

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектный институт «Главгипрогор»**

**«Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и  
подземной парковкой» по адресу:  
г. Рязань, ул. Свободы, д.74б**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 12(2) «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»

Текстовая часть

Шифр: 2206-12(2)-НПКР

Том 12.2

Рязань  
2022

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектный институт «Главгипрогор»**

**«Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и  
подземной парковкой» по адресу:  
г. Рязань, ул. Свободы, д.74б**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 12(2) «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»

Текстовая часть

Шифр: 2206-12(2)-НПКР

Том 12.2

Директор

ГИП



А.В. Сорокин

А.В. Сорокин

Рязань  
2022

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примеч.
2206-12(2)-НПКР-С	Содержание тома	1-2
	Выписка СРО	1-2
	<b>Текстовая часть</b>	
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	1. Основные положения	1
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	2. Исходные данные	3
	2.1. Характеристика объекта	3
	2.2. Основные технико-экономические показатели	3
	2.3. Общие сведения о проектируемом жилом доме	4
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	3. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	4
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	4. Перечень основных работ по техническому обслуживанию зданий и объектов	8
	4.1 Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений	8
	4.2 Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период	9
	4.3 Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период	9
	4.4 Прочие работы	9
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	5. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда	9
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	6. Объем и состав работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, разработанные с учетом перечня дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов (применительно к проектируемому дому)	10
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	7. Планирование и финансирование капитального ремонта. Классификация ремонтов	13

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

**2206-12(2)-НПКР-С**

Изм.	Кол.у	Лист	Недок.	Подл.	Дата

Разраб.	Сорокин				
ГИП	Сорокин				

Многоквартирный жилой дом с  
 нежилыми помещениями и  
 подземной парковкой по адресу: г.  
 Рязань, ул. Свободы, д.74б  
 Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО Проектный институт «Главгипрогор»		

	7.1 Классификация ремонтов	13
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	7.2 Организация работ. Контроль и надзор за выполнением капитального ремонта	14
2206-12(2)-НПКР -ТЧ	7.3 Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого дома	15

Проект разработан в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и государственными стандартами, предусматривает решения и мероприятия по взрывопожарной и пожарной безопасности. Соблюдение предусмотренных проектом мероприятий обеспечивает безопасную эксплуатацию объекта.



/Главный инженер проекта А.В. Сорокин

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			2206-12(2)-НПКР-С						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				





При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности жилого дома, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

## 2. Исходные данные

Разделы проектной документации:

- раздел 1 «Пояснительная записка»,
- раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»,
- раздел 3 «Архитектурные решения»,
- раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»,
- раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений».

### 2.1. Характеристика объекта

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания и подземной парковкой по адресу: г. Рязань, ул. Свободы, д. 74б.

Участок, отведенный под строительство, общей площадью 2404 кв.м (кадастровый номер 62:29:0080043:1568), расположен в Советском районе города Рязани, зоне Ж5 – зона общественно-жилой застройки.

Проектной документацией предусмотрено следующее инженерное обеспечение здания: холодное централизованное водоснабжение, горячее водоснабжение от индивидуальных котлов, расположенных в каждой квартире, канализация, водостоки, автономное отопление, естественная и принудительная вентиляция, кондиционирование, электроснабжение, газоснабжение.

В соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» в жилом доме и на придомовой территории предусмотрены мероприятия, направленные на уменьшение рисков криминальных проявлений и их последствий, способствующие защите проживающих в жилом здании людей и минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий, включая установку домофонов, видеонаблюдения.

Здание запроектировано с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения.

### 2.2. Основные технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	2404
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1089
3	Строительный объем здания, в т.ч. ниже отм. 0,000	м <sup>3</sup>	16700 4700
4	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	5558
5	Количество этажей	-	4 (включая подвальный этаж)
6	Количество машиномест парковки	шт	39
7	Продолжительность строительства	мес.	36

### 2.3. Общие сведения о проектируемом жилом доме

Многоквартирный жилой дом запроектирован 1-секционным.

Количество этажей – 4, включая подвальный этаж.

Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной парковкой:

Фундамент - монолитная железобетонная плита толщ. 500мм.

Стены подвального этажа – монолитные.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист
							3

Стены наружные – монолитные железобетонные с заполнением из керамического камня 2НФ на растворе марки М100 с утеплителем толщиной 150мм.

Межквартирные перегородки запроектированы из керамзитобетонных блоков керамзитобетонных блоков, между которыми предусмотрена изоляция минераловатными плитами толщиной 50мм.

Перекрытия – монолитные. Колонны, пилоны - монолитные.

Лестницы – монолитные железобетонные.

