

ООО «ГрадПроект»
СРО-П-168-12112011 №141212/044 от 14.12.2012 г.
180024, Псковская обл., Псковский р-н, д. Родина,
ул. Владимирская, д. 10, пом. 2003

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ И ВСТРОЕННЫМ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ ПО
АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ШУШАРЫ,
ШКОЛЬНАЯ УЛИЦА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА 78:42:0015104:2982 (ЗОНА 16)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12.2. Иная документация в случаях,
предусмотренных федеральными законами.
Часть 2. Сведения о нормативной периодичности
выполнения работ по капитальному
ремонту многоквартирного дома.

170/15-ПКР
Том 12.2

Изм.	№док.	Подп.	Дата
3	02-22		04.2022

2022 г.

ООО «ГрадПроект»
СРО-П-168-12112011 №141212/044 от 14.12.2012 г.
180024, Псковская обл., Псковский р-н, д. Родина,
ул. Владимирская, д. 10, пом. 2003

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ И ВСТРОЕННЫМ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ ПО
АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ШУШАРЫ,
ШКОЛЬНАЯ УЛИЦА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА 78:42:0015104:2982 (ЗОНА 16)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12.2. Иная документация в случаях,
предусмотренных федеральными законами.
Часть 2. Сведения о нормативной периодичности
выполнения работ по капитальному
ремонту многоквартирного дома.

170/15-ПКР
Том 12.2

Главный инженер проекта

И.А. Сусленников

Изм.	№док.	Подп.	Дата
3	02-22		04.2022

2022 г.

Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
170/15-ПКР-С	Содержание тома	На 1 листе
170/15-СП	Состав проектной документации	На 2 листах
170/15-ПКР.ПЗ	Пояснительная записка.	На 5 листах
	1. Введение	
	2. Сведения о периодичности капитального ремонта	
	3. Классификация ремонтов	
	4. Сроки капитального ремонта многоквартирных домов	

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

						170/15-ПКР-С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Содержание тома						ООО «ГрадПроект»		

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подпись и дата				
Инв. № подл.				

Номер разде- ла	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	2	3	4
1	Пояснительная записка		
	170/15-ПЗ1	Пояснительная записка. Часть 1. Пояснительная записка.	
	170/15-ПЗ2	Пояснительная записка. Часть 2. Исходно-разрешительная документация	
2	Схема планировочной организации земельного участка		
	170/15-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	Архитектурные решения		
	170/15-АР1	Архитектурные решения. Часть 1. Архитектурные решения.	
	170/15-АР2	Архитектурные решения. Часть 2. Инсоляция и естественная освещенность	ООО «Энви́ро»
	170/15-АР3	Архитектурные решения. Часть 3. Архитектурно-строительная акустика	ООО «Энви́ро»
4	Конструктивные и объемно-планировочные решения		
	170/15-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий		
	170/15-ИОС 1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инже- нерно-технического обеспечения, перечень инженерно- технических мероприятий Подраздел 1. Система электроснабжения.	
	170/15-ИОС 2	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инже- нерно-технического обеспечения, перечень инженерно- технических мероприятий Подраздел 2. Систем водоснабжения.	
	170/15-ИОС 3	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инже- нерно-технического обеспечения, перечень инженерно- технических мероприятий Подраздел 3. Систем водоотведения.	
	170/15-ИОС 4.1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инже- нерно-технического обеспечения, перечень инженерно- технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондициониро- вание воздуха, тепловые сети. Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	

						170/15 - СП			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сусленников И.А				04.2022		П	1	2
							ООО " ГрадПроект"		
Н.контр.	Попов С.А.				04.2022				
ГИП	Сусленников И.А				04.2022				

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

1	2	3	4				
	170/15-ИОС 4.2	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 2. Тепловые сети, индивидуальные тепловые пункты</i>					
	170/15-ИОС 5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 5. Сети связи					
	170/15-ИОС 7	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 7. Технологические решения					
6	Проект организации строительства						
	170/15-ПОС	Проект организации строительства					
8	Перечень мероприятий по охране окружающей среды						
	170/15-ООС1	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 1. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"</i>	ООО «Энвиро»				
	170/15-ООС2	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 2. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Защита от шума"</i>	ООО «Энвиро»				
9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности						
	170/15-ПБ1	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</i>					
	170/15-ПБ2	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 2. Системы противопожарной защиты</i>					
10	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов						
	170/15-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов					
10 (1)	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов						
	170/15-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов					
12	Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами						
	170/15-БЭЗ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания					
	170/15-ПКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома					
						170/15 - СП	Лист
							2
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1. Введение

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Школьная улица, 78:42:0015104:2982 (участок 13, зона планируемого размещения объектов капитального строительства №16) разработана с учетом следующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2-07.01-89*. Градостроительство. Планировка застройки городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;
- СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 3.13130.2009 «Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре»;
- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»
- ФЗ № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- ВСН 58-88 (р). «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312).

2. Сведения о периодичности капитального ремонта

Капитальный ремонт предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Капитальному ремонту подлежит имущество, нормативное техническое состояние которого невозможно обеспечить в процессе текущего содержания и проведения текущего ремонта, за исключением случаев, когда многоквартирные дома признаны, в установленном Правительством РФ порядке, аварийными, подлежащими расселению и сносу.

