Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний (с Изменением № 1)

ГОСТ 26629-85 Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций

ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

ГОСТ 27751-2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения (Переиздание)

ГОСТ Р 56623-2015 Контроль неразрушающий. Метод определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций

ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации

ГОСТ Р 51617-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования (Переиздание)

ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения (Переиздание)

ГОСТ Р 54964-2012 Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости

ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования (Издание с Поправкой)

ГОСТ Р 55964-2022 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

ГОСТ Р 55965-2014 Национальный стандарт Российской Федерации. Лифты. Общие требования к модернизации находящихся в эксплуатации лифтов

СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений

СП 48.13330.2019 Организация строительства СНиП 12-01-2014

СП 368.1325800.2017 Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта

СП 12-133-2000 Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве

СП 328.1325800.2020 Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели

СП 480.1325800.2020 Информационное моделирование в строительстве. Требования к формированию информационных моделей объектов капитального строительства для эксплуатации многоквартирных домов

СП 471.1325800.2019 Информационное моделирование в строительстве. Контроль качества производства строительных работ

СП 454.1325800.2019 Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния

Примечание - При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования - на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в

данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

### **3 Термины и определения**

В настоящем стандарте применены термины в соответствии с ГОСТ Р 51929-2014, [37], а также следующие термины с соответствующими определениями:

#### **3.1**

**гарантийный срок:** период времени с даты подписания акта приемки выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без отселения жильцов, в течение которого подрядная организация обязана за свой счет исправить недостатки, связанные с исполнением подрядной организацией своих обязательств по договору подряда, при отсутствии виновных действий со стороны заказчика и (или) третьих лиц.

[СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011, пункт 3.2]

#### **3.2**

**исполнительная документация:** текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ.

[РД-11-02-2006, пункт 3]

Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014

3.3

**капитальный ремонт выборочный:** замена и (или) восстановление общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимая по отношению к меньшей части (некоторым частям) общего имущества многоквартирного дома.

[ГОСТ Р 51929-2014, пункт 3.14]

3.4

**капитальный ремонт комплексный:** замена и (или) восстановление общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимые по отношению к большей части общего имущества многоквартирного дома.

[ГОСТ Р 51929-2014, пункт 3.15]

3.5

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов):** замена и (или) восстановление 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.

[Градостроительный кодекс, статья 1, пункт 14.2]

3.6

**многоквартирный дом:** здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса [1]. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

[Жилищный кодекс, статья 15, часть 6]

3.7

**проектная документация:** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической

формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

[Градостроительный кодекс, статья 48, часть 2]

### 3.8

**региональный оператор капитального ремонта:** специализированная некоммерческая организация, созданная субъектом Российской Федерации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

[Жилищный кодекс, статья 12, пункт 16.5, статья 167, часть 1, пункт 3]

### 3.9

**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.

[Градостроительный кодекс, статья 1, пункт 22]

## 4 Общие положения

4.1 Услуга и (или) работа по капитальному ремонту имущества предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищным кодексом [1], Градостроительным кодексом [2], с учетом требований закона о

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

защите прав потребителей [5], действующими Техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

4.2 Основание и необходимость проведения капитального ремонта имущества устанавливается и определяется:

- региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа);
- порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, определенным законодательством субъекта Российской Федерации;
- законодательством Российской Федерации, в том числе требованиями технических регламентов, санитарно – эпидемиологическими требованиями;
- заключениями, подготовленными по результатам технического обследования, мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

4.3 Капитальный ремонт проводится на основании проектной (сметной) документации.

4.4 Технический заказчик организует проведение работ по капитальному ремонту, контролирует ход выполнения работ, отбирает подрядные организации, организует и участвует в приемке работ по капитальному ремонту.

4.5 Работы по капитальному ремонту имущества могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

4.6 При выполнении работ, требующих наличия разрешения (допуска) подрядная организация обязана иметь соответствующие разрешения (допуски).

4.7 Капитальный ремонт имущества подразделяется на следующие виды:

- комплексный капитальный ремонт;
- капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов (выборочный).

4.8 Выполнение требований технических регламентов и законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности

При проведении капитального ремонта должны выполняться требования, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований и законодательства об энергосбережении и энергетической эффективности, в том числе:

#### 4.8.1 Выполнение требований технического регламента и безопасности зданий и сооружений

4.8.1.1 С целью выполнения требований установленных в статье 6 технического регламента [7], при проведении капитального ремонта имущества применяются на обязательной основе национальные стандарты и своды правил (часть таких стандартов и правил), приведенные в постановлении Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985 [8], а так же применяются на добровольной основе документы в области стандартизации, приведенные в приказе Росстандарта от 02.04.2020 г. № 687 [9].

