

Индивидуальный предприниматель
Полевой Александр Геннадьевич
ИНН 230802646851 ОГРНИП 320237500258564
член СРО «Ассоциация проектировщиков «Архитектурные решения»
СРО-П-212-23072019 за № 458 от 23.11.2020

Заказчик: ООО «СЗ «СК НВМ»

Среднеэтажная жилая застройка по адресу:
Краснодарский край, муниципальное образование
Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение,
п. Южный, ул.Екатериненская, 7, участок с кадастровым
номером 23:07:0302000:981

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

Иная документация в случаях, предусмотренных
федеральными законами

1801.06-21- НПКР

Том 12.2

Краснодар 2021г.

Индивидуальный предприниматель
Полевой Александр Геннадьевич
ИНН 230802646851 ОГРНИП 320237500258564
член СРО «Ассоциация проектировщиков «Архитектурные решения»
СРО-П-212-23072019 за № 458 от 23.11.2020

Заказчик: ООО «СЗ «СК НВМ»

Среднеэтажная жилая застройка по адресу:
Краснодарский край, муниципальное образование
Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение,
п. Южный, ул.Екатериненская, 7, участок с кадастровым
номером 23:07:0302000:981

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
Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами

1801.06-21- НПКР
Том 12.2

Индивидуальный предприниматель



Полевой А.Г.

Краснодар 2021г.

Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение, п. Южный, ул. Екатериненская, 7, участок с кадастровым номером 23:07:0302000:981

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание					
1.	1801.06-21-ПЗ	<u>Раздел 1. Пояснительная записка</u>						
2.	1801.06-21-ПЗУ	<u>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</u>						
		<u>Раздел 3. Архитектурные решения</u>						
3.1	1801.06-21-1-АР1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)						
3.2	1801.06-21-2-АР2	Часть 2 Многоквартирный жилой дом (литер 2)						
		<u>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения</u>						
4.1	1801.06-21-1-КР1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)						
4.2	1801.06-21-2-КР2	Часть 2 Многоквартирный жилой дом (литер 2)						
		<u>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</u>						
		<u>Подраздел. Система электроснабжения</u>						
5.1.1	1801.06-21-1-ИОС1.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)						
5.1.2	1801.06-21-2-ИОС1.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)						
		<u>Подраздел. Система водоснабжения</u>						
5.2.1	1801.06-21-1-ИОС2.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)						
5.2.2	1801.06-21-2-ИОС2.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)						
		<u>Подраздел. Система водоотведения</u>						
5.3.1	1801.06-21-1-ИОС3.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)						
5.3.2	1801.06-21-2-ИОС3.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)						
1801.06-21-СП								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Состав проекта		
ГИП		Захаров			07.21			
						П	1	
Н.контр.		Захаров			07.21	ИП Полевой А.Г. г. Краснодар		

		<u>Подраздел. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети</u>	
5.4	1801.06-21-1,2-ИОС4	Многоквартирные жилые дома (литер 1, литер 2)	
		<u>Подраздел. Сети связи</u>	
5.5.1	1801.06-21-1-ИОС5.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)	
5.5.2	1801.06-21-2-ИОС5.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)	
		<u>Подраздел. Технологические решения</u>	
5.7.1	1801.06-21-1-ИОС7.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)	
5.7.2	1801.06-21-2-ИОС7.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)	
6.	1801.06-21-ПОС	<u>Раздел 6. Проект организации строительства</u>	
8.	1801.06-21-ООС	<u>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</u>	
9.	1801.06-21-МПБ	<u>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</u>	
10.	1801.06-21-ОДИ	<u>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</u>	
		<u>Раздел 10(1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов</u>	
10(1).1	1801.06-21-1-ЭЭ1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)	
10(1).2	1801.06-21-2-ЭЭ2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)	
		<u>Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами</u>	
12.1	1801.06-21-ТБЭ	<u>Раздел 12.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства</u>	
12.2	1801.06-21-НПКР	<u>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</u>	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

1801.06-21-СП

Лист

2

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение, № п/п, листа	Наименование	№ стр.
	Содержание тома	1
1	Общие положения	2
2	Классификация жилых зданий. сроки службы зданий и их элементов	2
3	Планирование и финансирование капитального ремонта. классификация ремонтов	5
4	Подготовка проектирования	8
5	Разработка проектно-сметной документации на ремонт	11
6	Передача объекта для ремонта. подготовка к производству работ	15
7	Организация работ. контроль и надзор за выполнением капитального ремонта	16
8	Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом (реконструкцией) жилых зданий	18
	Приложение 1. Средние нормативные сроки службы конструкций и инженерных систем жилых зданий	19
	Приложение 2. Перечень работ и затрат, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда	23

