

Общество с ограниченной ответственностью
«ПК «Стройпрофиль»

Заказчик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«АльфаСтройИнвест»

**Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Хакасия,
город Абакан, улица Авиаторов, 1В**

**I Этап
Проектная документация**

**Раздел 12.1 «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»**

09/22 – НПКР

Том 18

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

Общество с ограниченной ответственностью
«ПК «Стройпрофиль»

Заказчик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«АльфаСтройИнвест»

**Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Хакасия,
город Абакан, улица Авиаторов, 1В**

I Этап

Проектная документация

**Раздел 12.1 «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»**

09/22 – НПКР

Том 18

Директор

А.А Фирскин

Главный инженер проекта

А.А.Фирскин



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

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
09/22-НПКР.Тл	Титульный лист	
09/22- НПКР.С	Содержание пояснительной записки	1л
09/22-СП	Состав проекта	2л
09/22- НПКР.ПЗ	Пояснительная записка	12л
1.	Общие данные	1
2.	Классификация капитальных ремонтов	4
3.	Нормативная периодичность выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома.	5
4.	Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	7
5.	Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилых зданий	8

Согласовано			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						09/22-НПКР.С			
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подл.	Дата	Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, улица Авиаторов 1В	Стадия	Лист	Листов
Разраб.					10.22		П	1	2
Н.контр	Фирскин				10.22		ООО «ПК «Стройпрофиль»		
ГИП	Фирскин				10.22				

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	09/22-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	09/22-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	09/22-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
		Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
4	09/22-КР	Альбом 1 «Блок-секция в осях I-II»	
5		Альбом 2 «Блок-секция в осях III-IV»	
		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
6	09/22-ИОС-5.1	Подраздел 1 «Система электроснабжения»	
7	09/22-ИОС-5.2	Подраздел 2 «Система водоснабжения»	
8	09/22-ИОС-5.3	Подраздел 3 «Система водоотведения»	
9	09/22-ИОС-5.4	Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
10	09/22-ИОС-5.5	Подраздел 5 «Сети связи»	
11	04/21-ИОС-5.7	Подраздел 7 «Технологические решения»	
12	09/22-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	12
13	09/22-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	13
14	09/22-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	14
15	09/22-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	15

09/22-СП

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подл.	Дата
					10.22
Н.контр.	Фирскин				10.22
ГИП	Фирскин				10.22

Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, улица Авиаторов 1В

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО «ПК «Стройпрофиль»		

16	09/22- ЭЭ	Раздел 10.1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
17	09/22- ТБЭ	Раздел 12 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»	
18	09/22-НПКР	Раздел 12.1 «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»	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подл.	Дата	09-22-СП	Лист
							2

1. Общие данные

Раздел проектной документации «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» для объекта: **Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, улица Авиаторов 1В**

- СПЗ68.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта»;
- Приказ №45 от 01 июня 2007 г. «Об утверждении положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
- Жилищный кодекс Российской Федерации;

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

- Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных федеральным законом от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- Постановление Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Федеральный закон №185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- ВСН 53-86(р)/Госгражданстрой Правила оценки физического износа жилых зданий.

Капитальному ремонту подлежит общее имущество многоквартирного дома, а также элементы несущих и ограждающих конструкций, транзитные инженерные сети, используемые для обслуживания нескольких квартир, находящиеся в пределах жилых помещений;

Перечень частей жилого дома, входящих в состав общего имущества, определяется в соответствии с частью 1 статьи 36 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Согласовано

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

09/22-НПКР.ПЗ					
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подл.	Дата
Разраб.					10.22
Н.контр.	Фирскин				10.22
ГИП	Фирскин				10.22
Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, улица Авиаторов 1В					
Стадия	Лист	Листов			
П	1	14			
ООО «ПК «Стройпрофиль»					

Перечень объектов в составе общего имущества жилого дома, уточнённый Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме», распределяется по следующим блокам;

Первый блок - помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая помещения котельных, бойлерных, элеваторных узлов и другого инженерного оборудования).

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу (к помещениям общего пользования) важно учитывать критерии, установленные для таких помещений:

- а) они не должны являться частями квартир;
- б) они предназначены для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок - крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции. Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Четвертый блок - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома. К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования. Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих ненесущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены, например: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т.п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	09/22-НПКР..ПЗ	Лист
							2

газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, до первых запорно регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К внутридомовым системам электроснабжения относятся: вводные шкафы, вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования в многоквартирном доме; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирного дома; сети (кабели) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Состав общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме определяется:

- а) собственниками помещений - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
 - б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
 - в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
 - г) застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе инструкции по эксплуатации многоквартирного дома разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома" на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.
- В инструкции по эксплуатации многоквартирного дома предусмотрена полная информация о составе общего имущества многоквартирного дома, в том числе:
- а) перечень помещений общего пользования, их характеристика и площадь;
 - б) перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	09/22-НПКР..ПЗ	Лист
							3

- в) перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;
- г) перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение оборудования.
- д) перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента);
- е) перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента), материалы отделки, облицовки объекта (элемента).