4.8.1.2 С целью выполнения требований, установленных в статье 5 технического регламента [6], работы, оказывающие влияние на безопасность при проведении капитального ремонта имущества и приведенные в приказе Министерства регионального развития № 624 [27] выполняются лицами, имеющими выданное саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ, если иные требования не установлены Градостроительным кодексом [2].

#### 4.8.2 Выполнение требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности

С целью выполнения требований, установленных в статье 4 технического регламента [7], при проведении капитального ремонта имущества применяются документы, приведенные в [15].

#### 4.8.3 Выполнение требований технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011 [25]

4.8.3.1 При проведении капитального ремонта имущества выполняются требования, установленные в статье 4 ТР ТС 011/2011 [25], ГОСТ Р 55965-2014, ГОСТ Р 55964-2022 и СТО НОССТРОЙ 2.23.59-2012.

4.8.3.2 При проведении капитального ремонта имущества применяются стандарты, приведенные в [25], в результате применения которых обеспечивается соблюдение требования, установленных техническим регламентом.

#### 4.8.4 Выполнение законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности

В соответствии с требованиями, установленными в статье 11 пункта 6 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261 [8], в многоквартирных домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт, должны определяться, проводиться мероприятия и выполняться работы по энергосбережению, по итогам которых рекомендуется определять класс энергоэффективности в соответствии с требованиями установленными в приказе Минстроя России № 399/пр [29].

При капитальном ремонте фасада многоквартирного дома

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

необходимо использовать ГОСТ 26629-85.

## **5 Порядок проведения работ по капитальному ремонту**

При оказании услуг по проведению капитального ремонта имущества можно выполняются следующие мероприятия:

- определение технического заказчика;
- отбор подрядной организации;
- подготовка объекта перед началом работ;
- подготовка проектной (сметной) документации;
- передача объекта в производство работ;
- организация строительной площадки;
- организация выполнения работ;
- контроль выполнения работ;
- приемка выполненных работ по капитальному ремонту;
- контроль технического состояния и эксплуатации в период гарантийного срока.

### **5.1 Определение технического заказчика**

5.1.1 В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора капитального ремонта, функции технического заказчика осуществляет региональный оператор капитального ремонта, либо органы и организации согласно части 4 статьи 182 Жилищного кодекса [1].

5.1.2 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет) определение технического заказчика осуществляется по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

5.1.2.1 функции технического заказчика вправе выполнять управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления, товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом, осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющееся членом саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства – если размер обязательств по договору о проведении капитального ремонта имущества не превышает десяти миллионов рублей;

5.1.2.2 функции технического заказчика вправе выполнять только юридическое лицо, соответствующее требованиям Градостроительного кодекса и являющееся членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства – если размер обязательств по договору о проведении капитального ремонта имущества превышает десять миллионов рублей.

## **5.2 Отбор подрядной организации**

5.2.1 В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора капитального ремонта, техническим заказчиком капитального ремонта выступает региональный оператор капитального ремонта либо органы и организации согласно части 4 статьи 182 Жилищного кодекса [1], то привлечение подрядной организации осуществляется с соблюдением требований части 5 статьи 182 Жилищного кодекса [1], постановления Правительства РФ № 615 [19].

5.2.2 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете выбор подрядной организации для выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества должен проводиться техническим заказчиком на конкурсной основе. Для этого технический заказчик разрабатывает порядок отбора подрядной организации, поставщиков оборудования и материалов, при необходимости формируется конкурсная комиссия с включением в ее состав представителей собственников помещений многоквартирного дома, управляющей организации и других заинтересованных лиц по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В техническом задании при выборе подрядной организации должны устанавливаться требования к подрядным организациям, их материально-техническому оснащению, наличию оборудования, техники, в том числе требования к специалистам и работникам, а также могут оговариваться "Особые условия", время проведения работ, соблюдение правил техники безопасности и другие необходимые условия.

## **5.3 Подготовка объекта перед началом работ**

5.3.1 После утверждения краткосрочного плана реализации региональной программы орган местного самоуправления организует мероприятия по подготовке пакета исходных документов для проектирования услуг и (или) работ по капитальному

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

ремонту, организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, и обеспечивает контроль за их выполнением.

