

**АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ
ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**



**Особенности приемки выполненных работ по
капитальному ремонту многоквартирного дома
со специальным счетом**

"Капитальный ремонт МКД со специальными счетами: новый рынок"

Текущая ситуация

На территории Владимирской области **50%** кв. метров жилого фонда (25% МКД) формируют накопления на специальных счетах.

Ответственность собственников: все этапы проведения капитального ремонта - от сроков проведения работ до приемки качества.

Риск: отсутствие достаточных знаний и компетенции уполномоченного собственниками лица для контроля за производством работ и их приемки.

Фактически, приемка идет неспециалистами, без применения сертифицированных поверенных приборов измерения.

Последствия непрофессиональной приемки

- ▶ Фактический объем работ может отличаться от проектной документации
- ▶ фактический состав работ может отличаться от проектной документации либо отсутствовать
- ▶ проблемы с качеством выполненных работ из-за несоблюдения технологий, применения некачественных материалов

В результате

- средства собственников потрачены нерационально
- проблемы с инженерными системами, конструктивными элементами дома не устранены
- социальное напряжение среди жителей нарастает
- **цели Программы капитального ремонта не достигнуты**

Примеры некачественного ремонта (г. Владимир)

2021г.



2023г.



Ремонт фасада произведен в 2021г.

Замечания: намокание фасада, подтеки, выцветание краски.

Причины: нарушение технологии, некачественные материалы.

Ответственность при приемке работ

«Общий котел»	Специальный счет (владелец ФКР, УО, ТСЖ, ЖСК)
<p>Комиссия:</p> <ul style="list-style-type: none">- лица, осуществляющие управление данным МКД,- представители органов местного самоуправления- представители собственников помещений в доме- представитель ФКР,- строительный контроль <p>Проверяется соответствие выполненного по договору объема работ перечню, видам работ, смете расходов (по форме КС-2, КС-3)</p>	<p>Лицо, уполномоченное общим собранием собственников действовать от имени собственников помещений в МКД</p>



Участие специализированных общественных организаций в приемке работ и оказанных услуг

Участие специалистов Ассоциации спецсчетов в приемке работ в г. Владимир



Ремонт крыши с использованием мембранного материала. Октябрь 2022г. Проведен осмотр, собственникам даны рекомендации по эксплуатации.

Участие специалистов Ассоциации спецсчетов в приемке работ в г. Владимир

Ремонт ВИС теплоснабжения в подвале.
Декабрь 2022г.



Ремонт ВИС ГВС и ХВС в подвале.
Февраль 2023г.

Помощь собственникам

- ▶ Включение в комиссию представителя общественной организации в сфере ЖКХ, строительства
 - Отправка скана первой и последней страницы в ИГЖН для контроля отчетности от владельцев специальных счетов
- ▶ Просвещение (семинары и практические занятия) на базе общественных организаций активных собственников, а также лиц, уже уполномоченных на приемку работ
- ▶ Разработка и распространение чек-листов по различным видам работ для собственников в комиссии по приемке
- ▶ Консультации при замечаниях к качеству работ в процессе приемки и в период гарантийного срока

Законодательные инициативы

- ▶ Обязательный строительный контроль с включением специалиста от строительного контроля в приемочную комиссию
- ▶ Обязательная подпись на акте приемки работ представителя ИГЖН либо общественной организации по профилю ЖКХ, строительства

Закрепление этого в федеральном либо региональном законодательстве.

В целом рекомендуем применять требования в части проведения строительного контроля и приемки работ из постановления Правительства № 615 и к специальным счетам



Благодарим за внимание!