# ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

**Права собственников, полномочия участников, контроль подрядчика, приемка, гарантия и защита от ущерба**

**Назначение пособия**

Пособие предназначено прежде всего для собственников помещений в МКД, советов домов, уполномоченных представителей собственников, управляющих организаций и муниципальных специалистов. Оно помогает понять, что должно происходить до начала ремонта, во время работ, при приемке и в гарантийный период, какие документы нужно требовать и как фиксировать нарушения.

*Важно: пособие носит информационно-практический характер. При споре по конкретному дому необходимо учитывать условия договора, проектную документацию, действующую на дату события редакцию нормативных актов и фактические обстоятельства.Кемеровская область – Кузбасс*

2026 год

# Содержание


| Раздел | Стр. |
|---|---|
| 1. Система правового регулирования | 3 |
| 2. Как понять, что и когда будут ремонтировать | 5 |
| 3. Подготовка собственников к капитальному ремонту | 6 |
| 4. Кто за что отвечает в Кузбассе | 7 |
| 5. Как выбирают подрядчика и что должно быть в договоре | 8 |
| 6. Контроль работ на объекте | 9 |
| 7. Что делать при отставании от графика или низком качестве | 11 |
| 8. Ущерб квартире и общему имуществу | 11 |
| 9. Приемка работ в Кузбассе | 12 |
| 10. Гарантийный период | 13 |
| 11. Специальный счет: отдельный контур ответственности | 14 |
| 12. Техническое обследование и государственный мониторинг | 15 |
| 13. Авария и чрезвычайная ситуация | 15 |
| 14. Типичные ошибки собственников | 16 |
| 15. Практические чек-листы | 17 |
| 16. Образцы обращений и документов | 18 |
| 17. Нормативная база и официальные ресурсы | 20 |

# 1. СИСТЕМА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

## 1.1. Федеральный уровень

Основные правила капитального ремонта общего имущества МКД сосредоточены в разделе IX Жилищного кодекса Российской Федерации. Для практической работы особенно важны статьи 166–177, 178–188, 189–191 ЖК РФ.

Жилищный кодекс РФ — определяет, что относится к капитальному ремонту, как формируется фонд, кто принимает решения, какие обязанности несет региональный оператор, как проводится приемка и кто отвечает за убытки.

Градостроительный кодекс РФ — регулирует технического заказчика, проектирование, требования к подрядчику и строительный контроль.

Гражданский кодекс РФ — применяется к договору строительного подряда, качеству работ, срокам, одностороннему отказу, убыткам и возмещению вреда.

Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 — специальный порядок отбора подрядчиков и заключения/исполнения договоров при капитальном ремонте домов, формирующих фонд у регионального оператора.

Федеральный закон № 209-ФЗ о ГИС ЖКХ и принятые во исполнение него акты-информационная прозрачность и размещение сведений.

**Перечень работ**, финансируемых за счет фонда, включает ремонт внутридомовых инженерных систем, лифтов, крыши, подвалов, фасада и фундамента; субъект РФ вправе дополнить этот перечень. Для непосредственного выполнения капитального ремонта действует специальное правило части 7 статьи 166 ЖК РФ о договоре строительного подряда и требованиях к подрядчику.

## 1.2. Региональный уровень: Кемеровская область – Кузбасс

| Нормативный акт | Что регулирует |
|---|---|
| Закон Кемеровской области от 26.12.2013 № 141-ОЗ | Базовый региональный закон: программа, очередность, полномочия, технический заказчик, меры поддержки, специальные счета. |
| Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.12.2013 № 672 | Региональная программа капитального ремонта. |
| Постановление Правительства Кузбасса от 24.09.2025 № 582 | Порядок подготовки и утверждения краткосрочных планов. |
| Постановление Правительства Кузбасса от 29.05.2023 № 324 | Порядок и сроки приемки выполненных работ. |

| Нормативный акт | Что регулирует |
|---|---|
| Постановление Правительства Кузбасса от 29.04.2025 № 246 | Организация обследования технического состояния и учет результатов. |
| Постановление Правительства Кузбасса от 13.08.2026 № 466 | Информирование собственников о региональной программе, критериях очередности и результатах обследования. |
| Приказ Министерства ЖК и дорожного комплекса Кузбасса от 02.09.2025 № 157 | Государственный мониторинг технического состояния МКД. |
| Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.12.2013 № 671 (ред. 2024) | Минимальный размер взноса: с 01.01.2026 — 14,12 руб./кв. м. |
| Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 06.06.2014 № 225 | Предельная стоимость и региональные параметры финансирования работ. |
| Постановление Правительства Кузбасса от 09.06.2018 № 227 | Капитальный ремонт для ликвидации последствий аварии/ЧС без общего собрания. |