Согласно части 1 статьи 189 Жилищного кодекса, капитальный ремонт общего имущества Объекта проводится по решению общего собрания собственников помещений для возмещения физического и функционального (морального) износа, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе проведение работ по модернизации в составе работ по капитальному ремонту).

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.

2. Классификация капитальных ремонтов

Обеспечение эксплуатационной надежности и долговечности зданий, а также продление их срока службы далее установленных при проектировании нормативных сроков эксплуатации достигается своевременно и качественно проводимыми ремонтами. Основная цель капитального ремонта заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства.

При капитальном ремонте ликвидируется физический и моральный (частично или полностью) износ зданий.

По объемам и видам производимых ремонтных работ различают:

- комплексный капитальный ремонт (ККР), охватывающий все элементы здания. При ККР предусматривается одновременное восстановление всех изношенных конструктивных элементов, инженерного оборудования и повышение степени благоустройства здания в целом, т.е. устраняются физический и моральный износ;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

- выборочный капитальный ремонт (ВКР), охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или его инженерного оборудования. При ВКР устраняется физический износ. В процессе ВКР осуществляют ремонт, замену и усиление конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение или разрушение.

При выборочном капитальном ремонте производятся также работы по восстановлению утраченных эксплуатационных качеств отдельных элементов здания, (например, звукоизоляционных свойств полов, теплозащиты наружных стен и чердачных перекрытий и др.).

Комплексный капитальный ремонт должен проводиться только при наличии проектной документации, разработанной проектной организацией на основе результатов подробного технического обследования здания и задания на проектирование, выданного заказчиком.

3. Нормативная периодичность выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома.

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. 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 секции). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства. Периодичность ремонтов зависит от степени капитальности и долговечности эксплуатируемых зданий. Нормативная периодичность плановых капитальных ремонтов многоквартирного жилого дома определяется согласно Приложению 2 действующих ведомственных строительных норм Госкомархитектуры ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

Общее имущество многоквартирного жилого дома состоит из целого ряда объектов. Все они, в зависимости от материалов и условий эксплуатации, имеют различные сроки службы и органично разделяются на две крупные группы:

первая - несменяемые несущие конструкции и их элементы, определяющие срок службы здания (фундаменты и стены, монолитные и сборные бетонные и железобетонные перекрытия, каркасы);

вторая - заменяемые в течение срока службы здания конструкции, их элементы, инженерные системы, коммуникации и оборудование (деревянные перекрытия, полы, заполнения оконных и дверных проемов и другие конструкции, сантехнические и электротехнические устройства и оборудование, кровля, отделка). Наличие этой группы объектов и определяет необходимость периодического проведения капитального ремонта.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	09/22-НПКР..ПЗ	Лист
							5

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилого дома .

Таблица 1.

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
. Полносорные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3 - 5	15 - 20

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирных жилых домов

Таблица 2.

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
<u>Фундаменты</u> Ленточные из сборных железобетонных фундаментных плит и блоков, монолитные столбчатые железобетонные .	60
<u>Стены</u> Железобетонные	50
<u>Герметизированные стыки</u> Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
<u>Перекрытия</u> Железобетонные монолитные	80
<u>Полы</u> Из керамической плитки	60
<u>Лестницы</u> Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите.	60
<u>Балконы, крыльца</u> Балконы: по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия Ограждения балконов: металлическая решетка Крыльца: бетонные с каменными или бетонными ступенями	80 40 20

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

<u>Крыши и кровля</u>		
Плиты покрытия:из сборных железобетонных элементов Покрытия		80
крыш (кровля)-Из рулонных материалов (в 3-4 слоя)		10
<u>Утепляющие слои</u> чердачных перекрытий из минераловатных плит		15
<u>Система водоотвода</u>		
Внутренние водостоки: из полимерных труб		10
<u>Перегородки</u>		
бетонные, кирпичные оштукатуренные		75
<u>Дверные заполнения</u>		
внутриквартирные		40
входные в квартиру входные на лестничную клетку		10
<u>Вентиляция</u>		
Шахты и короба на чердаке- облегченные из сборных конструкций		20
<u>Внутренняя отделка</u>		
Штукатурка :по каменным стенам		60
Окраска лестничных клеток составами полуводными (эмульсионными)		4
<u>Инженерное оборудование</u>		
Трубопроводы канализации:		60
Водоразборные краны		10
Туалетные краны		10
Полотенцесушители		20
<u>Электрооборудование</u>		
Вводно-распределительные устройства		20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с		20
распределительными щитками		40
Внутриквартирные сети при скрытой проводке		10
Сеть дежурного освещения мест общего пользования		15
Внутридомовые сети связи и сигнализации проводка, щитки, датчики		
<u>Внешнее благоустройство</u>		
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток		10
Оборудование детских площадок		5

4. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Истечение сроков, указанных в п.3, не является основанием для замены конструкций и элементов многоквартирного жилого дома. Средние сроки службы конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества должны учитываться при перспективном планировании ремонтных работ в процессе эксплуатации и при разработке Инструкции по эксплуатации после капитально ремонта, где предусматривается перспективная периодичность ремонтов с учётом применяемых материалов.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подл.	Дата

Фактическое техническое состояние конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Необходимость выполнения капитального ремонта определяют на основании результатов обследования технического состояния многоквартирного жилого дома в соответствии с оценкой физического износа, определяемой согласно СПЗ68.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта».

Под физическим износом конструктивных элементов здания, его инженерных систем понимается ухудшение их технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата потребительской стоимости жилых помещений.

Физический износ конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества определяется путём их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), инструментальными методами контроля и испытаниями в соответствии с требованиями действующих ведомственных строительных норм ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий» (далее по тексту – ВСН 57-88(р)), а количественная оценка физического износа - на основании требований действующих ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и применения соответствующих расчётных формул, таблиц или графиков, приведенных в данных документах.

По результатам обследования (на основании дефектных ведомостей либо заключения проектной или специализированной организации) управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного жилого дома должны быть приняты предварительные решения о мерах, необходимых для устранения выявленных неисправностей и повреждений (дефектов), в том числе по проведению капитального ремонта, и подготовлены необходимые материалы и расчёты для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

5. Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилых зданий

Таблица 3

Конструктивные элементы и инженерные системы	Виды работ
1 Стены, фасады	- Утепление фасадов, цоколей; - замена оконных и балконных заполнений на энергоэффективные шумоизоляционные; - остекление балконов и лоджий; - ремонт балконов и лоджий с восстановлением гидроизоляции, плиточного покрытия, заменой или ремонтом ограждений,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

	<p>экранов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - устройство козырьков над балконами и лоджиями верхних этажей, входами в подъезды и подвалы; - ремонт фасадов, цоколей; - ремонт пожарных лестниц; - ремонт отмостки; - ремонт наружных стен лифтовых шахт; - замена и ремонт наружного водостока
2 Фундаменты, подвалы, техподполья	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт фундаментов; - ремонт приямков, входов в подвалы; - герметизация мест пересечения инженерных коммуникаций с фундаментами здания; - устройство охранно-защитной дератизационной системы; - антисептирование конструктивных элементов
3 Кровли, чердачные помещения	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт или замена (стропильной системы, ферм и др. элементов), антисептирование и противопожарная обработка деревянных конструкций; - Восстановление температурно-влажностного режима; - ремонт или замена поддонов; - ремонт, герметизация воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции, мусороудаления, газоходов; - ремонт или замена деревянных мостиков (настилов) в чердачных помещениях; - замена или ремонт кровельного покрытия; - ремонт или замена кровли на козырьках входных групп, балконов верхних этажей; - вынос металлических свесов кровли на толщину утеплителя стен; - замена или ремонт элементов внутреннего водостока; - замена или ремонт парапетных решеток, ограждений, устройств для молниезащиты и заземления
4 Лестницы	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт ступеней; - замена или ремонт ограждений, ограждающих экранов лестничных маршей и площадок
5 Дверные заполнения, входные площадки	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт или замена входных дверей в подъезды, (с установкой доводчиков, упоров); - ремонт или замена дверей тамбуров, приквартирных тамбуров, лестничных клеток; - ремонт или замена дверных заполнений выходов на кровлю и чердак на утепленные, огнестойкие, противопожарные; - ремонт или замена дверей в мусорокамеры; - ремонт или замена дверей в подвалы, техподполья на металлические, утепленные; - ремонт или замена дверей в машинные помещения и

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

электрощитовую на противопожарные;
 - ремонт, частичная замена и (или) укрепление входной площадки;
 - ремонт, частичная замена и (или) укрепление ступеней лестницы перед входом (при ее наличии);
 - замена, ремонт или выполнение ограждений (при наличии лестницы перед входом);
 - замена, ремонт или выполнение освещения

6 Внутридомовые инженерные системы
 6.1 Центральное отопление

- Ремонт, замена трубопроводов, стояков и подводок к отопительным приборам;
 - установка отопительных приборов со встроенными или пристроенными автоматическими терморегуляторами;
 - установка запорной арматуры;
 - ремонт или замена тепловых завес, расширительных баков, воздухоотводчиков и т.д.;
 - реконструкция системы панельного отопления;
 - установка автоматизированного узла управления системы отопления;
 - установка автоматических балансировочных клапанов на стояках, ветках и кольцах системы отопления;
 - устройство общедомового узла учета потребления тепловой энергии при его отсутствии;
 - наладка системы отопления, пуск и наладка автоматизированного узла управления системы отопления

