



**STUDIO-T.A.**  
TERRITORY OF ARCHITECTURE

Генеральный проектировщик: ООО «Студио-ТА»

Выписка из реестра членов СРО № 1786

СРО-П-003-18052009

Заказчик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«АРЕАЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»



## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3)  
со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой,  
расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке**

Раздел 10-2. 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

19-02-01 - ПКР

г. Москва, 2020 г.



**STUDIO - T. A.**  
TERRITORY OF ARCHITECTURE

Генеральный проектировщик: ООО «Студио-ТА»  
Выписка из реестра членов СРО № 1786  
СРО-П-003-18052009

Заказчик:  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«АРЕАЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3)  
со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой,  
расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке**

**Раздел 10-2. 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**

19-02-01 – ПКР

Генеральный директор

Т.А. Бадалян


Главный инженер проекта

Т.Л. Попова

Москва, 2020 г.

## Содержание

а) Основные термины и определения .....	3
б) Классификация объекта .....	4
в) Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий .....	4
г) Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий .....	5
е) Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте зданий .....	9
ж) Ответственность за проведение капитального ремонта .....	10

Взам. инв. №		19-01-02-ПКР-ТЧ								
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3) со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой, расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке		
		Разработал		Шумилова		<i>Шумилова</i>	02.20			
		Вед.архитектор		Розанова		<i>Розанова</i>				
		ГИП		Попова		<i>Попова</i>	02.20			
		Норм.контр.		Сергеева		<i>Сергеева</i>				
								Стадия	Лист	Листов
								П	2	11
										

**СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ОБЪЕКТУ  
«Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3) со встроенно-  
пристроенными помещениями и автостоянкой,  
расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке»**

№/пп	Обозначение	Наименование
1	19-02-01 - ПЗ	<b>Раздел 1 «Пояснительная записка»</b>
<b>Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»</b>		
2	19-02-01-СПОЗУ 1	Книга 1. «Схема планировочной организации земельного участка»
3	19-02-01 – СПОЗУ 2	Книга 2. «Устройство подпорных стен»
4	19-02-01 СПОЗУ 3	Книга 3. «Оценка воздействия на окружающую застройку»
5	19-02-01 - AP	<b>Раздел 3 «Архитектурные решения»</b>
<b>Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»</b>		
6	19-02-01 – КР1	Книга 1 Ограждающие конструкции котлована
7	19-02-01 – КР2	Книга 2 Конструктивные и объемно-планировочные решения стилобатной части здания
8	19-02-01 – КР3	Книга 3 Конструктивные и объемно-планировочные решения Корпус 1
9	19-02-01 – КР4	Книга 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения Корпус 2
10	19-02-01 – КР5	Книга 5 Конструктивные и объемно-планировочные решения Корпус 3
<b>Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий и решений».</b>		
<b>Подраздел 5.1 «Система электроснабжения»</b>		
11	19-02-01-ИОС5.1.1.	Книга 5.1.1 «Силовое электрооборудование, электрическое освещение»
12	19-02-01-ИОС5.1.2.	Книга 5.1.2 «Наружное освещение»
13	19-02-01-ИОС5.1.3	Книга 5.1.3 «Электроснабжение. Трансформаторная подстанция»

Взам. инв. №												
Подп. и дата												
	19-02-01-СП											
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
	ГАП		Бадалян			11.19						
	ГИП		Попова			11.19						
Состав проектной документации						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	4
Стадия	Лист	Листов										
П	1	4										

**Подраздел 5.2 «Система водоснабжения»**

14	19-02-01 - ИОС5.2.1	Книга 5.2.1 «Система внутреннего водоснабжения»
15	19-02-01 - ИОС5.2.2	Книга 5.2.2 «Система наружного водоснабжения»

**Подраздел 5.3 «Система водоотведения»**

16	19-02-01 - ИОС5.3.1	Книга 5.3.1 «Система внутреннего водоотведения»
17	19-02-01 - ИОС5.3.2	Книга 5.3.2 «Система наружного водоотведения»
18	20-07.01- ИОС3.4	Том 5.3.4 «Вынос сетей водоотведения»

**Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети»**

19	19-02-01 - ИОС5.4.1	Книга 5.4.1 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
20	19-02-01 - ИОС5.4.2	Книга 5.4.2. «Индивидуальный тепловой пункт»
21	19-02-01 - ИОС5.4.3	Книга 5.4.3. «Тепловые сети»