5.3.2 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в случае, если такое лицо не определено техническим заказчиком на основании пункта 5.1.2.1 настоящего стандарта, передает техническому заказчику по акту данные информационных моделей, применяемых при строительстве, эксплуатации многоквартирных домов, актуальную техническую документацию многоквартирного дома в необходимом объеме для подготовки проектной (сметной) документации по капитальному ремонту имущества, в том числе (но не ограничиваясь):

- копии документов технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии имущества;
- копии документов на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета;
- копии актов осенних и весенних осмотров многоквартирного дома;
- копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (касающиеся принятия решения о выборе совета дома, проведения капитального ремонта имущества).

5.3.3 Технический заказчик (подрядная организация) должен ознакомиться с технической документацией на многоквартирный дом, рассмотреть разделы, касающиеся имущества подлежащего капитальному ремонту, в том числе предусмотренные постановлениями Правительства РФ № 491 [20], Госстроя России № 170 [30], частями 5 статьи 55.25 и 11 статьи 55.24 Градостроительного кодекса [2].

5.3.4 На основании имеющейся информации о многоквартирном доме и на основании краткосрочного плана реализации региональной программы, технический заказчик формирует техническое задание для отбора подрядной организации в целях разработки проектной документации и проведения услуг и (или) работ по капитальному ремонту имущества.

5.3.5 При необходимости указывается, какие этапы работ должны быть выделены и определены сроки их проведения и окончания, а также указывается необходимость определения целесообразности, в том числе экономической, применения технологий и материалов, использование которых обеспечит в дальнейшем снижение эксплуатационных расходов.

5.3.6 В зависимости от наличия данных в информационных моделях, технической документации, отчетов и оценки технического состояния имущества, подлежащего капитальному ремонту,

определяется объем необходимой документации для подготовки проектной (сметной) документации.

5.3.7 Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту определяется в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта, а также нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, которым утвержден перечень услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса [1].

5.3.8 Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 5 статьи 166 Жилищного кодекса [1].

5.3.9 В случае включения в краткосрочный план реализации региональной программы услуг и (или) работ, отнесенных в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства и требующие отселения жильцов, органы местного самоуправления обеспечивают выполнение мероприятий по отселению жильцов на период выполнения таких услуг и (или) работ.

5.3.10 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом:

организует выполнение работы по уборке от бытового (строительного) мусора, откачке воды и стоков из подвалов (при наличии), дератизации и дезинсекции подвалов, а также мероприятий, направленных на демонтаж изделий и конструкций, установленных собственниками помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, которые не были зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в соответствии с требованиями пунктов «в», «г», «д», «е», «л», статьи 11, Постановления Правительства РФ № 491 [20], статьями 1.8, 3.3.4, 3.3.6, 3.3.7, 3.4.1, 3.4.6, 3.5.8 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

Госстроя России № 170 [30], статьей 23 постановления Правительства РФ № 290 [12];

обеспечивает подготовку и представление подрядной организации пакета исходных документов, имеющихся в соответствии со статьями 24, 26 постановления Правительства РФ № 491 [20].

**5.4 Подготовка проектной (сметной) документации**

В случае проведения капитального ремонта имущества, осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт на основании акта, утвержденного техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов (далее – акт), и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства [2].

Состав разделов проектной документации определяется заказчиком и указывается в задании на проектирование, учитывая наличие бюджетного финансирования [17].

Подготовка проектной (сметной) документации может осуществляться с использованием данных информационных моделей, применяемых при строительстве, эксплуатации многоквартирных домов на основании СП 328.1325800.2020 и СП 480.1325800.2020.

Перечень оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, по которым необходимо оценить перечень дефектов, определяется техническим заказчиком исходя из перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определенному в пункте 5.3.7 настоящего стандарта.

**5.4.1 Подготовка акта**

5.4.1.1 Составление акта является обязательным для подготовки сметы по капитальному ремонту в соответствии с требованиями части 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса [2]. В акте должны быть отражены перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов.

5.4.1.2 Оценка технического состояния жилого здания осуществляется путем осмотра доступных несущих строительных конструкций здания и измерения их контролируемых параметров.

Примечание – осмотры проводятся в соответствии с ГОСТ Р 56194-2014 и СП 454.1325800.2019.

5.4.1.3 По итогам осмотра дается оценка группам показателей, что является основанием для определения состава работ.

#### 5.4.2 Проведение инженерных изысканий

С учетом требований технических регламентов в зависимости от конструктивных особенностей имущества, технической сложности и потенциальной опасности, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будет осуществляться капитальный ремонт, технический заказчик определяет необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, в том числе состояния грунтов, определяет состав, объем и метод их выполнения.