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1801.06-21-НПКР

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата

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

Стадия

Лист

Листов

П

1

ИП Полевой А.Г.
г. Краснодар

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение содержит общие указания по капитальному ремонту жилищного фонда, классификацию жилых зданий, сроки их службы, классификацию ремонтов и периодичность их проведения, перечни ремонтных работ, указания по планированию и финансированию ремонтных работ, по подготовке и разработке проектно-сметной документации, по организации проведения капитального ремонта жилых зданий, контролю качества работ и приемке в эксплуатацию зданий после ремонта.

1.2. Ремонт инженерных систем, сетей, коммуникаций, оборудования жилых зданий и объектов, обеспечивающих их жизнедеятельность, эксплуатация которых осуществляется специализированными предприятиями, должен производиться на основе действующих инструкций об их техническом обслуживании и ремонте, разработанных и вводимых в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора.

1.3. Настоящее Положение является обязательным для всех предприятий, осуществляющих функции заказчика, проектирование, эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, независимо от форм его собственности, а также арендаторов, собственников и владельцев нежилых помещений в жилых зданиях и городских ресурсоснабжающих служб.

1.4. Положение конкретизирует нормативные документы, определяющие права и обязанности заказчика, проектной и подрядной организаций.

1.5. Ремонт и оформление интерьеров и отделку встроенных в жилые дома и пристроенных к ним нежилых помещений выполняют арендаторы, владельцы и собственники этих помещений за счет своих средств.

2. КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ. СРОКИ СЛУЖБЫ ЗДАНИЙ И ИХ ЭЛЕМЕНТОВ

2.1. Жилые здания классифицируются по степени капитальности ограждающих конструкций, этажности, техническому состоянию (физическому износу), соответствию нормативным требованиям к планировке и уровню инженерного благоустройства (моральному износу).

2.2. Классификация жилых зданий по степени капитальности ограждающих конструкций устанавливается с учетом материала несменяемых (основных) конструктивных элементов, срок службы которых в зданиях является наибольшим (фундаменты, стены, каркасы, перекрытия). Классификация жилых зданий и сроки их службы приведены в таблице 1

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

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

№ пп	Характеристика зданий и их конструктивных элементов	Сроки службы (в годах)
1	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича, с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные высотой более 5-ти этажей	150
2	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
3	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные; здания крупнопанельные из 3-х слойных панелей высотой до 5 этажей, перекрытия железобетонные	100
4	Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	90

2.3 Сроки службы элементов жилых зданий, приведенные в приложении 1, являются средними. Истечение указанных сроков не является основанием для замены конструкций и элементов здания. Средние сроки службы конструкций и элементов зданий должны учитываться при планировании ремонтных работ в процессе эксплуатации жилищного фонда, при проектировании капитального ремонта зданий, при разработке норм материально-технического обеспечения жилищных организаций.

2.4. Техническое состояние жилого здания или его элементов характеризуется физическим износом, т.е. степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

2.5. Физический износ определяется путем обследования элементов здания визуальным способом, инструментальными методами контроля и испытания их в соответствии с требованиями Правил оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя)

Физический износ, установленный по данным БТИ, при разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт уточняется проектной организацией.

2.6. В соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий, техническое состояние элементов зданий определяется характером их неисправностей, приведенных в таблице 2 данного раздела.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

3

Период эксплуатации зданий	Физический износ зданий в %	Характер неисправностей элементов зданий	Методы устранения неисправностей
Приработки, гарантийные ремонты	до 20	Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов незначительные.	Неисправности и повреждения в течение 2-х лет устраняются за счет подрядной организации.
		Требуется наладка и регулирование инженерных систем и оборудования	Наладка и регулирование инженерных систем и оборудования осуществляются эксплуатирующими организациями за счет средств текущего ремонта
		Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов незначительны	Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов устраняются при текущем и капитальном ремонте. При капитальном ремонте могут выполняться работы по повышению уровня благоустройства зданий
III	свыше 60	Значительные неисправности и повреждения сменяемых и несменяемых элементов Эксплуатация зданий возможна с ограничениями	Восстановление и замена всех изношенных элементов экономически нецелесообразна. Для обеспечения эксплуатации требуется проведение охранных мероприятий и ремонтных работ поддерживающего характера, обеспечивающих безопасное проживание в них людей