**Подраздел 5.5. «Сети связи»**

22	19-02-01 - ИОС5.5.1.1	Книга 5.5.1.1 Корпус 1«Телефонизация, сеть Интернет,телевидение, КСП»
23	19-02-01 - ИОС5.5.1.2	Книга 5.5.1.2 Корпус 1«Радиофикация»
24	19-02-01 - ИОС5.5.1.3	Книга 5.5.1.3 Корпус 1«Автоматизация и диспетчеризация»
25	19-02-01 - ИОС5.5.2.1	Книга 5.5.2.1 Корпус 2«Телефонизация, сеть Интернет,телевидение, КСП»
26	19-02-01 - ИОС5.5.2.2	Книга 5.5.2.2 Корпус 2 «Радиофикация»
27	19-02-01 - ИОС5.5.2.3	Книга 5.5.2.3 Корпус 2. «Автоматизация и диспетчеризация»
28	19-02-01 - ИОС5.5.3.1	Книга 5.5.3.1 Корпус 3«Телефонизация, сеть Интернет,телевидение, КСП»
29	19-02-01 - ИОС5.5.3.2	Книга 5.5.3.2 Корпус 3 «Радиофикация»
30	19-02-01 - ИОС5.5.3.3	Книга 5.5.3.3 Корпус 3 «Автоматизация и диспетчеризация»
31	19-02-01 - ИОС5.5.4.1	Книга 5.5.4.1 Нежилая часть: Офисы. Магазин. "СКС.ЛВС.Радиофикация"
32	19-02-01 - ИОС5.5.4.2	Книга 5.5.4.2 Нежилая часть. Офисы. Магазин. "АСУД"
33	19-02-01 - ИОС5.5.5.1	Книга 5.5.5.1 Подземная автопарковка. "СКС.ЛВС.Радиофикация"

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

									19-02-01-СП				Лист
													2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата								

34	19-02-01 - ИОС5.5.5.2	Книга 5.5.5.2 Подземная автопарковка ."АСУД"
35	19-02-01 - ИОС5.5.6	Книга 5.5.6 «Внутриплощадочные сети связи»
<b>Подраздел 5.7. «Технологические решения»</b>		
36	19-02-01 - ИОС5.7.1	Книга 5.7.1 «Технологические решения подземной автомобильной парковки, встроенно-пристроенных помещений, продовольственного магазина»
37	19-02-01 ИОС5.7.2	Книга 5.7.2 «Вертикальный транспорт»
38	19-02-01 - ПОС	<b>Раздел 6 «Проект организации строительства»</b>
39	19-02-01 - ПОД	<b>Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»</b>
40	19-02-01 - ООС	<b>Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»</b>
<b>Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»</b>		
41	19-02-01 - МОПБ	Книга 9.1 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»
42	19-02-01 – АПС.1	Книга 9.2.1 Корпус 1«АПС.АПВ»
43	19-02-01 – АПС.2	Книга 9.2.2 Корпус 2«АПС.АПВ»
44	19-02-01 – АПС.3	Книга 9.2.3 Корпус 3«АПС.АПВ»
45	19-02-01 – АПС.4	Книга 9.2.4 Нежилая часть. Офисы. Магазины. «АПС.АПВ»
46	19-02-01 – АПС.5	Книга 9.2.5 Подземная автопарковка. «АПС.АПВ»
47	19-02-01 - АУПТ	Книга 9.3 «Автоматическая установка водяного пожаротушения»
48	19-02-01 – СОУЭ.1	Книга 9.4.1 Корпус 1«Система оповещения и управления эвакуацией»
49	19-02-01 – СОУЭ.2	Книга 9.4.2 Корпус 2«Система оповещения и управления эвакуацией»
50	19-02-01 – СОУЭ.3	Книга 9.4.3 Корпус 3«Система оповещения и управления эвакуацией»
51	19-02-01 – СОУЭ.4	Книга 9.4.4 Нежилая часть. Офисы. Магазины. «Система оповещения и управления эвакуацией»
52	19-02-01 – СОУЭ.5	Книга 9.4.5 Подземная автопарковка. «Система оповещения и управления эвакуацией»
53	19-02-01 - ОДИ	<b>Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения»</b>
54	19-02-01 - ТБЭО	<b>Раздел 10-1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»</b>
55	19-02-01 - ПКР	<b>Раздел 10-2 «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»</b>
<b>19-02-01-СП</b>		
		Лист
		3
Изм.	Кол.уч	Лист
№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