Крыша предусмотрена плоская, с организованным внутренним водостоком.

Остекление входных групп, лестниц, - профили унифицированной системы. Оконные блоки – ПВХ профиль, обеспечивающий приведенное сопротивление теплопередаче - класс В2, ГОСТ 30674-99.

В многоквартирном доме запроектировано 20 квартир. В подвальном этаже размещаются насосная, водомерный узел и электрощитовая, подземная парковка, нежилые помещения. На 1 этаже запроектированы нежилые помещения. Квартиры предусмотрены на 2,3 этажах.

В жилом доме запроектирован лифт грузоподъемностью Q=630 кг и скоростью V=1,6 м/с.

### **3. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ**

Капитальный ремонт жилого дома включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены бетонного фундамента, несущих стен) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемого здания. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация жилого дома: улучшение планировки, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории и прочие виды работ.

Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Контроль за техническим состоянием жилого дома следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Внеплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов объекта, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

Плановые осмотры должны подразделяться на общие и частичные.

Общие осмотры должны проводиться два раза в год: весной и осенью.

При плановых осмотрах проверяется готовность жилого дома к эксплуатации в осенне-летний/осенне-зимний период, уточняются объемы ремонтных работ по дому.

Общие осмотры должны осуществляться комиссиями в составе представителей жилищно-эксплуатационных организаций и домовых комитетов (представителей правлений жилищно-строительных кооперативов).

Результаты осмотров отражаются в документах по учету технического состояния жилого дома (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.).

Генеральный подрядчик в течение двух лет с момента сдачи объекта в эксплуатацию обязан гарантировать качество ремонтно-строительных работ и устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки.

Планирование технического обслуживания жилого дома должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист 4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



Комплексный капитальный ремонт - это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё проектируемое здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

Выборочный капитальный ремонт - это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Комплексный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону № 185-ФЗ предусматривает выполнение всех видов работ, предусмотренных статьей 15. При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав видов и подвидов работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта проектируемое здание полностью удовлетворяло всем эксплуатационным требованиям.

Выборочный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону № 185-ФЗ назначается для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных статьей 15. Выборочный капитальный ремонт проводится исходя из технического состояния отдельных конструкций и инженерных систем путём их полной или частичной замены.

В зависимости от объема и характера проводимых работ, в рамках капитального ремонта и решения собственников помещений, капитальный ремонт проектируемого здания Объекта может производиться с полным, частичным отселением жильцов или без отселения.

Продолжительность эффективной комплектации объекта до постановки на текущий ремонт – 3-5 лет, до постановки на капитальный ремонт – 15-20 лет. Капитальному ремонту подлежит только общее имущество жилого дома. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт крыш;
- 3) ремонт помещений подвального этажа, относящихся к общему имуществу в жилом доме;
- 4) утепление и ремонт фасадов;
- 5) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 6) ремонт фундамента жилого дома.

При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, что определено Федеральным законом 185-ФЗ, осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы.

В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества МД, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества МД, работы по восстановлению его осуществляются за счет средств капитального ремонта, что должно предусматриваться проектно-сметной документацией.

Согласно Приложению 2 ВСН 58-88(р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации проектируемого жилого дома составляет:

Таблица 2

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт

Взам. инв. №
Подп. и дата
Взам. инв. №

						2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



Кирпичные оштукатуренные	75	60
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30	25
<b>Двери и окна</b>		
Оконные и балконные заполнения:		
ПВХ	20	15
Дверные заполнения:		
входные в квартиру	40	30
входные на лестничную клетку	10	7
общественных зданий наруж- ные/внутренние	-	40 (50)
<b>Вентиляция</b>		
Вентиляционные вытяжные каналы:		
из оцинкованной стали	15	15
<b>Внутренняя отделка</b>		
Штукатурка:		
по каменным стенам	60	30
Окраска лестничных клеток составами:		
водными	3	3
<b>Наружная отделка</b>		
Штукатурка по кирпичу раствором:		
сложным	30	30
Покрытие поясков, сандриков и подоконников:		
из кровельной стали:		
оцинкованной	8	8
<b>Инженерное оборудование</b>		
Водопровод и канализация		
Трубопроводы холодной воды из труб:		
оцинкованных	30	25
Трубопроводы канализации:		
чугунные	40	30
пластмассовые	60	50
Водоразборные краны	10	5
Задвижки и вентили стальные	15	8
Вентили латунные	20	12
Водомерные узлы	10	10
Горячее водоснабжение		
Трубопровод горячей воды из полипропилена	50	45
Вентили и краны из латуни	15	12
Изоляция трубопроводов	10	10
Трубопроводы		
Стойки при схемах:		
закрытых	30	25
Домовые магистрали при схемах		
открытых	15	12
Задвижки	10	8
Вентили	10	8
Трехходовые краны	10	8
Изоляция трубопроводов	10	10
Котлы отопительные	10	10
Газооборудование		
Внутридомовые трубопроводы	20	20
Газовые плиты	20	15
Электрооборудование		
Вводно-распределительные устройства	20	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квар- тир) с распределительными щитками	20	20
Внутриквартирные сети при проводке:		
скрытой	40	40