2.7. При оценке эксплуатационных свойств жилого здания определяют соответствие их фактических показателей стандарту жилища, установленному требованиям соответствующих глав СНиП. При этом отклонения от нормативных требований к планировке и уровню инженерного благоустройства, снижающие качество жилища, рассматриваются как признаки морального износа, который определяется характером и стоимостью работ по устранению отклонений.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

4

3. ПЛАНИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. КЛАССИФИКАЦИЯ РЕМОНТОВ

3.1. Система ремонта жилых зданий предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных 8 ремонтов устанавливаются с учетом технического состояния и конструктивных особенностей жилищного фонда.

Работы по капитальному ремонту делятся на две группы:

- 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 здания, 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).

3.2. Вид капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени благоустройства.

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.

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.

3.3. Комплексный и выборочный капитальный ремонт жилых зданий осуществляется на основании долгосрочных и годовых планов.

Долгосрочные и годовые планы ремонта жилищного фонда разрабатываются для каждого жилищного предприятия.

На основании этих планов составляются сводные планы ремонта жилищного фонда района, административного округа, города.

3.4. Планы ремонта жилищного фонда должны увязываться с планами перспективного развития административных округов и города в целом. Планы капитального ремонта жилищного фонда включают основные натуральные (тыс.кв.м общей отремонтированной площади, тыс.кв.м кровли, фасадов и др.) и расчетно-стоимостные показатели, обеспечивающие выполнение натуральных показателей.

3.5. Исходными данными для разработки планов капитального ремонта жилищного фонда являются:

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

Изм.	Кол. Уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

3.6. При комплексном капитальном ремонте жилых зданий с износом 20-60% могут выполняться работы по повышению уровня их благоустройства.

3.7. За счет средств капитального ремонта жилищного фонда осуществляется финансирование следующих работ и затрат:

- производство работ по капитальному ремонту независимо от его вида;
- проектно-сметные и изыскательские работы по всем мероприятиям, связанным с проведением капитального ремонта;
- содержание авторского надзора проектных организаций и технадзора заказчика за счет средств, предусмотренных в сметах на капитальный ремонт в пределах сметной стоимости ремонта;
- перевоз багажа при отселении проживающих из аварийных домов;
- расходы по содержанию здания на период отселения;
- аренда дополнительных земель общего пользования в пределах средств, предусмотренных в сметах.

3.8. Периодичность комплексного капитального ремонта установлена равной 30 годам для всех зданий независимо от группы их капитальности.

Минимальные сроки между очередными выборочными ремонтами должны приниматься 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. При этом, если объем необходимого ремонта элемента меньше 15% общего размера данной конструкции, работы производятся за счет текущего ремонта.

3.9. При определении планируемых затрат на капитальный ремонт не допускается обезличивание их в пределах административного округа. Средства на капитальный ремонт

распределяются между жилищными предприятиями в зависимости от типов зданий, а также их технического состояния.

3.10. Определение вида ремонта зданий производится с учетом их срока службы на основании результатов осмотра и технического заключения проектной организации о состоянии зданий, инженерного оборудования и внешнего благоустройства домов, справок БТИ о физическом износе, журналов обхода квартир эксплуатационным персоналом, технического паспорта на жи-

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

6

лой дом и земельный участок, планировочных и конструктивных характеристик зданий в соответствии с нормативными межремонтными сроками.

3.11. Утвержденные списки жилых домов, назначенных на комплексный и выборочный капитальный ремонт, с приложением данных по каждому дому до 1 сентября года, предшествующего году проектирования, передаются в проектную организацию для оформления заказов на изготовление технической документации. Списки на комплексный капитальный ремонт с перепланировкой должны оформляться до 1 января 2-х лет, предшествующих году проектирования.

3.12. Годовые планы капитального ремонта жилищного фонда (с поквартальной разбивкой) составляются на основании долгосрочного плана, утвержденной проектно-сметной документации с учетом наличия переходящих ремонтируемых объектов. Они содержат:

- утвержденный титульный список объектов ремонта (приложен. 5);
- сметную стоимость годового объема работ или договорную цену;
- календарные сроки ремонта объектов.