### 1.3. Роль муниципалитета

Органы местного самоуправления участвуют в подготовке краткосрочных планов, принимают решения о ремонте при непринятии решения собственниками в установленный срок, участвуют в приемке, предоставляют сведения о домах и могут выполнять функции технического заказчика, если это предусмотрено законом и договором с региональным оператором.

Важно для Кузбасса

Пункт 3-1 статьи 10 Закона № 141-ОЗ позволяет передавать функции технического заказчика органу местного самоуправления и (или) муниципальному бюджетному/казенному учреждению на основании договора с региональным оператором. Поэтому на конкретном доме собственнику нужно сначала установить: кто фактически является заказчиком - Фонд или муниципальный технический заказчик.

# 2. КАК ПОНЯТЬ, ЧТО И КОГДА БУДУТ РЕМОНТИРОВАТЬ

## 2.1. Региональная программа и краткосрочный план

Региональная программа определяет предельный период проведения ремонта по видам работ. Краткосрочный план конкретизирует реализацию программы на ближайший период и содержит адреса, виды работ, стоимость и плановые показатели.

В Кузбассе краткосрочные планы формируются с учетом результатов обследования технического состояния, критериев очередности, минимального размера взноса, предельной стоимости работ и иных установленных оснований. Региональный план Министерство формирует и утверждает до 30 мая года, предшествующего началу его реализации.

Где проверять

1) региональная программа и краткосрочный план; 2) ГИС ЖКХ; 3) официальный сайт регионального оператора; 4) администрация муниципального образования; 5) документы управляющей организации/ТСЖ; 6) сведения, предоставляемые собственникам по региональному порядку информирования

## 2.2. Техническое состояние должно иметь документальное основание

Очередность ремонта в Кузбассе определяется, в частности, продолжительностью эксплуатации после ввода или последнего капитального ремонта и процентом физического износа. Поэтому собственнику важно различать «плановый срок» и «фактическую необходимость». Если состояние элемента существенно ухудшилось, следует добиваться документальной фиксации дефектов и, при наличии оснований, обследования технического состояния:

- Получить сведения о плановом периоде ремонта по каждому виду работ.
- Проверить, когда последний раз ремонтировался соответствующий элемент.
- Проверить акты осмотров, технический паспорт, обследования, дефектные ведомости.
- Если состояние явно хуже данных программы — письменно поставить вопрос об обследовании и актуализации сведений.
- Не соглашаться с формулировкой «в программе стоит такой год» как единственным техническим аргументом.

# 3. ПОДГОТОВКА СОБСТВЕННИКОВ К КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

## 3.1. Предложение о проведении ремонта

Для дома, формирующего фонд на счете регионального оператора, региональный оператор не менее чем за шесть месяцев до наступления года ремонта (если субъектом не установлен иной срок) должен представить собственникам предложения: о сроке начала, перечне и объеме работ, стоимости, порядке и источниках финансирования и иных вопросах организации ремонта.

После получения предложения собственники должны рассмотреть его и принять решение общим собранием не позднее чем через три месяца, если региональным актом не установлен более длительный срок.

| Способ формирования фонда | Что должно быть определено решением |
|---|---|
| Дом на счете регионального оператора | Перечень работ; предельно допустимая стоимость; лицо, уполномоченное участвовать в приемке и подписывать акт; иные вопросы в пределах ЖК РФ. |
| Дом на специальном счете | Перечень работ; предельно допустимая стоимость; сроки; источники финансирования; лицо, уполномоченное заключить договор строительного подряда; лицо, уполномоченное участвовать в приемке и подписывать акт. |

Если собственники не приняли решение

Для дома «общего котла» орган местного самоуправления в течение одного месяца после истечения срока принимает решение о проведении капитального ремонта по региональной программе и уведомляет собственников, в том числе через ГИС ЖКХ.

## 3.2. Уполномоченный представитель собственников

Выбор такого лица - один из самых сильных практических инструментов контроля. В Кузбассе уполномоченный представитель собственников включается в приемочную комиссию, если ремонт проводится на основании решения собственников. Он может знакомиться с исполнительной документацией перед приемкой и подписывать либо мотивированно не подписывать акт.