56	19-02-01 - ЭЭ	<b>Раздел 11-1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»</b>
----	---------------	---

**Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»**

		Книга 12. «Перечень мероприятий по предотвращению несанкционированного доступа на объект. Система охранного телевидения. Система контроля и управления доступом»
57	19-02-01 - СОТ, СКУД.1	Книга 12.1.1 Корпус 1. «СОТ.СКУД»
58	19-02-01 - СОТ, СКУД.2	Книга 12.1.2 Корпус 2. «СОТ.СКУД»
59	19-02-01 - СОТ, СКУД.3	Книга 12.1.3 Корпус 3. «СОТ.СКУД»
60	19-02-01 - СОТ, СКУД.4	Книга 12.1.4 Нежилая часть. Офисы. Магазин.. «СОТ.СКУД»
61	19-02-01 - СОТ, СКУД.5	Книга 12.1.5 Подземная автопарковка. «СОТ.СКУД»
62	19-02-01 - ОС	Книга 12.1.6 «Охрана входов и въездов: домофон, шлагбаум»
63	19-02-01 - АСКУЭ, АСКУВ, ААИИСКУЭ	Книга 12.1.8 «Передача данных»
		<b>Инженерно-технические изыскания (Приложения)</b>
	1925-ИГДИ ЗАО «Примор ТИСИЗ»	Том 1. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ по инженерно-геодезическим изысканиям
	1925-ИГИ ЗАО «Примор ТИСИЗ»	Том 2. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ по инженерно-геологическим изысканиям
	1925-ИГМИ ЗАО «Примор ТИСИЗ»	Том 3. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям
	1925-ИЭИ ЗАО «Примор ТИСИЗ»	Том 4. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ по инженерно-экологическим изысканиям
	1925-ИГФИ ЗАО «Примор ТИСИЗ»	Том 5. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ по сейсмическому микрорайонированию

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						19-02-01-СП	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

**Перечень нормативной документации используемый при разработке раздела:**

1.190 – ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»

2.271 – ФЗ от 25.12.2012г. «Жилищный кодекс Российской Федерации»

3.384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

4.ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

5. МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»

6. Приказ Министерства регионального развития РФ от 1 июня 2007 г. №45

«Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»





## Основные термины и определения:

Элементы здания – конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.

Неисправность элемента здания – состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

Повреждение элемента здания – неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

Дефект элемента здания – неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

Эксплуатационные показатели здания – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Техническое обслуживание жилого здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания – замена и (или) восстановление строительных конструкций или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные либо иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Физический износ (конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом) – утрата первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Моральный износ здания - величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Общее имущество жилого дома — подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной

квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в кадастровом плане земельного участка).

Несущие конструкции здания — строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

Техническое состояние — совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания, характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Надежность — свойство здания выполнять заданные функции, сохраняя эксплуатационные показатели в заданных пределах в течение требуемого промежутка времени. Это свойство комплексное, включающее в себя безотказность, долговечность и ремонтпригодность здания в целом и его конструкций.

Долговечность — то же, но с возможным перерывом для ремонта.

Техническое диагностирование — установление причин отказов; определение фактического технического состояния здания в данный промежуток времени; выявление необходимости регулировок или замены элементов при техническом обслуживании; установление необходимости ремонтов; оценка качества выполнения работ при техническом обслуживании и ремонте; прогнозирование остаточного ресурса на основе анализа отказов (то есть предсказание с определенной достоверностью изменения фактического состояния для любого момента времени).

### **Классификация объекта**

Проектируемый многоквартирный жилой дом (корпус 1-3) по типу (материалам конструктивных элементов) относится к 1 группе капитальности.

Усредненный срок службы здания - 150 лет.

По группе износа относится к первой (процент физического износа 0-20%)

### **Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий**

Многоквартирный дом – сложный инженерно-технический объект, состоящий из конструктивных элементов, инженерных систем и иного оборудования. Которые требуют регулярного обслуживания и эксплуатации, а также проведения текущего и капитального ремонта.

