СТО УП «Порядок приемки-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию»

Концепция документа:

Настоящий стандарт организации устанавливает порядок приемки-передачи многоквартирного дома (далее - МКД) в эксплуатацию.

Подчиненность документа:

СТО УП «Общий порядок гарантийного обслуживания многоквартирного дома»

Подчиненные документы:

Отсутствуют

Прочие нормативные ссылки:

СТД СМК 028-2013 Договор оказания услуг по хранению материалов

Акт приема-передачи документации

Акт приемки-передачи объекта на техническое обслуживание

СТО 71.12.12 Приемка объектов капитального строительства в эксплуатацию

СТО 71.12.12 Порядок подписания акта приема-передачи объекта на техническое обслуживание

СТО СМК 82.19.13 «Управление договорами»

1. Общие положения

1.1 Настоящий стандарт организации (далее — СТО) устанавливает порядок приемки-передачи многоквартирного дома (далее - МКД) в эксплуатацию.

1.2 Настоящий СТО входит в комплект СТО, регламентирующих процессы приемки-передачи МКД в эксплуатацию и на гарантийное обслуживание в условиях создания и функционирования проекта «Гарантийное обслуживание», объединенных основополагающим СТО УП «Общий порядок гарантийного обслуживания многоквартирного дома».

1.3 Место и взаимосвязи настоящего СТО в вышеуказанной группе СТО показаны на схеме на рисунке 1:

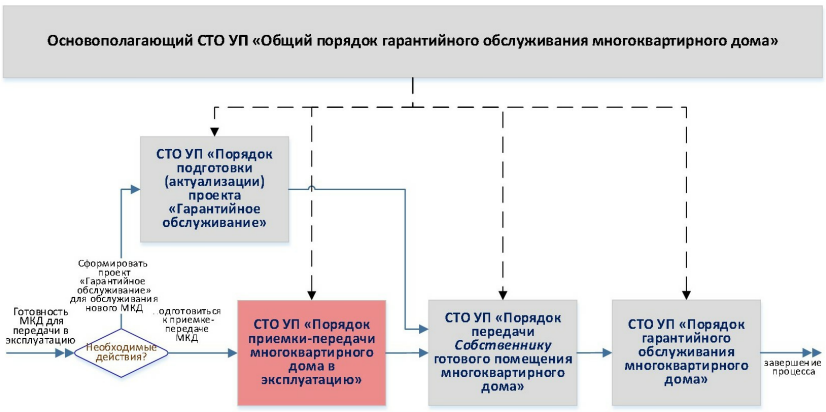


Рисунок 1. Взаимосвязь стандартов, регламентирующих порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию и на гарантийное обслуживание

1.4 Участники процесса приемки-передачи МКД в эксплуатацию указаны в таблице 1:

Таблица 1 Участники процесса

Участник процесса	Ответственное лицо / Организационная единица
Участники команды ИСП	Группа лиц, заключивших с Инвестором Договор управления инвестиционным проектом, деятельность которых направлена на управление одним инвестиционным проектом в интересах Инвестора, и между которыми распределены роли в реализации инвестиционного проекта. В состав Участников команды ИСП входят: • Менеджер по управлению инвестированием в проектирование; • Менеджер по управлению инвестированием в строительство; • Менеджер по управлению инвестированием в подрядные работы; • Менеджер по управлению инвестированием в поставку материалов и оборудования; • Менеджер по управлению инвестированием в работы ВиК; • Менеджер по управлению инвестированием в электромонтажные работы.
Управляющий ИСП	Участник команды ИСП, осуществляющий руководство по управлению ИСП и контролирующий деятельность *Менеджеров* при реализации ИСП.
Управляющий УК	Руководитель Управляющей компании - организации, выполняющей функции управления МКД в процессе его эксплуатации
Управляющий ГО	Управляющий проекта «Гарантийное обслуживание» - Ответственный сотрудник организации – Инвестора (Застройщика), осуществляющий руководство проектом «Гарантийное обслуживание» и контролирующий деятельность подрядных организаций по исполнению гарантийных Заявок.
Риелтор	Ответственный сотрудник риэлтерской компании, с которой у Застройщика заключен Агентский договор. на совершение операций с объектами недвижимости.
Собственник	Физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на помещение МКД.

1.5 При использовании данного СТО применяются требования действующих редакций документов, на которые сделаны ссылки в тексте настоящего СТО.

1.6 Основными этапами процесса являются:

1.6.1 Порядок подготовки к приемке-передаче МКД в эксплуатацию.

1.6.2 Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию.