#### 5.4.3 Проведение энергетических обследований

5.4.3.1 С целью выполнения требований, установленных в пункте 6 статьи 11 Федерального закона № 261 [8], в многоквартирных домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт, технический заказчик в соответствии с главой 4 [8] может организовывать и проводить энергетическое обследование. При этом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определяется на основании пунктов 5.3.7 и 5.3.8 настоящего стандарта.

5.4.3.2 Определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 56623-2015 учитывая особенности, установленные пунктом 5.4.2 настоящего стандарта.

#### 5.4.4 Техническое обследование

5.4.4.1 Основанием проведения оценки технического состояния имущества является необходимость выполнения требований, установленных в пункте 6.5.4 [30] и в статье 13 ГОСТ Р 27751-2014, законодательства о капитальном ремонте имущества.

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

5.4.4.2 В заключении должно быть определено предельное состояние имущества, а также установлены характеристики безопасности, количественные и качественные показатели свойств конструкций, основания, материалов, элементов и входящих в состав имущества систем инженерно-технического обеспечения, определен комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение их эксплуатационных показателей, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до нормативного технического состояния, с учетом требований технических регламентов, энергоэффективности, нормативных документов и проектной (сметной) документации учитывая ГОСТ 27751-2014.

5.4.4.3 При оценке технического состояния имущества в соответствии с СП 13-102-2003 и ГОСТ 31937-2011 подразделяют на находящееся:

- в нормативном техническом состоянии;
- в работоспособном состоянии;
- в ограниченно работоспособном состоянии;
- в аварийном состоянии.

5.4.4.4 В перечень работ капитального ремонта имущества не должны включаться конструкции и входящие в его состав системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в нормативном и (или) работоспособном состоянии, эксплуатация которых при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений.

5.4.4.5 При ограниченно работоспособном состоянии отдельных конструкций имущества, его основания, входящих в его состав элементов системы инженерно-технического обеспечения определяется состав и объем работ по их восстановлению или усилению.

5.4.4.6 При оценке технического состояния имущества во внимание принимаются акты расследования аварий и нарушений, выявленных в процессе эксплуатации и содержания имущества, учитываются обращения собственников (делаются выписка из журнала заявок и копии обращений потребителей), а также предписания, которые были сделаны контролирующими и надзорными органами по итогам проверок и обращений потребителей.

5.4.4.7 Оценка показателей и их отклонение от нормативных по каждой группе показателей является основанием для определения состава работ, которые можно выполнить в процессе текущего содержания имущества и (или) текущего ремонта, а в случае невозможности восстановления их нормативного или работоспособного технического состояния, в том числе по

технологическим и (или) экономическим причинам, проводить такие работы в рамках капитального ремонта.

5.4.4.8 Перечень работ может быть дополнен работами и (или) услугами, установленными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в силу части 2 статьи 166 Жилищного кодекса [1].

5.4.4.9 Капитальному ремонту не подлежат многоквартирные дома, износ которых составил более 70% только в случае, если такие дома исключены из региональной программ капитального ремонта в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса [1] и которые признаны аварийными в соответствии с постановлением Правительства РФ № 47 [16].

#### 5.4.5 Подготовка проектной документации

5.4.5.1 Для разработки проектной (сметной) документации технический заказчик готовит техническое задание и в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса [2] и МДС 13-1.99 [34] обеспечивает подготовку проектной документации.

5.4.5.2 Предельная стоимость проведения работ по капитальному ремонту, в случае, когда техническим заказчиком выступают лица, определенные статьей 182 Жилищного кодекса [1] устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в силу требований статьи 189 Жилищного кодекса [1].

5.4.5.3 Утвержденное техническим заказчиком техническое задание передается организации, осуществляющей разработку проектной (сметной) документации.

Примечание - Технический заказчик в лице регионального оператора либо органа государственной власти, органа местного самоуправления либо муниципального бюджетного и казенного учреждения, согласно части 4 статьи 182 Жилищного кодекса [1], поручает подготовку проектной (сметной) документации подрядной организации выбор которой осуществляется в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства РФ № 615 [19].

5.4.5.4 Содержание разделов проектной документации определяется в соответствии с ГОСТ Р 21.101-2020 и постановлением Правительства РФ № 87 [17], только в случаях, установленных частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса [2].

5.4.5.5 Разработка проектной (сметной) документации осуществляется в соответствии с [34] и СП 368.1325800.2017.