Взам. инв. №	Взам. инв. №
	Подп. и дата
Взам. инв. №	Изм.
	Дата

2206-12(2)-НПКР -ТЧ

Лист

7



- Протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях.

- Устранение мелких неисправностей электропроводки.

#### 4.2 Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

- Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.

#### 4.3 Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей (работы в квартирах выполняются нанимателями).

- Ремонт и утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

- Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения.

- Ремонт и прочистка дымовентиляционных каналов.

- Замена разбитых стекол окон, входных дверей.

- Консервация поливочных систем.

#### 4.4 Прочие работы

- Регулировка и наладка системы вентиляции.

- Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

- Подготовка зданий к праздникам.

- Прочистка колодцев.

- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

#### 5. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда

1. Обследование жилого здания (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен).

3. Модернизация жилого здания при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, усовершенствование систем холодного и горячего водоснабжения, канализации с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, полная замена существующих систем отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений).

4. Утепление жилого дома (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			2206-12(2)-НПКР -ТЧ						
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

5. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков холодной воды, замена сетей.

6. Переустройство крыши.

7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

8. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

Указанный перечень мероприятий определяется эксплуатирующей организацией в соответствии с ведомственными нормами эксплуатации и контроля оборудования.

**6. Объем и состав работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, разработанные с учетом перечня дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов**

**(применительно к проектируемому дому)**

Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, подлежащих к включению в состав работ, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом N 185-ФЗ.

Рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, существенно влияющих на условия комфортности и безопасности проживания граждан, приведен в таблице 3.

Данный перечень сформирован на основе уточненных перечней работ по капитальному ремонту, рекомендованных вышеприведенными нормативными документами в рамках видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, определенных статьей 15 Федерального закона N 185-ФЗ.

При этом полагается, что положения вышеуказанных рекомендаций распространяются на многоквартирные дома, подлежащие капитальному ремонту без прекращения их эксплуатации.

В результате проведенного капитального ремонта должны быть выполнены все необходимые работы по приведению общего имущества многоквартирного дома в технически исправное состояние путем восстановления или замены всех частей конструкций и инженерных систем, которые имеют более короткие сроки службы между очередными (по нормативному сроку службы) капитальными ремонтами, чем несущие конструкции.

Таблица 4

№ п/п	Наименование видов работ в соответствии с частью 3 статьи 15 Федерального закона N 185-ФЗ	Подвиды и перечень работ
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водо-снабжения, водоотведения	<p>1. Ремонт или замена инженерных систем:</p> <p>1.1 Системы холодного водоснабжения, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт или замена водомерных узлов;</li> <li>- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</li> <li>- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиры;</li> <li>- ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;</li> <li>- ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.</li> </ul> <p>1.2 Системы горячего водоснабжения, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт или замена теплообменников, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть;</li> <li>- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</li> <li>- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от сто-</li> </ul>

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист
							10

		<p>яков в квартиры.</p> <p>1.3 Системы канализования и водоотведения, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек;</li> <li>- замена задвижек при их наличии.</li> </ul> <p>1.4 Системы отопления, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</li> <li>- замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях;</li> <li>- замена отопительных приборов в местах общего пользования и замена в жилых помещениях отопительных приборов, не имеющих отключающих устройств;</li> <li>- установка, ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и при наличии повысительных насосных установок.</li> </ul> <p>1.5 Системы электроснабжения, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт или замена распределительных и групповых щитов;</li> <li>- ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения;</li> <li>- замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков и установочных и осветительных приборов коммунального освещения;</li> <li>- замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.</li> </ul> <p>2. Модернизация инженерных систем, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др. и запретом на установку стальных труб;</li> <li>- перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;</li> <li>- замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие;</li> <li>- переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов</li> </ul>
2	Ремонт крыш	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ремонт конструкций крыши.</li> <li>- Замена покрытий крыши.</li> <li>- Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).</li> <li>- Ремонт или замена надкровельных элементов.</li> <li>- Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного перекрытия.</li> </ul>
3	Ремонт помещений в подвальном этаже, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ремонт участков стен подвального этажа и пола</li> <li>- Утепление стен и перекрытий в подвальном этаже и помещений в подвальном этаже.</li> <li>- Гидроизоляция стен и пола подвального этажа.</li> <li>- Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.</li> <li>- Ремонт продухов, окон подвального этажа, приямков и наружных дверей</li> <li>- Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).</li> <li>- Ремонт отмостки.</li> <li>- Ремонт или замена дренажной системы.</li> </ul>
4	Утепление и ремонт фасадов	<p>1.1 Ремонт фасадов, не требующих утепления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный;</li> </ul>