Элементы зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта, лет
Фундаменты свайные, свайно-плитные*	60
Стены монолитные с утеплителем из минеральных плит*	50
Герметизированные стыки мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов.	25
Утепляющие слои чердачных перекрытий из минераловатных плит	15
Перекрытия монолитные*	80
Полы цементные железные	30
Лестницы железобетонные монолитные	60
Крыльца с бетонными ступенями	20
Покрытия крыш (кровля) из рулонных материалов	10
Внутренние водостоки из полимерных труб	10
Перегородки кирпичные оштукатуренные	75
Перегородки гипсовые, гипсоволокнистые по металлическому каркасу	60
Оконные и балконные заполнения с пластиковыми переплетами	40
<b>Дверные заполнения:</b>	
Входные в квартиру	40
Входные на лестничную клетку	10
<b>Вентиляция</b>	
Шахты железобетонные монолитные*	50
<b>Внутренняя отделка</b>	
Штукатурка по ж/б стенам и перекрытиям	60
Облицовка керамическими плитками	40
Окраска лестничных клеток эмульсионными составами	4
<b>Инженерное оборудование</b>	
Трубопроводы холодной воды из оцинкованных труб	
трубопроводы канализации	30
чугунные	40
пластмассовые	60
Умывальники, унитазы, смывные бачки (керамические)	20
Ванны чугунные эмалированные	40
Кухонные раковины стальные	15
Водомерные узлы	10
<b>Горячее водоснабжение</b>	
Трубопроводы из оцинкованных труб	20
Полотенцесушители из черных труб	15
Изоляция трубопроводов	10
Скоростные водоподогреватели	10
<b>Трубопроводы</b>	
Стояки	30
Домовые магистрали	20
	10
	10

Задвижки, вентили, трехходовые краны Изоляция трубопроводов Короба	15
<b>Электрооборудование</b>	
ВРУ	20
Внутридомовые магистрали с распределительными щитками Сеть дежурного освещения МОП	20
Сути освещения помещений производственно-технического назначения	10
Сети питания:	10
лифтовых установок	15
системы дымоудаления	15
<b>Оборудование объединенных диспетчерских систем</b>	
Внутридомовые сети связи и сигнализации: проводка	15
Щитки, датчики, замки, КИП и др.	10
телемеханические блоки, пульт	5
переговорно-замочные устройства	5
<b>Наружные инженерные сети</b>	
Водопроводный ввод из стальных труб	15
канализационные выпуски из чугунных труб	40
теплопровод	20
прифундаментный дренаж	30
<b>Внешнее благоустройство</b>	
Твердое покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Оборудование детских площадок	5

Примечание: знаком "\*" отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования здания по назначению.

### Сроки капитального ремонта, его объем и состав работ

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 конкретных сроков проведения капитального ремонта жилых зданий не предусмотрено.

Периодичность проведения капитальных ремонтов определяется действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора.

Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей объектов. В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

Капитальный ремонт подразделяется на:

- ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;
- выборочный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей изношенных элементов здания и оборудования, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные; улучшение эксплуатационных показателей дома; осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий в целях рационального энергопотребления (установка приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии).

Капитальный ремонт может проводиться только специализированными организациями, как с отселением, так и без отселения жителей (в зависимости от перечня работ). Для планирования и организации капитального ремонта обязательно готовится проектная документация, определяются сроки начала и окончания.

Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, допускается производить только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок. Работы по капитальному ремонту общедомового имущества производятся на основании соответствующего решения собственников и финансируются собственниками дополнительно.

Капитальный ремонт включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта:

- улучшение планировки,
- увеличение количества и качества услуг,
- оснащение недостающими видами инженерного оборудования,
- благоустройство окружающей территории.

На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секций). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта. А также внешнего благоустройства. (ВСН 58-88(р)).

Необходимость капитального ремонта отдельных неисправностей выявляется в ходе технического осмотра зданий, проводимых дважды в год.

Капитальный ремонт отдельных частей здания производится, как правило раз в 10 лет.

Фактическая частота проведения капитального ремонта зависит от того насколько активно здание.

Сроки проведения капитального ремонта зданий определяется с учетом результатов технических осмотров, оценки технического состояния зданий специализированными организациями.