5.4.5.6 Проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий при необходимости - в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса [2] и [18].

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

**5.5 Передача объекта в производство работ**

5.5.1 До приемки многоквартирного дома в производства работ по капитальному ремонту исполнитель (подрядчик) информирует собственников помещений в многоквартирном доме о сроках выполнения работ и ответственных должностных лицах путем размещения информации в общедоступных для собственников местах.

5.5.2 Многоквартирный дом передается подрядчику к выполнению работ в соответствии с утвержденным техническим заказчиком графиком производства работ в присутствии уполномоченных представителей организации, осуществляющей строительный контроль, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

5.5.3 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, к указанной подрядчиком дате и времени обеспечивает:

- доступ ко всем конструктивным элементам, внутридомовым инженерным системам многоквартирного дома;
- доступ во все помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;
- уборку помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, от бытового (строительного) мусора;
- откачку воды и стоков из подвалов;
- дезинсекцию и дератизацию подвалов.

5.5.4 В случаях проведения капитального ремонта крыш лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает доступ в жилые помещения многоквартирного дома в соответствии с пунктом «б» статьи 32, пунктом «е» статьи 34 постановления Правительства РФ № 354 [13].

5.5.5 В целях исключения возникновения спорных ситуаций, связанных с причинением ущерба имуществу собственников помещений, при передаче многоквартирного дома для капитального ремонта крыш комиссией производится осмотр помещений квартир верхних (последних) этажей на предмет наличия протечек, а также проверка системы внутреннего водостока на предмет засорения.

5.5.6 В целях исключения возникновения спорных ситуаций, связанных с работоспособностью системы вентиляции и дымоходов многоквартирного дома, при передаче многоквартирного дома для капитального ремонта крыш и (или) чердачных помещений, комиссией при участии уполномоченного представителя организации, эксплуатирующей системы вентиляции и дымоходы, производится осмотр помещений квартир на предмет наличия тяги. В случае выявления неработоспособности системы вентиляции и

дымоходов, следов протечек на потолках квартир последних этажей и мест общего пользования, комиссией производятся соответствующие записи в акте открытия объекта с указанием номера квартиры, наименования, расположения и объемов дефектов, а также фото- (видео-при необходимости) фиксация дефектов.

5.5.7 В случае если в процессе передачи объекта в производство работ установлено, что бытовой и строительный мусор в помещениях общего имущества многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту, не убран, не произведены работы по откачке воды и стоков из подвалов, дезинсекции подвалов и чердаков, демонтажу изделий и конструкций, установленных собственниками и (или) арендаторами помещений в местах общего пользования, на фасадах и крышах многоквартирных домов, производится особая отметка в акте открытия объекта и фото- (видео-при необходимости) фиксация. По результатам технический заказчик направляет соответствующее обращение с приложением акта открытия объекта и материалов фото- (видео-при необходимости) фиксации в орган государственного жилищного надзора.

5.5.8 Передача объекта для производства работ и подписание акта открытия объекта не исключает обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, обеспечивать своевременную и надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с требованиями нормативных и правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

5.5.9 Передача объекта для выполнения работ допускается при наличии:

- проектной (сметной) документации, предусмотренной техническим заданием к договору;
- документа о согласовании территории для размещения строительной площадки и бытового городка;
- договора оказания услуг по предоставлению необходимых коммунальных ресурсов подрядной организации.

5.5.10 В случаях, когда проектной (сметной) документацией предусмотрены работы по восстановлению, ремонту, замене несущих конструктивных элементов многоквартирного дома (несущие стены, перегородки, перекрытия и т.д.), выполнение которых не представляется возможным без расселения жильцов исполнитель (подрядчик) заблаговременно направляет соответствующее уведомление в адрес технического заказчика и органа местного самоуправления с приложением перечня квартир,

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

подлежащих расселению. Орган местного самоуправления обеспечивает временное отселение жителей.

**5.6 Организация строительной площадки**

5.6.1 В целях создания производственных и санитарно-бытовых условий для работников, до даты передачи объекта в производство работ исполнитель (подрядчик) направляет в орган местного самоуправления запрос на выделение территории для строительной площадки и бытового городка с обязательным указанием адреса и сроков выполнения работ. Орган местного самоуправления определяет территорию для размещения строительной площадки и бытового городка, о чем направляет ответ в адрес подрядчика с указанием: GPS – координат территории, площади выделяемого участка, особых условий использования выделяемой территории.

