УТВЕРЖДЕН
приказом СНО «Региональный оператор»
от « 28 » апреля 2017г. № 17

ВРИО генерального директора
_____В.Г. Магкаев
«28» 04 2017г.

ПОРЯДОК
осуществления Региональным оператором приемки услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок устанавливает правила приемки Региональным оператором услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт) в рамках региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 2014 - 2038 годы», утвержденная Постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 30 декабря 2013 г. № 513 (далее - региональная программа).

1.2. Для целей настоящего Порядка применяются следующие понятия:

региональный оператор - Специализированная некоммерческая организация «Региональный оператор Республики Северная Осетия-Алания - Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Северная Осетия-Алания»;

уполномоченный орган - министерство жилищно-коммунального хозяйства, топлива и энергетики Республики Северная Осетия-Алания;

комиссия - комиссия по приемке законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов (элементов многоквартирного дома);

региональная программа - региональная программа «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 2014 - 2038 годы», утвержденная Постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 30 декабря 2013 г. № 513

уполномоченное лицо - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или лицо, уполномоченное на совершение соответствующих действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Приемка услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – приемка работ) осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса

Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Северная Осетия-Алания и настоящего Порядка, а также в соответствии с не противоречащими положениям указанных нормативных правовых актов условиями договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.1 настоящего Порядка (далее - договор подряда, договор оказания услуг).

1.4. Приемка услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме организуется лицом, осуществляющим по договору подряда или договору оказания услуг функции заказчика (далее - Заказчик).

1.5. Результаты приемки работ оформляются актом о приемке выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (далее - акт приемки), составленным по форме в соответствии с приложением к настоящему Порядку, а также актом о приемке выполненных работ по унифицированной форме N КС-2, утвержденной постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года N 100 (далее - форма КС-2).

Результаты приемки услуг оформляются актом о приемке оказанных услуг в соответствии с условиями договора оказания услуг и положениями настоящего Порядка.

2. Организация приемки работ.

2.1. Приемка услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации производится комиссией по приемке законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов (элементов многоквартирных домов).

2.2. Формирование комиссии по приемке осуществляется Заказчиком. Персональный состав комиссии по приемке определяется приказом генерального директора Регионального оператора с участием следующих уполномоченных представителей:

- Регионального оператора (Заказчика);
- подрядной организации (Подрядчика),
- субподрядной организации (в случае привлечения Подрядчиком субподрядной организации) (Субподрядчика);
- исполнительного органа государственной власти (Министерства жилищно-коммунального хозяйства, топлива и энергетики Республики Северная Осетия-Алания – ответственного за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации);
- организации, осуществляющей строительный контроль (при наличии);
- организации, осуществляющей управление многоквартирным домом;

- собственников помещений в многоквартирном доме, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводился на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме) на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом;

- Службы государственного жилищного и архитектурно-строительного надзора Республики Северная Осетия-Алания;

- общественной организации, осуществляющей контроль в сфере ЖКХ (по согласованию).

Замена конкретных представителей - членов комиссии по приемке (в случае необходимости) может производиться до начала ее работы приказом генерального директора Регионального оператора.

2.3. По окончании капитального ремонта многоквартирного дома Подрядчиком направляется в письменном виде уведомление Заказчику не менее чем за 10 рабочих дней до планируемой даты приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома с указанием времени приемки, с приложением заключения независимой организации, осуществляющей строительный контроль в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Северная Осетия-Алания (при ее наличии).

2.4. Назначение комиссии производится не позднее чем через 15 дней со дня уведомления Подрядчиком Заказчика об устранении дефектов и недоделок, выявленных комиссией по оценке готовности, о готовности объекта к приемке.

Заказчик уведомляет членов комиссии не менее чем за два дня до предполагаемой даты приемки выполненных работ о месте и времени их приемки.

Уведомление направляется Заказчиком одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи, а также с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование направления уведомления соответствующими лицами.

При предъявлении оказанных услуг и (или) выполненных работ к приемке Подрядчик в день приемки работ представляет Заказчику полный комплект исполнительной документации на капитальный ремонт в 2-х экземплярах. Без представления данной документации приемка работ не осуществляется.

2.5. Комиссия:

а) проверяет устранение замечаний, выявленных комиссией по оценке готовности;

б) проверяет готовность объекта к приемке;

в) проверяет соответствие оказанных услуг и (или) выполненных

работ по капитальному ремонту Договору, техническому заданию, проектной документации (в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка) и иным документам;

г) осуществляет оценку состава, полноты и качества исполнительной, технической, проектной документации, проверяет объемы и качество применяемых материалов и соответствия оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту требованиям соответствующих норм и правил, готовности объекта капитального ремонта к эксплуатации;

д) принимает решение о приемке.