- Выбрать уполномоченного до начала работ, а не в последний день приемки.

- Указать в протоколе полномочия на участие в приемке, осмотр, получение документов, подписание актов и оформление замечаний.
- Назначить резервного представителя или предусмотреть возможность доверенности.
- Передать копию протокола Фонду/техническому заказчику и управляющей организации.

## 4. КТО ЗА ЧТО ОТВЕЧАЕТ В КУЗБАССЕ

| Участник | Ключевая роль |
|---|---|
| Министерство ЖК и дорожного комплекса Кузбасса | Региональное регулирование, программа/мониторинг, координация и контроль в установленном объеме. |
| НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кузбасса» | Организация проведения ремонта по домам «общего котла», финансирование, проектирование, привлечение подрядчиков, контроль качества и сроков, приемка, гарантийная ответственность. |
| Муниципальный технический заказчик | При передаче функций по договору с Фондом — выполняет переданный объем функций заказчика. Передача не превращает его в регионального оператора и не отменяет установленную ЖК РФ ответственность Фонда перед собственниками. |
| Организация строительного контроля | Проверяет выполнение работ и соответствие требованиям в пределах договора и законодательства; результаты должны оформляться документально. |
| Подрядчик | Выполняет работы по договору, проекту и технологии; отвечает за сроки, качество, безопасность, устранение дефектов и гарантийные обязательства. |

| Участник | Ключевая роль |
|---|---|
| Управляющая организация / ТСЖ | Обеспечивает взаимодействие с домом, доступ, фиксацию аварий/ущерба, передачу технической информации и дальнейшую эксплуатацию отремонтированных элементов. |
| Собственники / уполномоченный представитель | Принимают решения, контролируют доступную информацию, фиксируют нарушения, участвуют в приемке и заявляют требования при недостатках или ущербе. |

Не смешивать роли

Подрядчик не является «сам себе контролером». Строительный контроль, технический заказчик и приемочная комиссия — разные контуры. Представитель собственников не заменяет строительный контроль, но дает независимый пользовательский взгляд на результат.

## 5. КАК ВЫБИРАЮТ ПОДРЯДЧИКА И ЧТО ДОЛЖНО БЫТЬ В ДОГОВОРЕ

При домах, формирующих фонд на счете регионального оператора, подрядчики привлекаются по специальному порядку постановления Правительства РФ № 615. Порядок включает предварительный отбор/реестры, закупочную процедуру, заключение договора, реестр договоров и реестр недобросовестных подрядных организаций.

Для собственника важно не участвовать в закупке вместо заказчика, а понимать, какие документы подтверждают легальность и управляемость процесса.

- Кто заказчик по конкретному дому: Фонд или муниципальный технический заказчик?
- Есть ли номер и дата договора с подрядчиком?
- Кто подрядчик, его ИНН, сведения о СРО (если требуется)?
- Каков договорный срок начала и окончания?
- Есть ли календарный график производства работ?
- Кто осуществляет строительный контроль?
- Какой гарантийный срок установлен? Для договора регионального оператора - не менее пяти лет.
- Предусмотрены ли санкции за нарушение сроков и качества?

Постановление № 615 предусматривает основания для одностороннего расторжения договора заказчиком, в том числе при систематическом нарушении сроков, а также специальную процедуру уведомления. Для собственника это важно как показатель того, что заказчик не обязан бесконечно терпеть неисполнение подрядчика, но решение о расторжении должно быть юридически подготовленным и документально подтвержденным.

## 6. КОНТРОЛЬ РАБОТ НА ОБЪЕКТЕ

### 6.1. Что контролировать собственнику

Собственник не должен подменять инженера строительного контроля. Его задача - фиксировать факты, задавать проверяемые вопросы и обеспечивать прозрачность процесса.

- Есть ли информационный щит: заказчик, подрядчик, контактные лица, сроки, вид работ.
- Когда фактически подрядчик вышел на объект.
- Сколько работников реально находится на объекте и меняется ли их число.
- Соответствует ли ход работ календарному графику.
- Закрыты ли опасные/открытые участки от осадков и доступа посторонних.
- Как складируются материалы и защищены ли они от увлажнения/повреждения.
- Фиксируются ли скрытые работы до их закрытия последующими слоями.
- Есть ли ежедневная/еженедельная фотофиксация ключевых стадий.
- Были ли остановки работ и по какой причине.
- Есть ли повреждения квартир или общего имущества, возникшие после начала ремонта.