3.13. В титульных списках заказчик совместно с владельцем или собственником здания предусматривает сроки отселения и количество жильцов (человек и семей), подлежащих отселению.

В исключительных случаях возможна корректировка титульных списков с согласованиями и утверждениями в установленном порядке.

3.14. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий назначаются на основании проекта организации работ и должны учитываться при заключении контракта с инвестором.

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

Основные функции заказчика и подрядчика при выполнении капитального ремонта подрядным способом:

- заказчик (городская служба, дирекция ЕЗ, инвестор, определяемый по конкурсу, проводимому собственником или владельцем здания) передает в установленные сроки подрядчику утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечивает своевременное финансирование выполненных работ, осуществляет в необходимых случаях освобождение жилого здания на время ремонта от жильцов, арендаторов, совладельцев и собственников встроенных помещений (отключение инженерных коммуникаций производится владельцем или собственником здания), обеспечивает сохранность здания (элементов) на период до передачи подрядчику, передает отселенный объект ремонта по акту подрядчику, с необходимыми техническими условиями на временное присоединение к инженерным коммуникациям на период производства работ, осуществляет технический надзор за работами,ставляет специальные материалы, изделия и оборудование, входящие в обязанности заказчика, принимает выполненные комплексы работ, организует авторский надзор за работами и предъявляет отремонтированное жилое здание государственной приемочной комиссии;
- подрядное предприятие для выполнения капитального ремонта определяется на конкурсной основе (при обязательном условии наличия лицензии на право производства ремонтно-строительных работ);

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

7

- подрядчик принимает объект к производству работ от заказчика, осуществляет своими силами (с привлечением в необходимых случаях субподрядных предприятий) ремонт здания в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и договорной ценой в установленный срок при надлежащем качестве выполненных работ, обеспечивает сохранность элементов здания и его оборудования во время производства работ, своевременно устраняет недоделки и дефекты, выявленные в процессе производства работ и приемки, сдает заказчику отремонтированный объект, участвует в работе государственной приемочной комиссии, устраняет по требованию заказчика (владельца, собственника здания) за свой счет допущенные по его вине дефекты и недоделки, обнаруженные в процессе эксплуатации отремонтированного здания в течение двух лет со дня его приемки.

3.16. Финансирование и расчеты за капитальный ремонт жилых зданий осуществляются в порядке, установленном нормативными документами.

3.17. Источниками финансирования капитального ремонта жилищного фонда являются: для городского жилищного фонда и жилых помещений, перешедших в частную собственность в результате приватизации, - бюджетные средства, средства инвесторов и другие средства; для жилищного фонда ведомственных организаций - средства предприятий (организаций); для жилищного фонда организаций и учреждений, которые состоят на бюджете, - бюджетные средства, выделяемые на капитальный ремонт основных фондов этих учреждений; для жилого фонда жилищно-строительных и жилищных кооперативов, а также жилого фонда, находящегося в частной собственности, - собственные средства пайщиков, собственников помещений (зданий), для жилищного фонда, находящегося в совместной собственности, - средства собственников, исходя из вышеизложенных положений и доли собственности.

4. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ

4.1.1. Для получения разрешения на капитальный ремонт зданий с перепланировкой помещений (надстройкой, пристройкой, устройством мансардных этажей) заказчик должен обратиться письменно в Администрацию Города. В заявке должны быть указаны: цель и сроки проведения ремонта с перепланировкой (надстройкой, пристройкой, устройством мансардных этажей), объем намечаемых ремонтных работ, предварительное обоснование необходимости такого вида ремонта.

4.1.2. По поручению главы Администрации Комиссия по рассмотрению вопросов земельных отношений и градостроительного регулирования принимает принципиальное решение о целесообразности капитального ремонта с перепланировкой (надстройкой, пристройкой, оборудовании мансардного этажа) конкретного строения.

Решение комиссии является основанием для проработки и подготовки градостроительного задания.

Заказчик информируется о принятом решении выпиской из протокола комиссии в 2х-дневный срок с момента его принятия.