5.6.2 В целях обеспечения производственной необходимости в электроэнергии и водоснабжении, до установленной графиком производства работ даты начала выполнения работ по капитальному ремонту исполнитель (подрядчик) направляет лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, запрос на предоставление точек подключения электроэнергии и водоснабжения. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, определяет точки подключения электроэнергии и водоснабжения, между исполнителем (подрядчиком) и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, заключается договор оказания услуг по предоставлению коммунального ресурса. В срок не позднее 1 рабочего дня, следующего за датой заключения договора оказания услуг по предоставлению коммунального ресурса, (исполнитель) подрядчик обеспечивает установку прибора учета потребляемого коммунального ресурса, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает установку пломбы на установленный прибор учета. По результатам указанных мероприятий составляется акт с указанием даты установки, показаний прибора учета на дату установки, серийного номера прибора учета. Акт подписывается представителями исполнителя (подрядчика) и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

5.6.3 Для создания производственных и санитарно-бытовых условий работающим на строительной площадке, перед началом выполнения любых работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, исполнитель (подрядная организация) обеспечивает:

- ограждение выделенной территории строительной площадки,

а также участков с опасными производственными факторами;

- обустройство на территории строительной площадки бытового городка строителей;

- наличие на строительной площадке инструмента и механизмов, а также не менее 25% строительного материала, необходимого для выполнения работ.

## **5.7 Организация выполнения работ**

### **5.7.1 Выполнение работ**

5.7.1.1 Исполнитель (подрядная организация) обеспечивает выполнение услуг и (или) работ в соответствии с техническими регламентами, проектной (сметной) документацией, графиком производства работ, строительными нормами и правилами, в том числе статьи 52 Градостроительного кодекса [2], [37], [30], [32], [39], СП 48.13330.2019, а также другими нормами, правилами и стандартами.

5.7.1.2 Выполнение услуг и (или) работ должно организовываться таким образом, чтобы не нарушать санитарно-эпидемиологические требования, установленные в [44], а также экологические требования к объектам недвижимости, установленные в ГОСТ Р 54964-2012, и обеспечить предоставление потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 [13] и ГОСТ Р 51617-2014 при выполнении соответствующих услуг и (или) работ.

5.7.1.3 В ходе проведения работ исполнитель (подрядная организация) обеспечивает:

- безопасность труда на строительной площадке, безопасность строительных работ для окружающей среды и населения;

- выполнение охранных мероприятий на периоды приостановки работ, сохранность объекта капитального ремонта до момента подписания акта приемки выполненных работ управляющей организацией;

- управление строительной площадкой, в том числе обеспечение охраны строительной площадки, поддержание порядка на прилегающей к строительной площадке территории, соблюдение особых условий использования выделяемой территории;

- планирование технологических процессов выполнения работ в соответствии со сроками, установленными графиком производства работ;

- мероприятия по недопущению лиц, не относящихся к участникам процесса капитального ремонта и эксплуатации многоквартирного дома, в чердачное помещение и на кровлю в ходе

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

выполнения работ по капитальному ремонту крыш и чердачных помещений;

- наличие на объекте капитального ремонта и своевременное заполнение общего и специального журналов работ в соответствии с приказом Минстроя России № 1026/пр [47].

**5.7.2 Требования безопасности**

5.7.2.1 При выполнении работ капитального ремонта должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды и сохранность имущества.

5.7.2.2 При предоставлении услуг должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- к проведению работ - по [4], [42], [43], ГОСТ 12.4.026-2015;
- к пожарной безопасности - по ГОСТ 12.1.004-91, [7];
- к уровню шума - по [44];
- к взрывобезопасности - по [22];
- к электробезопасности - по [45];
- к аттестации рабочих мест в соответствии с СП 12-133-2000.

5.7.2.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия, необходимо наличие соответствующих документов.

5.7.2.4 При производстве работ (услуг) должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с ГОСТ Р 12.4.026-2015.

5.7.2.5 К оказанию услуг допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004-2015.

**5.7.3 Требования к капитальному ремонту в особых районах**

Капитальный ремонт многоквартирных домов, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-плывунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях, в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должны осуществляться в соответствии с общими требованиями настоящего стандарта, требованиями нормативных документов по проектированию и строительству в указанных особых районах и специальными требованиями, в соответствии с пунктом 4.5 МДК 2-04.2004 [46].

**5.7.4 Ведение исполнительной и технической документации.**

5.7.4.1 Исполнительная документация ведется в соответствии с РД 11-02-2006 [40].