### 6.2. Минимальный «план–факт»

| Дата | Плановый этап | Фактический этап | Готовность, % | Рабочих на объекте | Отставание/ причина | Фото/акт |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Такой журнал не заменяет журнал производства работ, но помогает собственникам и техническому заказчику быстро увидеть накопление отставания.

### 6.3. Контроль по видам работ

*Крыша*

- Защищены ли помещения от осадков при вскрытии кровли.
- Не закрываются ли последующие слои до оформления скрытых работ.
- Состояние основания: влажность, прочность, уклоны, трещины.
- Выполнение примыканий, воронок, водостоков, парапетов, вентиляционных выходов.
- Отсутствие складок, вздутий, непроклеенных участков, механических повреждений.
- Организация временного водоотвода при незавершенной кровле.
- Фасад
- Подготовка основания и удаление непрочных участков.
- Состояние межпанельных швов, балконных плит, карнизов и декоративных элементов.
- Соблюдение технологических перерывов и погодных ограничений.
- Соответствие материалов проекту и паспорта/сертификаты.
- Крепление элементов, узлы примыканий, отливы и водоотвод.

*Инженерные системы*

- Согласование отключений и доступов в квартиры.
- Фиксация состояния до демонтажа.
- Соответствие диаметров, материалов, арматуры и оборудования проекту.
- Испытания/опрессовка до закрытия конструкций.
- Восстановление отделки и работоспособности системы.
- Передача схем, паспортов, актов испытаний управляющей организации.

## 7. ЧТО ДЕЛАТЬ ПРИ ОТСТАВАНИИ ОТ ГРАФИКА ИЛИ НИЗКОМ КАЧЕСТВЕ

Главная ошибка — ждать конечной даты договора. Если отставание становится очевидным, письменная фиксация должна начинаться сразу.

Зафиксировать факт: дата, фото, стадия, количество работников, конкретный незавершенный объем.

Сверить с календарным графиком: какой этап должен быть завершен к этой дате.

Направить письменное обращение техническому заказчику/Фонду с просьбой дать план–факт, причины отставания и график наверстывания.

Потребовать сведения о мерах к подрядчику: претензии, предписания, неустойка, увеличение ресурсов.

Если работы создают угрозу повреждения дома — требовать немедленных защитных мероприятий, не дожидаясь завершения спора о сроках.

При систематическом нарушении — поставить перед заказчиком вопрос о применении предусмотренных договором и постановлением № 615 мер, включая оценку оснований для расторжения.

Формула сильного обращения

Не «почему медленно?», а: «По календарному графику на 15 сентября должен быть завершен второй слой кровли. Фактически выполнена только стяжка на части площади. Просим сообщить плановую и фактическую готовность, причины отставания, количество работников, график наверстывания, реквизиты требований подрядчику и прогноз завершения».

## 8. УЩЕРБ КВАРТИРЕ И ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ

Статья 188 ЖК РФ предусматривает возмещение убытков, причиненных собственникам вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором обязательств, по правилам гражданского законодательства. Кроме того, региональный оператор отвечает перед собственниками за последствия ненадлежащего исполнения подрядчиком (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ).

Немедленно сообщить управляющей организации/ТСЖ и потребовать акт с датой, причиной и перечнем повреждений.

Одновременно уведомить технического заказчика/Фонд и подрядчика.

Сделать фото и видео до устранения следов повреждения.

Если причина связана с открытой кровлей/демонтажом системы - отдельно зафиксировать состояние места производства работ.

Не ограничиваться устным обещанием «страховая потом выплатит». Получить реквизиты страхования, номер обращения и перечень документов.

При значительном ущербе - заказать независимую оценку стоимости восстановления.

Направить письменную претензию о возмещении ущерба или проведении восстановительных работ.

При отказе - обращаться в суд; состав ответчиков определяется обстоятельствами и договорами.

Не ремонтируйте доказательства

Если требуется срочный ремонт для предотвращения большего ущерба, сначала максимально полно зафиксируйте состояние и сохраните документы о расходах. Иначе потом будет сложнее доказать объем повреждений.