Основание и необходимость проведения капитального ремонта имущества устанавливается и определяется:

- законодательством РФ, в том числе требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями;
- технологическими требованиями, в том числе прописанными в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома;
- предписаниями, выданными контролирующими и (или) надзорными органами;
- отчетах, сделанными по итогам инструментальных осмотров, обследования, мониторинга технического состояния имущества (далее – осмотры).

Обоснованность проведения капитального ремонта подтверждается отчётами осмотров, в основе которых используется показатель физического износа имущества.

Капитальный ремонт проводится на основании проектно-сметной документации.

Технический заказчик организует проведение капитального ремонта, контролирует ход выполнения работ, принимает работы и отчитывается перед собственниками, привлекает подрядные организации для выполнения работ.

						170/15-ПКР.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Иванов С.В.			04.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Пахомов А.В.			04.2022		П	1	5
						ООО «ГрадПроект»		
Н. контроль	Попов С.А.			04.2022				
ГИП	Сисленников И.А.			04.2022				

В рамках проведения капитального ремонта имущества могут проводиться реконструкция (модернизация) и (или) перепланировка, не затрагивающая несущие конструкции и не приводящая к изменению основных технико-экономических показателей имущества.

Капитальный ремонт должен включать 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.

Перечень работ по капитальному ремонту включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

В зависимости от объема и характера проводимых работ, в рамках капитального ремонта и решения собственников, капитальный ремонт имущества может проводиться с полным или частичным отселением жильцов или без отселения. Проектной документацией определена минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий до постановки на капитальный ремонт 20 лет.

Определены минимальные продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий, в том числе:

Элементы зданий	Продолжительность эксплуатации, лет
Фундаменты	60
Стены	50
Перекрытия	80
Лестницы	60
Крыльца	20
Перегородки	75
Асфальтобетонное покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Оборудование детских площадок	5

3. Классификация ремонтов

Система ремонтов многоквартирных домов предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований. Межремонтные сроки и примерные объемы ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований для цели долгосрочного планирования рекомендуется принимать в соответствии с ВСН 58-88(р), а при среднесрочном и краткосрочном планировании сроки уточняются на основании технического состояния, архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей многоквартирных домов.

Капитальный ремонт зданий – замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. проведение модернизации зданий.

При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

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

б) **Выборочный капитальный ремонт** — это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Отнесение к виду капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени внутреннего благоустройства.

Комплексный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону N 185-ФЗ предусматривает выполнение следующих видов работ, предусмотренных статьей 15 (за исключением ремонта подвалов и лифтов в тех домах, где они отсутствуют):

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов.

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 многоквартирный дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям (более детально в разделе 2).

Выборочный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону N 185-ФЗ назначается для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных статьей 15.

Выборочный капитальный ремонт проводится исходя из технического состояния отдельных конструкций и инженерных систем путем их полной или частичной замены.

4. Сроки капитального ремонта многоквартирных домов

Годовые планы капитального ремонта жилищного фонда (с поквартальной разбивкой) выполняют на основании утвержденной проектно-сметной документации с учетом наличия переходящих ремонтируемых объектов.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	Подп.	Дата	170/15-ПКР.ПЗ			3

Они содержат:

- а) титульный список объектов ремонта;
- б) сметную стоимость годового объема работ;
- в) календарные сроки ремонта объектов.

В титульных списках заказчик предусматривает сроки отселения и количество жильцов (человек и семей), подлежащих отселению. В титульные списки должны быть включены заделанные объекты в объеме 20–30%. Титульные списки согласовывают с администрацией города и с подрядной организацией. Титульные списки не подлежат изменению. В исключительных случаях возможна их корректировка по итогам года с согласованиями и утверждениями в установленном порядке.

Включение в годовые планы объектов капитального ремонта исходя из установленной его периодичности следует производить при обязательном учете технического состояния зданий во избежание технически и экономически необоснованной замены конструкций и инженерного оборудования.

Разработка годовых планов капитального ремонта должна быть организована по принципу трехлетнего непрерывного планирования; в трехлетних планах взаимосвязываются по срокам выполнения функций заказчиков, проектных и подрядных ремонтно-строительных организаций. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий назначают на основании норм продолжительности ремонта. Работы по капитальному ремонту жилых зданий осуществляют, как правило, подрядным способом.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	170/15-ПКР.ПЗ			4

Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов многоквартирных жилых домов

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы	Вид ремонта	Периодичность ремонта, год
I. Каменные осободокапитальные: фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (при толщине 3 кирпича) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	150	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
II. Каменные обыкновенные: фундаменты каменные (кирпичные при толщине стены 2-2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные, смешанные и каменные своды по металлическим балкам	125	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
III. Каменные облежеченные: фундаменты каменные и бетонные; стены облежеченой кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	24

Примечание:

ТКР-текущий ремонт;

ВКР-выборочный капитальный ремонт;

ККР-комплексный капитальный ремонт.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	