5.7.4.2 Технический заказчик (подрядная организация в рамках заключенного договора) обязан переводить в цифровой

формат все документы и материалы (сметы, чертежи, акты, фотографии и др.), сформированные в составе исполнительной документации.

5.7.4.3 Результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в исполнительной документации. Исполнительная документация, сформированная по итогам проведения капитального ремонта, передается техническим заказчиком (подрядной организацией в рамках заключенного договора) по акту лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

5.7.4.4 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, при котором владельцем специального счета является лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в документации по многоквартирному дому, информационной модели, применяемой при эксплуатации многоквартирного дома (при наличии).

5.7.4.5 На основании полученной от технического заказчика (подрядной организацией в рамках заключенного договора) исполнительной документации лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, актуализирует и вносит соответствующие изменения в техническую документацию, в том числе в электронный паспорт на многоквартирный дом, информационную модель, применяемую при эксплуатации многоквартирного дома (при наличии).

## **5.8 Контроль выполнения работ**

5.8.1 Строительный контроль, осуществляемый подрядной организацией.

Исполнитель (подрядная организация) обеспечивает строительный контроль в соответствии с ст.53 Градостроительного кодекса [2], п.5 постановления Правительства РФ № 468 [14], СП 471.1325800.2019 (при необходимости).

5.8.2 Строительный контроль, осуществляемый заказчиком.

Контроль качества производства строительных работ может осуществляться с использованием технологий информационного моделирования в строительстве.

Технический заказчик организует и обеспечивает строительный контроль в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса [2] и [14], СП 48.13330.2019, СП 471.1325800.2019 (при необходимости).

Примечание - Технический заказчик заключает договор на оказание услуг строительного контроля, с лицом, предоставившим

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

Выписку из реестра членов саморегулируемой организации в области строительства.

В случае если техническим заказчиком является региональный оператор, либо орган государственной власти, орган местного самоуправления, либо муниципальное бюджетное и казенное учреждение согласно части 4 статьи 182 Жилищного кодекса [1], то для выбора организации для осуществления строительного контроля применяются требования постановления Правительства РФ № 615 [19].

**5.8.3 Контроль органами государственного жилищного надзора.**

Орган государственного жилищного надзора организует и обеспечивает контроль за деятельностью технического заказчика в соответствии с постановлением Правительства РФ № 1702 [24].

**5.8.4 Методы контроля**

Для контроля работ (услуг) капитального ремонта имущества применяются известные методики, такие как приведенные в СТО НОСТРОЙ 2.35.4 [38], а также следующие методы:

- инструментальный контроль (замеры допусков и отклонений от установленных величин нормативной и проектной документации);
- визуальный контроль (организуется и проводится контроль ведения технической документации, соблюдения норм, правил и стандартов при выполнении работ, соблюдение технологий выполнения работ, качества применяемых материалов и оборудования и др.);
- аналитический (анализ данных цифровой информационной модели, составленной по СП 471.1325800.2019 (при наличии), документации, порядок ведения журналов контроля выполненных и скрытых работ и др.);
- социологический (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование и др.).

**5.9 Приемка выполненных работ по капитальному ремонту**

5.9.1 Жилые здания, законченные капитальным ремонтом в соответствии с утвержденной проектной (сметной) документацией, должны предъявляться заказчиком к приемке приемочным комиссиям.

5.9.2 Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (их частей, очередей, отдельных элементов) должна производиться только после выполнения всех ремонтно-строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектной (сметной) документацией, а также после устранения всех дефектов и недоделок.

5.9.3 Подрядная организация в течение гарантийного срока, установленного договором подряда, гарантирует качество ремонтно-строительных работ, выполненных в соответствии с проектной (сметной) документацией, и устранение за свой счет допущенных по ее вине дефектов, обнаруженных в процессе эксплуатации.

5.9.4 Технический заказчик формирует комиссию с включением в ее состав: представителей собственников, уполномоченных общим собранием для участия в комиссии, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, представителей органов местного самоуправления, специалистов проектной организации, строительного контроля и др.

Примечание – В случае если техническим заказчиком является региональный оператор, соответствующая комиссия формируется с учетом требований пункта 5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса [1].

5.9.5 Технический заказчик организует и обеспечивает проведение приемочного осмотра капитально отремонтированного имущества в соответствии с ГОСТ Р 56194-2014 с использованием методики, приведенной в приложении 1 ВСН 42-85(р) [33], в техническом задании на его проведение могут быть определены требования по оценке устойчивости среды обитания, которая проводится в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 [38].