## 9. ПРИЕМКА РАБОТ В КУЗБАССЕ

В Кемеровской области – Кузбассе действует специальный порядок, утвержденный постановлением Правительства Кузбасса от 29.05.2023 № 324. Это одно из главных отличий от старого пособия 2016 года.

| Вопрос | Правило |
|---|---|
| Кто организует | Региональный оператор. |
| Кто входит в комиссию | Представитель заказчика (Фонд или иное уполномоченное лицо), строительного контроля при наличии, подрядчика/проектировщика, ОМСУ, управляющей организации, уполномоченный собственниками представитель. |
| Когда уведомляют | Не менее чем за 10 рабочих дней до даты приемки. |
| Что можно потребовать | До начала приемки — возможность ознакомиться с полным комплектом исполнительной документации по соответствующему виду работ. |
| Если замечаний нет | Акт подписывается членами комиссии в течение 3 рабочих дней после приемки. |
| Если есть разногласия | Не позднее 3 рабочих дней после приемки оформляется протокол разногласий. |

| Вопрос | Правило |
|---|---|
| Срок мотивированного отказа | Член комиссии, отказавшийся подписать акт, в течение 3 рабочих дней после составления протокола разногласий подает письменный мотивированный отказ. |
| Повторная приемка | Если замечания признаны обоснованными — они фиксируются со сроком устранения, после устранения приемка проводится повторно. |

Критически важно

Просто сказать «не подпишу» недостаточно. Постановление № 324 требует мотивированного отказа. Если отказ не представлен в установленный срок или не содержит мотивировки, комиссия может большинством голосов подписать акт без замечаний.

### 9.1. Что проверить до подписи акта

- Соответствие фактического объема проекту и КС-2.
- Устранение замечаний строительного контроля.
- Акты скрытых работ и испытаний.
- Паспорта и сертификаты на материалы/оборудование.
- Исполнительные схемы.
- Фотофиксация скрытых стадий при наличии.
- Работоспособность отремонтированной системы/элемента.
- Отсутствие повреждений общего имущества и помещений.
- Гарантийный срок и порядок подачи гарантийных обращений.

## 10. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

Договоры регионального оператора должны предусматривать гарантийный срок не менее пяти лет с момента подписания акта приемки. Региональный оператор также несет перед собственниками ответственность за качество выполненных работ в течение не менее пяти лет, включая несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

После приемки контроль не заканчивается. Особенно важно фиксировать дефекты в первый сезон эксплуатации: протечки кровли, промерзание фасада, течи

инженерных систем, отказ оборудования, разрушение отделочных или защитных слоев.

- Зафиксировать дефект актом управляющей организации/ТСЖ и фото.
- Направить гарантийное обращение Фонду/техническому заказчику.
- Указать дату приемки, вид ремонта, характер дефекта и последствия.
- Требовать срок обследования и устранения.
- Хранить всю переписку и повторные обращения.

## 11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ: ОТДЕЛЬНЫЙ КОНТУР ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Старое пособие 2016 года специально исключало дома со специальным счетом. В новой версии этот режим включен, потому что для собственников он принципиально важен.

При специальном счете собственники фактически принимают на себя существенно больше организационных решений. Деньги принадлежат собственникам, но расходуются только на цели, предусмотренные ЖК РФ. Банк контролирует наличие документов для операций.

| Элемент | Правило |
|---|---|
| Ключевое решение ОСС | Перечень работ, стоимость, сроки, источник финансирования, уполномоченный на заключение договора строительного подряда, уполномоченный на приемку. |
| Аванс | По общему правилу банк может списать аванс без акта приемки в размере не более 30% стоимости работ по договору. |
| Основной платеж | Требуются протокол ОСС, договор строительного подряда и акт приемки. |
| Гарантия | Договор должен предусматривать строительный контроль и гарантийный срок не менее пяти лет. |
| Риск непроведения ремонта | Если обязательный ремонт не проведен в срок региональной программы и подтверждена необходимость, ОМСУ может принять решение о переводе формирования фонда на счет регионального оператора. |

Практический вывод
Специальный счет дает больше самостоятельности, но требует

профессионального управления проектом. Самая опасная модель — «деньги наши, значит договор можно подписать как-нибудь». Для крупного ремонта нужен нормальный технический заказчик/специалист, проект, строительный контроль и юридически грамотный договор.