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Взам. инв. №		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- окраска по штукатурке или по фактурному слою;</li> <li>- ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования;</li> <li>ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);</li> <li>- ремонт или замена входных наружных дверей.</li> </ul> <p>1.2 Работы по ремонту фасадов, требующих утепления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей;</li> <li>- ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией);</li> <li>- ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении;</li> </ul> <p>1.3 Общие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской</li> <li>усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;</li> <li>- смена оконных отливов;</li> <li>- ремонт и утепление подвала.</li> </ul>
5	Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)	<p>Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- потребления холодной воды,</li> <li>- электрической энергии,</li> <li>- газа,</li> <li>- узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.</li> </ul>
6	Ремонт фундамента многоквартирного дома	Работы по ремонту фундаментов: заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундамента. Устройство защитного слоя.

При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, что определено Федеральным законом 185-ФЗ, осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы.

В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного жилого дома, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, работы по восстановлению его осуществляются за счет средств капитального ремонта, что должно предусматриваться проектно-сметной документацией.

## 7. Планирование и финансирование капитального ремонта

### 7.1 Классификация ремонтов

Система ремонта многоквартирного жилого дома предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются с учетом технического состояния жилого фонда.

Работы по капитальному ремонту делятся на две группы:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист 12
------	---------	------	--------	-------	------	---------------------	------------



- комплексный капитальный ремонт, при котором производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования;

- выборочный капитальный ремонт, при котором производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей дома, отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств инженерного оборудования, вышедшего из строя.

По характеру организации капитальный ремонт разделяется на плановый (комплексный и выборочный) и неплановый (аварийный).

Комплексный капитальный ремонт предусматривает, в основном, замену инженерных систем, сетей и оборудования, а также приведение в технически исправное состояние всех конструктивных элементов и выполнение работ по повышению благоустройства. При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта жилой дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

Комплексный капитальный ремонт с перепланировкой помещений предусматривает изменение планировки жилого дома, с улучшением основных технико-экономических показателей.

При этом виде ремонта, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая строительство наружных сетей (кроме магистральных), производится замена изношенных и морально устаревших конструкций, инженерного и санитарно-технического оборудования на современное, более надежное и эффективное, улучшающие эксплуатационные свойства здания, благоустройство прилегающей к зданию территории.

Выборочный капитальный ремонт назначается для выполнения необходимых работ, которые не могут быть приурочены к очередному комплексному ремонту. При выборочном капитальном ремонте производится ремонт фасада, кровли, ремонт и замена отдельных участков инженерных коммуникаций, систем и сетей, отдельных видов оборудования.

Аварийный неплановый ремонт выполняется для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями и др.

Комплексный и выборочный капитальный ремонт жилого дома осуществляется на основании долгосрочных и годовых планов.

На основании этих планов составляются сводные планы ремонта.

Исходными данными для разработки плана капитального ремонта жилого дома являются:

- техническое заключение о состоянии и эксплуатационных показателях здания;
- установленная периодичность капитального ремонта;
- укрупненные показатели сметной стоимости капитального ремонта;
- проектно-сметная документация на капитальный ремонт;
- нормы продолжительности капитального ремонта жилого дома.

Периодичность комплексного капитального ремонта установлена равной 30 годам.

Минимальные сроки между очередными выборочными ремонтами принимаются равными 5 годам. При этом следует совмещать выборочный ремонт отдельных конструкций и инженерных систем, межремонтный срок службы которых истек к данному моменту, с целью исключения частых ремонтов в здании.

В системе технической эксплуатации зданий возможно проведение неплановых ремонтов для устранения повреждений и отказов конструкций и инженерного оборудования, ремонт которых нельзя отложить до очередного планового ремонта.

Работы по капитальному ремонту жилого дома могут осуществляться как подрядным способом (при наличии у подрядчика лицензии на производство ремонтно-строительных работ), так и собственными силами владельца (собственника) здания.