6.2 Вентиляция

- Прочистка системы вентиляции;
 - замена вентиляционных решеток

6.3 Холодное и горячее водоснабжение

- Ремонт, замена трубопроводов, полотенцесушителей, относящихся к общедомовым инженерным системам;
 - замена трубной разводки;
 - установка запорной арматуры;
 - оборудование мест под установку индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;
 - установка индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды и создание внутридомовых технических средств;
 - устройство бытового пожарного крана со шлангом на трубопроводе холодной воды в квартирах;
 - Замена сантехприборов в квартирах, находящихся в муниципальной собственности;
 - ремонт или замена трубопровода пожарного водоснабжения

6.4 Канализация и водоотвод

- Ремонт или замена трубопроводов, замена канализационных лежаков к сантехприборам;
 - ремонт или реконструкция внутреннего водостока;
 - устройство водоотводящего лотка

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

6.5 Электрооборудование	<ul style="list-style-type: none"> - Замена внутридомовых питающих магистралей, магистралей стояков и групповых сетей освещения общедомовых помещений; - ремонт (замена) вводно-распределительных устройств, домовых, подъездных и этажных электрощитов; - установка устройств защитного отключения для каждой квартиры, замена освещения общедомовых мест; - установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением мест общего пользования, аварийного освещения лестничных площадок, входов в подъезды, указателя пожарного гидранта, уличных указателей и др.; - Замена светильников на энергосберегающие светильники в антивандальном исполнении с энергосберегающими лампами
6.6 Системы дымоудаления, противопожарной автоматики	<ul style="list-style-type: none"> - Капитальный ремонт или модернизация системы дымоудаления и противопожарной автоматики; - замена пожарных шкафов на лестничных клетках с установкой пожарных рукавов и кранов пожаротушения в домах повышенной этажности; - установка дымовых автономных извещателей в коридорах квартир; - оборудование мусорокамеры противопожарной системой
7 Внутренняя отделка	<ul style="list-style-type: none"> - Восстановительный ремонт жилых помещений и мест общего пользования квартир в зоне замены инженерных систем и сантехприборов в случае нарушения отделки помещений при прокладке трубопроводов и замене сантехприборов (около 10% отделки потолков, стен, полов); - ремонт помещений общей долевой собственности, в т.ч. лестничных клеток, лифтовых и приквартирных холлов, техподполья, электрощитовой и др.
8 Лифты и оборудование объединенных диспетчерских систем	<ul style="list-style-type: none"> - Замена, капитальный ремонт, модернизация лифтов; - восстановление (установка) линий связи до домового коммутатора (разветвителя) внутри дома, абонентских и запирающих устройств, датчиков контроля закрытия дверей чердаков, подвалов и других технических помещений, пожарных шкафов с передачей сигнала на объединенные диспетчерские системы
9 Прочие работы	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение мероприятий, обеспечивающих доступность для маломобильных групп населения по пунктам 4, 5 и 8 настоящего приложения согласно разделу проектно-сметной документации "Мероприятия по обеспечению доступа для инвалидов"; - комплексное благоустройство дворовой территории (при необходимости)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	

Примечания

1 Виды и объемы выполняемых работ при капитальном ремонте определяются на основании технического заключения о состоянии строительных конструкций и инженерных систем, мероприятий по обеспечению доступа для инвалидов и проектно-сметной документации для каждого многоквартирного дома, выполняемых в соответствии с требованиями действующих норм и правил в строительстве.

2 Выполнение капитального ремонта должно производиться по технологическим картам и схемам, а также на основе технической и организационной документации, приведенной в проекте производства работ.

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов:

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

2. Перепланировка квартир, не вызывающая изменение основных технико-экономических показателей здания, увеличение количества и качества услуг, оборудование в квартирах, кухонь и санитарных узлов; расширения жилой площади за счет подсобных помещений; улучшение теплоизоляции жилых помещений; ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, а также балконов, лоджий и эркеров; замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 мм; устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство теле- и радиоантенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сетям; установка домофонов, электрических замков; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, теплопунктов и инженерного оборудования жилых домов; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев); оборудование детских, спортивных (кроме стадионов) и хозяйственно-бытовых площадок; разборка аварийных домов; изменение конструкции крыш; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

3. Замена существующего и установка нового технологического оборудования в зданиях коммунального и социально-культурного назначения.

4. Утепление и шумозащита зданий.

5. Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.

6. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

7. Экспертиза проектно-сметной документации.

8. Авторский надзор проектных организаций.

9. Технический надзор.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подл.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

10. Проведение ремонтно-реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

09/22-НПКР..ПЗ

Лист
13