2.6. Приемка объекта производится комиссией только после выполнения всех работ по капитальному ремонту в полном соответствии с проектной документацией, а также после устранения всех имеющихся дефектов в случае их выявления комиссией по оценке готовности или комиссией по приемке.

2.7. Приемка законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома (элементов многоквартирного дома) комиссией оформляется актом, составленным по форме, утвержденной уполномоченным органом.

2.8. Акт о приемке подписывается председателем и всеми членами комиссии.

При наличии у отдельных членов комиссии возражений они должны быть изложены в приложении к акту.

Акт приемки № КС-2 подписывается представителем подрядной организации, Заказчика, согласовывается с органом местного самоуправления, а также с 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 согласования актов утверждается уполномоченным органом.

2.9. Основаниями для отказа в подписании акта приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома являются:

- выявление нарушений подрядной организацией требований проектной документации, технических регламентов (норм и правил) на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- несоответствие видов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме видам услуг и (или) работ, предусмотренных краткосрочным планом реализации республиканской программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Северная Осетия-Алания, на соответствующий финансовый год и договором на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.10. В случае отказа члена комиссии от подписания акта приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома, он излагает в

письменном виде свое особое мнение, которое прилагается к акту. При этом председатель комиссии по приемке законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов (элементов многоквартирного дома) наделен правом принятия окончательного решения.

3. Порядок приемки дополнительных работ.

3.1. В соответствии с пунктом 222 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016г. № 615, цена договора об оказании услуг может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но не более чем на 10 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема выполнения работ, услуг. Цена договора об оказании услуг может быть снижена по соглашению сторон при уменьшении предусмотренных договором об оказании услуг объемов работ (услуг). Изменение стоимости и объемов работ (услуг) производится при соблюдении заказчиком положений, установленных частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Согласно пункта 3 статьи 743 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в случае обнаружения в ходе строительства необходимости осуществления дополнительных работ, не учтенных в технической документации, проведение которых требует увеличения сметы, подрядчик обязан сообщить об этом заказчику.

3.3. При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

3.4. В соответствии с пунктом 4 статьи 743 Гражданского Кодекса Российской Федерации Подрядчик, не выполнивший обязанности, установленной пунктом 3 указанной статьи, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

3.5. Подрядчик обязан осуществить только те работы, которые отражены в технической документации и, как следствие, в смете, являющихся неотъемлемой частью договора. Следовательно, в силу статьи 743 ГК РФ подрядчик получает право осуществить дополнительные работы не ранее чем в техническую документацию и смету будут внесены соответствующие изменения посредством оформления дополнительного соглашения к договору.

3.6. Для оформления соответствующих изменений подрядчик обязан

в уведомлении о необходимости проведения работ указать перечень дополнительных работ, их объем и цену. В противном случае уведомление становится беспредметным и не может иметь юридического значения.

При этом заказчик должен выразить волю на готовность принять и оплатить определенные виды дополнительных работ по указанной цене, а равно волю на готовность внести соответствующие изменения в договор посредством заключения к нему дополнительного соглашения.

Без внесения на основе подобного письменного согласия соответствующих изменений в проектно-сметную документацию следует считать, что заказчик не выразил своего согласия на проведение дополнительных работ, а подрядчик, приступивший к их выполнению ранее внесения изменений в проектно-сметную документацию, действовал на свой собственный риск.

Исключение образует случай, когда проведение дополнительных работ вызывается экстренной необходимостью, то есть ситуацией, при которой приостановление работ привело бы к повреждению уже полученных результатов.

Вопрос о том, имела ли место подобная экстренная ситуация решается судом, с учетом всех обстоятельств конкретного дела. При этом бремя доказывания наличия данной ситуации в соответствии с пунктом 4 статьи 743 ГК РФ возлагается на подрядчика.

При этом, даже если подрядчик сможет доказать наличие обстоятельств, свидетельствующих о возможности повреждения результата в случае приостановления работ, заказчик может обжаловать решение суда, если обоснует, что подобная опасность возникла ввиду профессиональной небрежности подрядчика, который должен был и мог выявить необходимость проведения дополнительных работ на той стадии, когда приостановление всего цикла подрядной деятельности не могло создать подобную угрозу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 753 ГК РФ следует, что по акту приемки заказчик обязан принять тот результат, который соответствует технической документации, то есть заданию заказчика. Следовательно, подписание акта приемки является следствием исполнения договора подряда на ранее согласованных условиях. Поэтому акт приемки не может рассматриваться как документ, в силу которого заказчик автоматически дает согласие на любые дополнительные работы, не предусмотренные технической документацией и сметой, и, соответственно, не может являться основанием для внесения изменений в договор. То есть, такой акт подтверждает только наличие работ, но не согласие на их проведение и оплату.

3.7. Дополнительные работы принимаются комиссией по приемке законченных капитальным ремонтом многоквартирных домов (элементов многоквартирного дома).