Одновременно комиссия поручает заказчику совместно с территориальным отделом архитектуры в недельный срок представить в Москомархитектуру исходные данные о намеченном ремонте с перепланировкой (надстройкой, пристройкой, оборудовании мансардного этажа) дома для подготовки градостроительного задания:

- эскиз N 1, согласованный с административным органом, при необходимости - с другими заинтересованными организациями;

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

										Лист
										8
Изм.	Кол. Уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1801.06-21-НПКР				

- градостроительное задание с указанием стадий проектирования.

Архитектура выдает заказчику градостроительное задание не позднее 3-недельного срока после получения исходных данных. (Пример - приложение 7).

В случае непредставления заказчиком исходных данных для подготовки градостроительного задания заявка аннулируется.

4.1.3. Согласование исходных данных с административным органом и другими заинтересованными организациями обеспечивается заказчиком совместно с территориальным архитектором. При этом срок выдачи согласования административным органом или другими заинтересованными организациями не должен превышать 7 дней. В случае нарушения установленного срока материал считается согласованным.

4.1.4. Заказчик готовит проект Постановления (распоряжения) о разрешении ремонта здания с перепланировкой (пристройкой, надстройкой, встройкой или устройством мансарды), который должен быть согласован с архитектурой.

4.2. Вместе с заданием на проектирование комплексного капитального ремонта с перепланировкой (встройкой, пристройкой, надстройкой, устройством мансардных этажей) заказчик выдает проектной организации:

- градостроительное задание;
- задание от управления Государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры (при необходимости), а также на историко-архивные исследования;
- разрешения (или технические условия) на присоединения ремонтируемого здания к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям;
- материалы по ранее проведенным инженерным обследованиям;
- оценочные акты и решение административного органа о сносе и характере компенсации за сносимые здания и сооружения;
- акт жилищной организации о техническом состоянии конструкций здания, конструктивных элементов и инженерного оборудования по данным последнего осмотра;
- инвентаризационные поэтажные планы (в кальке) с указанием площадей помещений и объема здания по данным бюро технической инвентаризации (БТИ), проведенной не позднее 3-х лет до начала проектирования;
- паспорт строения с указанием объемов, сроков и видов ранее выполненных ремонтов;
- справка о состоянии газовых сетей и оборудования;
- акт жилищной организации на замену санитарно-технического оборудования и поквартирную опись ремонтных работ (для объектов без перепланировки и замены перекрытий при выборочном ремонте);
- справка организаций, обеспечивающих эксплуатацию лифтов, объединенных диспетчерских систем (ОДС), центральных тепловых пунктов (ЦТП), ДУ, ППА и другого инженерного оборудования и устройств об их техническом состоянии;
- решение комиссии по использованию помещений 1-х этажей;
- задание на проектирование технологии встроенных нежилых помещений;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

9

- дефектная ведомость, составленная не позднее 1-го года к моменту оформления заказа;
- акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ, а также договор на аренду дополнительных земель общего пользования,
- перечень документов, передаваемых заказчиком на проектирование комплексного капремонта зданий без перепланировки и выборочного капитального ремонта, приведен в приложении 9.

4.3. Эксплуатационные и энергоснабжающие предприятия не вправе требовать в ТУ на ремонт жилых зданий расширения городских сетей, строительство новых инженерных сооружений, которые должны выполняться за счет капитальных вложений. За счет средств капитального ремонта допускаются перекладки инженерных сетей диаметром до 200 мм, кабельных сетей протяженностью не более 200 м.

4.3.1. Оформление и выдача технических условий на проектирование ремонта инженерных и энергетических сетей и сооружений городского жилого фонда, финансируемого за счет бюджетных средств на капитальный ремонт, производится коммунальными и энергоснабжающими предприятиями бесплатно.

4.3.2. Технические условия на присоединение зданий и сооружений к существующим коммуникациям и их ремонт действительны в течение 5 лет.

4.4. Проектная организация на основании полученных от заказчика исходных данных и задания на проектирование составляет строительный паспорт на капитальный ремонт зданий.

4.5. Сроки действия согласований проектных решений и условий на присоединение проектируемых объектов к источникам снабжения, сетям коммуникаций, приводимые в строительном паспорте, не должны быть менее нормативной продолжительности проектирования и ремонта здания.

4.6. Инженерно-техническое обследование должно обеспечить проектировщиков исчерпывающими данными о техническом состоянии конструкций и оборудования ремонтируемого здания. Инженерно-технические обследования выполняет специализированное предприятие, имеющее лицензию, по заданию проектировщиков.