Замена строительных конструкций и инженерных систем при капитальном ремонте зданий должна производиться при их значительном износе, но не ранее минимальных сроков их эффективной эксплуатации, приведенных выше. Замена их до истечения указанных сроков должна производиться при наличии соответствующего обоснования.

Эффективность капитального ремонта и реконструкции зданий или объектов должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции - также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности и т.п.

Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг. (ВСН 58-88(р)).

Выполнение капитального ремонта и реконструкции должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.

Приемка жилых зданий после капитального ремонта и реконструкции производится в порядке, установленном Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий и аналогичными правилами по приемке объектов коммунального и социального-культурного назначения.

Капитальный ремонт осуществляют только по утвержденным проектам и сметам. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и др.), разрешается финансирование капитального ремонта по утвержденным сметам или расцененным описям работ.

Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства и ответственность сторон, является договор, заключаемый заказчиком с привлекаемыми им для разработки проектно-сметной документации проектными, проектно-строительными организациями, другими юридическими и физическими лицами. И необходимо помнить, что проектная организация и ее должностные лица несут полную ответственность за экономичность, надежность и безопасность запроектированных объектов.

Жилищный кодекс РФ Раздел IX, глава 15. Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) Ремонт крыши;
- 4) Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) Ремонт фасада;
- 6) Ремонт фундамента многоквартирного дома.

( часть 1 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

**Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте зданий**

1. Обследование зданий и разработка проектной документации.
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов здания. При этом на капитальный ремонт должны ставиться, как правило, либо объект в целом, либо его часть (корпуса). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.
3. Модернизация зданий и систем.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) Ремонт крыши;
- 4) Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) Ремонт фасада;
- 6) Ремонт фундамента многоквартирного дома.

( часть 1 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

**Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте зданий**

1. Обследование зданий и разработка проектной документации.
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов здания. При этом на капитальный ремонт должны ставиться, как правило, либо объект в целом, либо его часть (корпуса). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.
3. Модернизация зданий и систем.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.





## Ответственность за проведение капитального ремонта

В соответствии со ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Риск случайной гибели или повреждения имущества в силу ст. 211 ГК РФ также лежит на собственнике этого имущества. В соответствии с ч. 1 ст. 616 ГК РФ у арендодателя также существует обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Жилищный кодекс РФ:

- п. 1 ст. 39 («Содержание общего имущества в многоквартирном доме») — собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- п. 1 ст. 158 («Расходы собственников помещений в многоквартирном доме») — собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- п. 3 той же статьи — обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

В соответствии с вышеизложенным, собственники, приватизировав свои квартиры, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должны осуществлять за свой счет. За квартиры, принадлежащие муниципалитету, ответственность по капитальному ремонту возлагается на органы местного самоуправления.

### **Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома**

Инструкция является технической документацией на многоквартирный дом и разрабатывается в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также в целях обеспечения контроля за состоянием указанного имущества. В Инструкцию включаются рекомендации застройщика (подрядчиков) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендуемые сроки службы от-дельных частей (объектов, элементов) общего имущества. В Инструкцию могут быть включены рекомендации проектировщиков, поставщиков (изготовителей, продавцов) строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Инструкция разрабатывается и изготавливается застройщиком или иным лицом, по заданию застройщика.

Инструкция разрабатывается на основании рекомендаций проектировщиков, поставщиков (изготовителей, продавцов) строительных материалов и оборудования, субподрядчиков, проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт много-квартирного дома и иной информации, необходимой для поддержания благоприятных и без-опасных условий проживания граждан.

Рекомендуемые сроки службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются застройщиком с учетом технических характеристик и установленных законодательством Российской Федерации требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

При отсутствии рекомендаций по содержанию и ремонту общего имущества в много-квартирном доме проектировщиков, поставщиков (изготовителей, продавцов) строительных материалов и оборудования, субподрядчиков рекомендации разрабатываются застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

Инструкция должна быть разработана и изготовлена не позднее даты получения застройщиком разрешения на введение объекта в эксплуатацию.

Инструкция изготавливается на бумажном и электронном (магнитном или цифровом) носителях информации в трех экземплярах. Экземпляры инструкции должны быть идентичными по форме и содержанию.

Передача Инструкции Застройщиком и хранение регламентируется частью III, IV Приказа Министерства регионального развития РФ от 1 июня 2007 г. № 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации много-квартирного дома».