## 12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МОНИТОРИНГ

В Кузбассе с 2025–2026 годов усилился отдельный контур оценки технического состояния МКД. Это важно, потому что правильный капитальный ремонт должен начинаться не с «освоения строки программы», а с достоверного понимания фактического состояния элемента.

| Контур | Что означает для собственника |
|---|---|
| Государственный мониторинг | Приказ Министерства от 02.09.2025 № 157: сбор, систематизация и анализ сведений о техническом состоянии МКД; результаты используются для актуализации программы. |
| Обследование технического состояния | Постановление Правительства Кузбасса от 29.04.2025 № 246: порядок организации обследования и учета его результатов. |
| Информирование собственников | Постановление Правительства Кузбасса от 13.08.2026 № 466: информирование о содержании региональной программы, критериях очередности и результатах обследований. |

После ремонта

Факт выполнения капитального ремонта сам по себе не означает, что процент физического износа должен «обнулиться». Новое значение технического состояния должно иметь документальное основание. Для собственника важно, чтобы сведения о выполненном ремонте и последующем состоянии элемента не противоречили друг другу.

## 13. АВАРИЯ И ЧРЕЗВЫЧАЙНАЯ СИТУАЦИЯ

Если дом поврежден аварией или иной чрезвычайной ситуацией природного или техногенного характера, действует специальный механизм. В Кузбассе порядок актуализирован постановлением Правительства от 09.06.2018 № 227.

Для дома на счете регионального оператора ремонт в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии/ЧС, может проводиться без общего собрания и без включения в краткосрочный план. Решение принимает ОМСУ, а Фонд рассматривает документы и организует ремонт в установленные региональным порядком сроки.

Не путать

«Аварийная ситуация на элементе» в бытовом смысле и «авария/ЧС» для применения специального порядка — не одно и то же. Нужны документы уполномоченных органов, подтверждающие факт и характеристики события.

## 14. ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ СОБСТВЕННИКОВ

| Ошибка | Почему опасно |
|---|---|
| Ждать приемки и включаться только в конце | К моменту приемки скрытые работы уже закрыты, а спор о технологии становится сложнее. |
| Вести только устные разговоры | Без письменной фиксации трудно доказать, что заказчик был уведомлен о нарушении. |
| Оценивать качество только «на глаз» | Нужны проект, исполнительная документация, испытания и акты скрытых работ. |
| Подписывать акт «с устными замечаниями» | Замечания должны быть отражены документально; при разногласиях действует специальная процедура № 324. |
| Считать новый срок подрядчика автоматически законным | Изменение срока должно иметь правовое и договорное основание; простой новый график подрядчика не равен изменению договора. |
| Ремонтировать поврежденную квартиру до фиксации ущерба | Это уничтожает часть доказательств. |
| Считать Фонд и технического заказчика одним лицом | В Кузбассе функции техзаказчика могут быть переданы ОМСУ, но ответственность и полномочия нужно смотреть раздельно. |
| Не хранить документы после приемки | Гарантия длится минимум пять лет; документы понадобятся при дефектах. |

# 15. ПРАКТИЧЕСКИЕ ЧЕК-ЛИСТЫ

## 15.1. За 3–6 месяцев до ремонта

- Получено предложение о ремонте.
- Проверен вид работ по региональной программе.
- Получены проект/дефектная ведомость/смета или обеспечена возможность ознакомиться.
- Проведено общее собрание.
- Выбран уполномоченный представитель собственников.
- Известно, кто технический заказчик.
- Известен подрядчик и договорный срок.
- Получен календарный график.
- Известна организация строительного контроля.

## 15.2. В день выхода подрядчика

- Зафиксирована дата фактического начала работ.
- Есть информационный щит и контакты.
- Сделана фотофиксация исходного состояния.
- Согласованы доступы и отключения.
- Определено, куда направлять оперативные замечания.
- Есть меры защиты помещений и общего имущества.

## 15.3. Еженедельный контроль

- Сопоставлен план–факт.
- Зафиксирована фактическая готовность.
- Проверено наличие работников и материалов.
- Зафиксированы остановки работ.
- Проверены защитные мероприятия.
- Получены сведения о замечаниях строительного контроля.
- При отставании направлено письменное обращение.

## 15.4. Перед приемкой

- Получено уведомление о приемке не менее чем за 10 рабочих дней.
- Получен/изучен комплект исполнительной документации.
- Проверены акты скрытых работ и испытаний.
- Собраны замечания собственников.

- Проведен осмотр в дневное время/при условиях, позволяющих оценить результат.
- Замечания сформулированы технически конкретно.
- При отказе от подписи готов письменный мотивированный отказ.