4.7. При инженерно-техническом обследовании следует уточнять инвентаризационные поэтажные планы строения и планы дворовой территории. Проектная организация должна устанавливать точные размеры существующих конструкций, узлов и деталей, необходимые для проектирования.

4.8. В процессе инженерно-технических обследований надлежит обращать особое внимание на техническое состояние конструкций и элементов для установления возможности их сохранения и использования при ремонте, выявления имеющихся запасов прочности. Как правило, должны применяться инструментальные методы контроля.

4.9. Вскрытия конструктивных элементов в зданиях надлежит производить для получения наиболее полных исходных данных и выявления необходимого объема проектных решений. Места и характер вскрытий определяет проектная организация, выполняющая проектирование капитального ремонта зданий.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

										Лист
										10
Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1801.06-21-НПКР				

4.10. При назначении наружных мест вскрытий (фундаменты, основания) следует руководствоваться топографическими планами с подземными коммуникациями во избежание их повреждения.

4.11. На основании инженерно-технического обследования составляется техническое заключение, которое должно содержать:

- инвентаризационные данные с уточненными поэтажными планами, а при необходимости - ситуационные планы участка;
- характеристику существующих планировочных решений, конструкций и оборудования;
- характеристику технического состояния конструктивных элементов, частей здания, отделки и внутреннего инженерного оборудования со схемами и поверочными расчетами;
- сведения о техническом состоянии внешнего благоустройства;
- геологические и гидрогеологические материалы (при необходимости) ;
- выводы и предложения о целесообразности капитального ремонта строения, его вида и примерные объемы работ.

5. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РЕМОНТ

5.1. При разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий следует руководствоваться нормативными документами по проектированию, строительству и ремонту, утвержденными в установленном порядке.

5.2. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт зданий и повышение уровня их благоустройства разрабатывается специализированными проектными организациями, имеющими лицензию на аварийный ремонт, выполняется, как правило, только исполнительная документация.

5.3. Проектные организации должны непосредственно участвовать в обследовании назначенных заказчиком к ремонту зданий. В основу разработки проекта должны быть положены сведения о техническом состоянии элементов, содержащихся в техническом паспорте здания, результаты обследования и обмеров, произведенных на объекте непосредственно перед проектированием или в процессе проектирования.

5.4. При проектировании капитального ремонта должны выполняться требования нормативно-технической документации:

- комплексное устранение неисправностей и повреждений всех элементов жилого здания;
- экономичные конструктивные и планировочные решения;
- максимальное сохранение исправных элементов зданий;
- применение индустриальных конструкций и эффективных материалов, обеспечивающих нормативный межремонтный срок службы;
- замена изношенных конструкций на более прочные, долговечные и экономичные;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

11

- перепланировка коммунальных квартир в квартиры для возможного посемейного заселения, в соответствии с действующими нормативами;
- повышение уровня инженерного благоустройства жилых зданий;
- применение типовых или повторно применяемых решений с использованием сборных элементов и деталей, изготовленных в заводских условиях или в условиях производственных предприятий ремонтно-строительных организаций;
- экономное расходование тепловой и электрической энергии, металла, цемента и леса;
- применение прогрессивных методов производства капитального ремонта, обеспечивающих сокращение сроков его выполнения и снижение трудоемкости;
- повторное использование материалов, изделий и оборудования, полученных от разборки конструкций и демонтажа инженерного оборудования.

Материалы, применяемые при капитальном ремонте, должны быть экологически чистыми, иметь сертификационный паспорт и разрешение на применение в жилищном и гражданском строительстве.

Как правило, на комплексный капитальный ремонт с перепланировкой помещений (встройкой, пристройкой, надстройкой, устройством мансардных этажей) проектирование осуществляется в две стадии: эскизный проект и рабочая документация. На комплексный ремонт без изменения планировки и выборочный капитальный ремонт проектирования осуществляется в одну стадию - рабочий проект. Стадийность и сроки проектирования капитального ремонта устанавливаются договором между заказчиком и проектной организацией.

5.5. Проектные решения должны быть оптимальными при минимальных затратах.

При решении вопросов о замене или сохранении исправных элементов следует исходить из того, что оставляемые конструкции и оборудование должны обеспечивать безотказную эксплуатацию здания до очередного капитального ремонта.