5.9.6 При выявлении нарушений или замечаний несоответствия выполненных работ проектной документации составляется акт, в котором устанавливается срок на устранение замечаний, по истечении которого, комиссия собирается повторно и проверяет устранение замечаний.

5.9.7 По итогам приемки выполненных работ комиссия подписывает акт приемки выполненных работ, который в дальнейшем утверждается техническим заказчиком.

5.9.8 Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Такой акт приемки должен быть подписан, в том числе органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме). Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

многоквартирном доме, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с ч.2 ст.190 Жилищного кодекса [1].

**5.10 Контроль технического состояния и эксплуатации в период гарантийного срока**

5.10.1 Организация, осуществляющая эксплуатацию многоквартирного дома, в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта обеспечивает соблюдение обязательных требований жилищного законодательства, в том числе постановлением Госстроя России №170 [30], постановлением Правительства РФ № 290 [12], постановления Правительства РФ № 491 [20].

5.10.2 Орган государственного жилищного надзора осуществляет контроль за исполнением обязательных требований жилищного законодательства организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса [1], Федеральным законом № 248-ФЗ [11] и нормативно-правовыми актами субъекта Российской Федерации.

5.10.3 Технический заказчик несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений согласно части 11, ст. 182 Жилищного кодекса [1];

5.10.4 Выявление недостатков (дефектов) в период гарантийного срока после капитального ремонта, в том числе по обращениям жителей, обеспечивается силами организации, осуществляющей управление многоквартирным домом в соответствии с частью 2.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [30], в том числе в рамках мероприятий, предусмотренных частью 2.6. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [30], а также в соответствии с постановлением Правительства РФ № 290 [12] и п. 13 постановления Правительства РФ № 491 [20].

5.10.4.1 Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям

законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) - п.14 постановления Правительства РФ № 491 [30].

5.10.4.2 Акт осмотра с указанием конкретного недостатка (дефекта), выявленного в период гарантийного срока и не являющегося результатом ненадлежащей эксплуатации и (или) воздействий третьих лиц, а также материалы фото- (видео-при необходимости) фиксации направляются в адрес технического заказчика в целях организации работ по устранению недостатков (дефектов).

5.10.4.3 До момента направления обращения в адрес технического заказчика и принятия техническим заказчиком мер по устранению недостатков (дефектов), организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обеспечивает проведение временных мероприятий по устранению неисправностей в сроки, установленные приложением №2 [30].

## **БИБЛИОГРАФИЯ**

- [1] Жилищный кодекс Российской Федерации;
- [2] Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- [3] Гражданский кодекс Российской Федерации;
- [4] Трудовой кодекс Российской Федерации;
- [5] Федеральный закон от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- [6] Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- [7] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- [8] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- [9] Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- [10] Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- [11] Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

в Российской Федерации»;

[12] Постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

[13] Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

[14] Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;

[15] Постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;

[16] Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

[17] Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

[18] Постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;

[19] Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 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»;

[20] Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

[21] Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»;

[22] Постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вместе с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению»);

[23] Постановление Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»;

[24] Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2022 г. № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности»;

[25] Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824;

[26] Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 2 апреля 2020 г. № 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

[27] Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

[28] Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 13 февраля 2023 г. № 318 «Об утверждении Перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

[29] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 июня 2016 г. № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

[30] Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

[31] Приказ Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446 «Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р)»;

[32] Приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р);

[33] ВСН 42-85 (р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий;

[34] МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;

[35] Приказ Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 6 апреля 2007 г. № 243 «Об утверждении Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих (ЕТКС), выпуск 3, раздел «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы»;

[36] Приказ Госстроя России от 22 августа 2000 г. № 191 «Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда». Часть 2

«Нормы расхода материальных ресурсов на обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем»;

[37] СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования;

[38] СТО НОСТРОЙ 2.35.4-2011 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания;

[39] СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля;

[40] Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26 декабря 2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действия требований 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 (РД-11-02-2006)»;

[41] Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 г. № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;

[42] СНиП 12-03-2001 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования;

[43] СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство;

[44] Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

[45] Приказ Министерства труда Российской Федерации от 15 декабря 2020 г. № 903н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок»;

[46] МДК 2-04.2004 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда;

[47] Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 декабря 2022 г. № 1026/пр «Об утверждении формы и порядка ведения общего журнала, в котором ведется учет выполнения работ по

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства».

ГОСТ Р 56193

проект-редакция № 1

**Продолжение ИЗМЕНЕНИЯ № 1 ГОСТ Р 56193-2014**

УДК \_\_\_\_\_

ОКС 03.080.30

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирный дом, региональный оператор, специальный счет.