1.7 Схема процесса «Порядок приема-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию» приведена на рисунке 2:



Рисунок 2. Схема процесса «Порядок приема-передачи многоквартирного дома в эксплуатацию»

2. Порядок подготовки к приемке-передаче МКД в эксплуатацию

2.1 Схема подпроцесса 1 «Порядок подготовки к приемке-передаче МКД в эксплуатацию» приведена на рисунке 3:

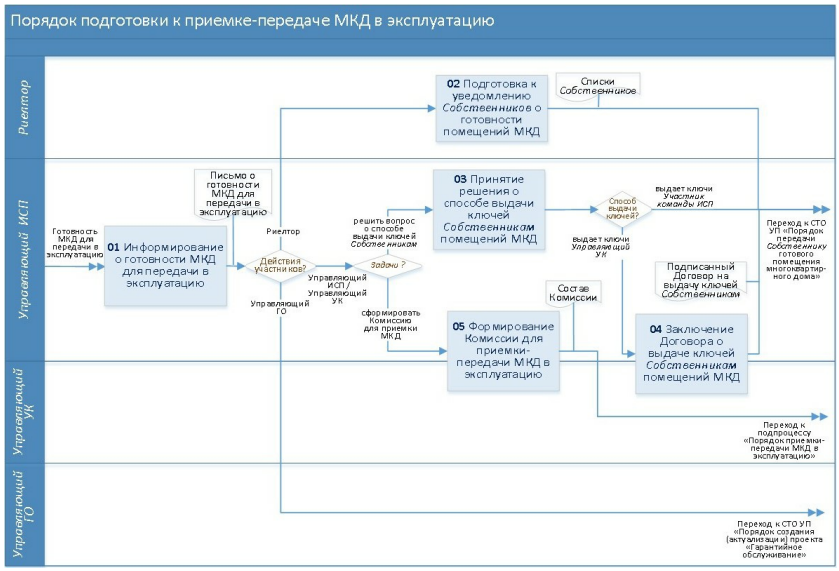


Рисунок 3. Схема подпроцесса 1 «Порядок подготовки к приемке-передаче МКД в эксплуатацию»

2.2 Описание подпроцесса 1 «Порядок подготовки к приемки-передаче МКД в эксплуатацию» приведено в таблице 2:

Таблица 2 Порядок подготовки к приемке-передаче МКД в эксплуатацию

№	Наименование операции / Исполнитель / Сроки выполнения /	Описание операции
1.	Информирование о готовности МКД для передачи в эксплуатацию *Управляющий ИСП* **срок исполнения:** за 1 месяц до планируемой приемки МКД	1. *Управляющий ИСП* посредством письма в СЭД информирует: • *Управляющего УК;* • *Управляющего ГО;* • *Риелтора;* • *Координатора ИСП.* о готовности МКД для передачи в эксплуатацию и сообщает планируемую дату приемки-передачи МКД в эксплуатацию. 2. Для подготовки к уведомлению *Собственников* о готовности помещений МКД осуществляется переход к операции 02. 3. Для решения вопроса о выдаче ключей *Собственникам* помещений МКД осуществляется переход к операции 03. 3. Для формирования комиссии для приемки МКД осуществляется переход к операции 05. 4. Для подготовки / актуализации проекта «Гарантийное обслуживание» осуществляется переход к СТО УП «Порядок создания (актуализации) проекта «Гарантийное обслуживание».
2.	Подготовка к уведомлению *Собственников* о готовности помещений МКД *Риелтор* **срок исполнения:** после получения уведомления о готовности МКД к передаче в эксплуатацию	1. *Риелтор* составляет списки *Собственников* помещений МКД для последующего информирования их о готовности помещений МКД; далее осуществляется переход к СТО УП «Порядок передачи *Собственнику* готового помещения многоквартирного дома».
3.	Принятие решения о способе выдачи ключей *Собственникам* помещений МКД *Управляющий ИСП* **срок исполнения:** в течение 14-х рабочих дней после уведомления о готовности МКД к передаче в эксплуатацию	1. *Управляющий ИСП* принимает решение о способе выдачи ключей *Собственникам* помещений МКД: • либо выдача ключей *Собственникам* будет осуществляться силами *Участников команды ИСП;* • либо ключи *Собственникам* будет выдавать Управляющая компания, либо другая подрядная организация по выбору *Управляющего ИСП*, с которой будет заключен Договор на соответствующую услугу. (Для целей настоящего СТО в качестве такой подрядной организации выступает Управляющая компания); 2. В случае принятия решения о выдаче ключей Управляющей компанией, либо другой подрядной организацией, осуществляется переход к операции 04, в ином случае - осуществляется переход к СТО УП «Порядок передачи *Собственнику* готового помещения многоквартирного дома».
4.	Заключение Договора о выдаче ключей *Собственникам* помещений МКД *Управляющий ИСП* *Управляющий УК* **срок исполнения:** в течение 14-х рабочих дней после уведомления о готовности МКД к передаче в эксплуатацию	1. *Управляющий ИСП*, руководствуясь требованиями СТО СМК 82.19.13 «Управление договорами», заключает Договор о выдаче ключей *Собственникам* помещений МКД с Управляющей компанией либо с другой подрядной организацией по своему выбору; далее осуществляется переход к СТО УП «Порядок передачи *Собственнику* готового помещения многоквартирного дома».
5.	Формирование Комиссии для приемки-передачи МКД в эксплуатацию *Управляющий ИСП / Управляющий УК* **срок исполнения:** в течение 5-ти рабочих дней после уведомления о готовности МКД к передаче в эксплуатацию	1.*Управляющий ИСП / Управляющий УК*, в соответствии с «Порядком формирования команды специалистов УК для участия в приемочной комиссии» (Приложение А к СТО 71.12.12 Приемка объектов капитального строительства в эксплуатацию), формируют комиссию для приемки-передачи МКД в эксплуатацию; далее осуществляется переход к подпроцессу «Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию».

3. Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию

3.1 Схема подпроцесса 2 «Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию» приведена на рисунке 4:

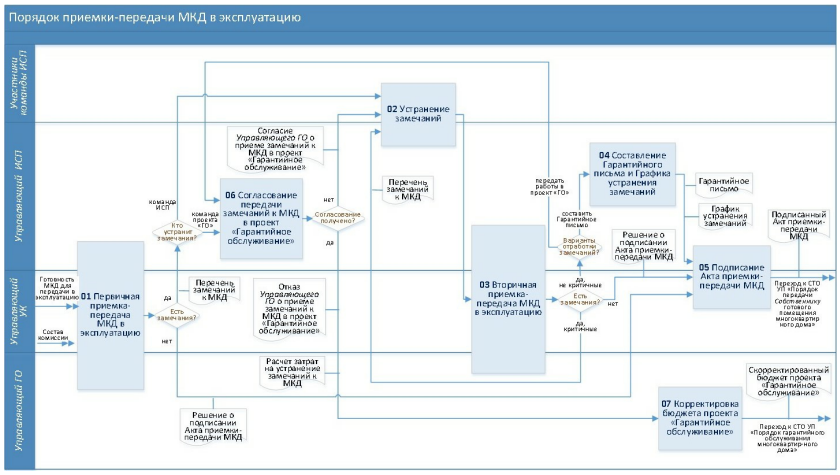


Рисунок 4. Схема подпроцесса 2 «Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию»

3.2 Описание подпроцесса 2 «Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию» приведено в таблице 3:

Таблица 3 Порядок приемки-передачи МКД в эксплуатацию

№	Наименование операции / Исполнитель / Сроки выполнения /	Описание операции
1.	Первичная приемка-передача МКД в эксплуатацию *Управляющий ИСП / Управляющий УК/ Управляющий ГО* **срок исполнения:** в установленный день	1. *Управляющий ИСП* передает *Управляющему УК* комплект технической и проектной докумен приема-передачи документации (Приложение № 2 к Акту приемки-передачи объекта на техни 2. При приёмке-передаче МКД в эксплуатацию, проводимой в соответствии с СТО 71 капитального строительства в эксплуатацию, Комиссия (в т.ч. *Управляющий УК*) произв инженерных систем и конструкций МКД на предмет их соответствия заявленным эксплуата проектным решениям, а также проверяет наличие необходимого комплекта документации. *Управляющий ИСП* дает Комиссии необходимые разъяснения. 3. При отсутствии замечаний к МКД, осуществляется переход к операции 05. 4. При наличии замечаний к МКД *Управляющий ИСП* фиксирует их в Перечне замеча (Приложение № 1 к Акту приемки-передачи объекта на техническое обслуживание), который • *Управляющему УК*; • *Комиссии*; • один экземпляр остается у *Управляющего ИСП*. 5. *Управляющий ГО* (по своей инициативе)*:* • участвует в первичной приемке дома; • оценивает замечания к МКД, которые целесообразно устранить в рамках гарантийного обсл необходимости, вносит корректировки в Перечень замечаний по приемке объекта, (Приложен передачи объекта на техническое обслуживание). 6. *Управляющий ИСП* и *Управляющий УК* определяют дату вторичной приемки МКД, до кот устранить замечания; далее осуществляется переход к операции 02. 7. В случае целесообразности устранения замечаний к МКД в рамках проекта «Гарантий принятия решения о переносе в проект «Гарантийное обслуживание» незавершенных работ, операции 06.
2.	Устранение замечаний *Участники команды ИСП/ Управляющий ИСП* **срок исполнения:** до даты вторичной приемки-передачи МКД	1. *Участники команды ИСП / Управляющий ИСП* устраняют замечания к МКД согласно Перечню 2. По окончании работ *Управляющий ИСП* уведомляет: • *ЕИО организации-Инвестора;* • *Управляющего УК;* • *Управляющего ГО;* об устранении замечаний и о готовности МКД ко вторичной приемке-передаче в эксплуатаци переход к операции 03.
3.	Вторичная приемка-передача МКД в эксплуатацию *Управляющий ИСП / Управляющий УК/ Управляющий ГО* **срок исполнения:** в установленный день	1. *Управляющий УК* созывает комиссию для вторичной приемки МКД.2. Комиссия производит инженерных систем и конструкций МКД на предмет устранения замечаний, выявленных по ит сдачи МКД (согласно Перечню замечаний). *Управляющий ИСП* дает необходимые разъяснения остались критичные замечания к МКД, препятствующие подписанию Акта приемки-передачи обслуживание, осуществляется переход к операции 02.4. При отсутствии у Комиссии замечан передачи МКД в эксплуатацию, осуществляется переход к операции 05.5. При решении Комис подписания Акта приемки-передачи МКД при получении от *Управляющего ИСП* Гарантийного оставшихся некритичных замечаний к МКД, осуществляется переход к операции 04. 6. Если п переносе незавершенных работ в проект «Гарантийное обслуживание», осуществляется пере
4.	Составление Гарантийного письма и Графика устранения замечаний *Управляющий ИСП* **срок исполнения:** при вторичной приемке-передаче МКД	1. *Управляющий ИСП* определяет даты мероприятий по устранению полученных при вторич замечаний к МКД и составляет График устранения замечаний. 2. *Управляющий ИСП* составляет и направляет *Управляющему УК* (с копией *Управляющему ГО* обязательством устранить замечания к МКД в установленные сроки с приложением Графика далее осуществляется переход к операции 05.
5.	Подписание Акта приемки-передачи МКД *Управляющий ИСП / Управляющий УК* **срок исполнения:** при вторичной приемке-передаче	1. *Управляющий ИСП* и *Управляющий УК,* согласно СТО 71.12.12 Приемка объектов капи эксплуатацию и СТО 71.12.12 Порядок подписания акта приема-передачи объекта на т подписывают Акт приемки-передачи объекта на техническое обслуживание; далее осущест «Порядок передачи *Собственнику* готового помещения многоквартирного дома». 2. *Управляющий ИСП* уведомляет *Координатора ИСП* о сдаче МКД в эксплуатацию и о готовн обслуживание в Управляющую компанию.
6.	Согласование передачи замечаний к МКД в проект «Гарантийное обслуживание» *Управляющий ИСП* **срок исполнения:** до даты вторичной приемки-передачи МКД	1.*Управляющий ИСП*: • определяет (совместно с *Управляющим ГО* (либо, при отсутствии *Управляющего ГО*, – с *ЕИО* объем работ по устранению замечаний к МКД для передачи в проект «Гарантийное обслужив • рассчитывает и согласовывает с *Управляющим ГО* сумму затрат на устранение замечаний к передаче в проект «Гарантийное обслуживание»; 2. Если согласование *Управляющего ГО* получено, осуществляется переход к операции 07. 3. Если *Управляющий ГО* отказал в передаче замечаний к МКД в проект «Гарантийное обслу переход к операции 02.
7.	Корректировка бюджета проекта «Гарантийное обслуживание» *Управляющий ГО* **срок исполнения:** в течение 3-х рабочих дней после согласования изменения бюджета с *Высшим органом управления*	1 . *Управляющий Г О* (при согласии с переносом замечаний к МКД в проект «Гарантий соответствии с подпроцессом 2 «Порядок актуализации проекта «Гарантийное обслужи создания (актуализации) проекта «Гарантийное обслуживание» корректирует (увели «Гарантийное обслуживание» на сумму расходов на обслуживание нового МКД; далее осуще «Порядок гарантийного обслуживания многоквартирного дома».