Финансирование и расчеты за капитальный ремонт жилого дома осуществляется в порядке, установленном нормативными документами.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			2206-12(2)-НПКР -ТЧ						
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

## 7.2 Организация работ. Контроль и надзор за выполнением капитального ремонта

Подрядное предприятие обязано установить на ремонтируемом объекте указатель с названием организации, выполняющей работы, адрес ремонтируемого объекта и установленные сроки окончания работ.

Во время ремонта дома собственники жилых и нежилых помещений должны получать конкретные ответы на все вопросы, касающиеся проведения ремонта, от работников жилищного и ремонтного предприятий.

Для безопасного проведения капитального ремонта жилого дома подрядная организация выполняет работы по устройству предохранительных козырьков-настилов над подъездами, проходами, наружными входными дверями; освещенностью мест производства работ лестничных клеток, проходов, проездов и т.п.

Выполнение работ по ремонту здания должно производиться с соблюдением действующих правил техники безопасности, охраны труда, правил противопожарной безопасности.

Подрядные предприятия выполняют работы в строгом соответствии с утвержденной документацией, графиками и технологической последовательностью производства работ в сроки, установленные титульными списками.

Заказчик и орган, в управлении которого находится жилой дом, должны осуществлять контроль за выполнением работ в соответствии с утвержденной технической документацией и техническими условиями.

В журнале производства работ следует отмечать все замеченные нарушения технологических процессов, правил техники безопасности и выполнение работ не в соответствии с технической документацией, требовать своевременного устранения недостатков.

Проверку объемов выполненных работ заказчик должен осуществлять совместно с управляющей компанией и подрядчиком, а при необходимости - с представителем проектной организации.

Активирование скрытых работ производится с участием представителей проектной организации, заказчика, производителя работ и представителя жилищного предприятия.

В случаях, когда в процессе производства работ обнаруживается необходимость изменения объемов работ против предусмотренных сметами, составляется соответствующий акт, подписываемый четырьмя вышеуказанными предприятиями, после чего подрядчик может приступить к проведению дополнительных работ.

При необходимости по заданию заказчика проектная организация выпускает окончательную исполнительную смету, при условии передачи за 45 дней до установленного срока ввода объекта в эксплуатацию всех необходимых документов, подтверждающих обоснованность и фактическое выполнение дополнительных работ.

В целях улучшения качества, снижения стоимости ремонтно-строительных работ и повышения ответственности проектной организации за качеством проектно-сметной документации осуществляется авторский надзор.

Лица, осуществляющие авторский и технический надзор обязаны:

- контролировать соответствие выполнения работ в натуре рабочим чертежам и следить за качеством производства работ;
- выявлять в процессе производства работ возможность дальнейшего снижения стоимости и улучшения качества работ, разрабатывать конкретные мероприятия и вносить в ходе работ в рабочие чертежи необходимые изменения и уточнения для улучшения качества производимых работ и уменьшения стоимости ремонта;
- своевременно разрешать все технические вопросы, возникающие по проектно-сметной документации;
- не допускать отступлений от рабочих чертежей, ухудшающих качество работ;
- участвовать в составлении актов на скрытые работы;
- принимать участие в работе комиссий по приемке объектов.

Лица, осуществляющие авторский и технический надзор, имеют право:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		14

- требовать устранения выявленных нарушений и исправления недоброкачественных работ;
- прекращать работы в случае невыполнения требований по устранению дефектов или отступлений от проекта;
- сообщать заказчику и финансирующему банку о случаях отступления от проекта и недоброкачественно выполненных работах для прекращения финансирования.

Подрядчик имеет право в процессе производства работ выявлять возможность улучшения проектных решений, направленных на снижение стоимости работ и улучшение качества ремонта, с обязательным согласованием этих мероприятий с проектной организацией.

Для многоквартирного жилого дома, в котором проведен капитальный ремонт общего имущества, предусматривается обязанность по подтверждению управляющими организациями, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, нормируемых показателей энергетической эффективности в части элементов конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, изменяемых при капитальном ремонте общего имущества, после окончания капитального ремонта инструментально-расчетным методом.

### 7.3 Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом жилого дома

После окончания всех ремонтных работ по капитальному ремонту в жилом доме и устранения замечаний, выявленных рабочей комиссией, подрядное предприятие предъявляет к сдаче объект государственной комиссии в соответствии с ВСН-42-85(р).

После приемки дома в эксплуатацию на основании исполнительной документации управляющая компания вносит изменения в технический паспорт жилого дома, включая пересчет физического износа.

Принятый в эксплуатацию после капитального ремонта жилой дом должен особенно тщательно осматриваться в первые годы его эксплуатации.

Взам. инв. №	Подш. и дата					Взам. инв. №	
Взам. инв. №						2206-12(2)-НПКР -ТЧ	Лист
							15
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.		Дата