## 16. ОБРАЗЦЫ ОБРАЩЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ

### 16.1. Заявление об участии уполномоченного собственников в приемке

В НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кузбасса» / техническому заказчику
от _____

Я, _____, решением общего собрания собственников помещений МКД по адресу _____ от «__» _____ 20__ г. № ___ уполномочен(а) участвовать в приемке работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты. Прошу включить меня в состав приемочной комиссии, заблаговременно сообщить дату и время приемки и предоставить до начала приемки возможность ознакомиться с исполнительной документацией по объекту.

Приложение: копия протокола/выписка из протокола общего собрания.

Дата, подпись, телефон, e-mail.

### 16.2. Запрос документов перед приемкой

Прошу до проведения приемки обеспечить возможность ознакомления и/или предоставить копии следующих документов: проектной и сметной документации; договора с подрядчиком; календарного графика; актов скрытых работ; актов испытаний; исполнительных схем; сертификатов/паспортов на материалы и оборудование; предписаний и актов строительного контроля; документов об устранении замечаний; КС-2 по предъявляемому объему; сведений о гарантийном сроке.

### 16.3. Мотивированный отказ от подписания акта

Я, _____, член комиссии по приемке работ по адресу _____, отказываюсь от подписания акта приемки по следующим мотивированным основаниям:

1. Выявленный недостаток/несоответствие: _____.
Ссылка на проект/акт/нормативное требование: _____.
Требуемое действие: _____.
2. Выявленный недостаток/несоответствие: _____.
Ссылка на проект/акт/нормативное требование: _____.
Требуемое действие: _____.
3. Выявленный недостаток/несоответствие: _____.
Ссылка на проект/акт/нормативное требование: _____.

Требуемое действие: _____.

Прошу включить указанные замечания в протокол разногласий и акт приемки, установить срок их устранения и организовать повторную приемку после устранения.

### 16.4. Обращение при нарушении графика

По календарному графику на «__» _____ 20__ г. должен быть выполнен этап _____.

Фактически на указанную дату выполнено _____.

Просим в письменной форме сообщить: плановую и фактическую готовность; причины отставания; остаточный объем; численность работников; наличие материалов; график наверстывания; реквизиты требований/претензий подрядчику; прогноз технического заказчика и строительного контроля о возможности завершения работ в договорный срок.

### 16.5. Акт о причинении ущерба

Адрес МКД: _____. Квартира/помещение: _____.

Дата и время события: _____.

В присутствии: _____.

Установлено: в ходе/после выполнения работ по капитальному ремонту _____ произошло _____.

Повреждены: _____.

Предполагаемый источник/участок производства работ: _____.

Фото и видео прилагаются.

Акт составлен в ___ экземплярах.

Подписи присутствующих: _____.

### 16.6. Претензия о возмещении ущерба

В связи с проведением капитального ремонта по адресу _____ моему имуществу причинен ущерб, подтверждаемый актом от _____ и приложенными материалами. Прошу организовать осмотр, определить ответственное лицо и возместить документально подтвержденные убытки / выполнить восстановительные работы. Прошу предоставить письменный ответ с указанием сроков и порядка урегулирования.

## 17. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОФИЦИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

1. Жилищный кодекс РФ, раздел IX
2. ЖК РФ, статья 166
3. ЖК РФ, статья 170
4. ЖК РФ, статья 177
5. ЖК РФ, статья 182
6. ЖК РФ, статья 188
7. ЖК РФ, статья 189
8. ЖК РФ, статья 190
9. Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615
10. Закон Кемеровской области от 26.12.2013 № 141-ОЗ
11. Постановление Правительства Кузбасса от 29.05.2023 № 324 (приемка)
12. Постановление Правительства Кузбасса от 29.04.2025 № 246 (обследование)
13. Постановление Правительства Кузбасса от 24.09.2025 № 582 (краткосрочные планы)
14. Постановление Правительства Кузбасса от 09.06.2018 № 227 (авария/ЧС)
15. Постановление Правительства Кузбасса от 13.08.2026 № 466 (информирование собственников)
16. Постановление Правительства Кузбасса от 15.05.2024 № 270 (минимальный взнос)
17. ГИС ЖКХ
18. НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кузбасса» https://fkr42.ru/
19. Сайт Министерства жилищно-коммунального и дорожного комплекса Кузбасса https://gkh42.kemobl.ru/