5.6. Проектирование комплексного капитального ремонта, выполняемого с участием инвестора по контракту, планировочные решения, виды отделки и выбор материала и оборудования, применяемых для ремонта части здания, передаваемой в соответствии с контрактом инвестору (включая часть помещений 1-го этажа), осуществляется по заданию инвестора, согласованного с административным органом.

5.7. Рабочая документация разрабатывается для проектных решений, предусматривающих перепланировку здания или его частей, усиление и замену конструкций, замену инженерных систем, оборудования, благоустройство придомовой территории и других аналогичных работ.

В проектной документации на капитальный ремонт здания должны быть технико-экономические показатели проекта.

5.8. Проектная документация утверждается заказчиком в порядке, установленном постановлением Госкомстроя РСФСР от 05.04.91 N 84.

5.9.1. Проекты на прокладку и переустройство подземных коммуникаций и сооружений разрабатываются в соответствии с утвержденными в установленном порядке схемами их развития и техническими условиями на инженерное обеспечение ремонтируемых объектов, выданными

Согласовано				
Инф. № подл.	Взам. Инф. №			
	Подп. и дата			

							Лист
1801.06-21-НПКР							12
Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

жилищными (или специализированными предприятиями, эксплуатирующими эти объекты) и энергоснабжающими предприятиями.

5.9.2. Рабочие проекты разрешается разрабатывать только на топографических планах масштаба 1:500 и 1:200. Проектирование на планах выкопировках, не прошедших экспертизу запрещается.

Срок действия геодезического плана - 4 года с момента изготовления, для городских жилищных объектов - 5 лет.

5.9.3. Для прокладки нескольких подземных коммуникаций на одной строительной площадке независимо от их количества и ведомственной принадлежности должен разрабатываться один комплексный проект.

5.9.4. При наличии агрессивных грунтов, повышенных потенциалов "блуждающих" токов в проектах на прокладку стальных трубопроводов, кабелей (без оболочки из полимерных материалов) должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие их долговечность и защиту от коррозии.

5.9.5. Все проекты на ремонт зданий с пристройкой и прокладку коммуникаций должны быть согласованы с отделом подземных сооружений (в части планово-высотного положения подземных коммуникаций и фундаментов зданий).

5.9.6. До представления в отдел подземных сооружений проектная организация должны согласовать проекты на пристройку к зданиям и перекладку коммуникаций (включая проект организации строительства) со следующими организациями:

- с Управлением государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры при проектировании ремонта в охранной зоне и в непосредственной близости от зданий, охраняемых государством;
- с ресурсоснабжающими предприятиями;
- с предприятиями, эксплуатирующими зеленые насаждения, при проектировании ремонта зданий, расположенных в их зоне;
- со штабом гражданской обороны при проектировании ремонта объектов гражданской обороны;

5.9.7. Проекты и рабочая документация на перекладку внутриквартальных разводящих сетей (кроме газопровода), если они разработаны проектными организациями, согласовываются только с отделом подземных сооружений.

5.9.8. Срок действия технических условий на инженерное обеспечение после согласования проектов на перекладку подземных коммуникаций и сооружений считается продленным на 4 года после начала ремонтно-строительных работ, технические условия действуют до полного завершения работ и сдачи объектов в эксплуатацию.

5.9.9. Срок действия согласования проектов отделом подземных сооружений установлен в 4 года.

5.10. При капитальном ремонте жилых зданий применяются общие с капитальным строительством принципы ценообразования. Цена каждого объекта ремонта определяется сметой (расцененной описью) работ, составляемой по установленным для капитального ремонта нормам, тарифам и расценкам в ценах 1984 года. В сметах на капитальный ремонт предусматриваются

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

13

накладные расходы и плановые накопления в размерах, установленных региональной межведомственной комиссией по ценовой и налоговой политике и лимитированные затраты на:

- временные здания и сооружения;
- удорожание работ в зимнее время;
- составление проектно-сметной документации;
- содержание технического и авторского надзора;
- непредвиденные работы;
- прочие затраты (транспортные расходы на переселение жильцов, арендная плата за дополнительное использование земель общего пользования и другие затраты, не включенные в единичные расценки, а также необходимые затраты на содержание и устройство промежуточных складских помещений в установленных размерах).

Стесненные условия производства работ учитываются в сметной документации в соответствии с положениями общих частей сборников расценок на строительные и ремонтно-строительные работы. За итогом смет указываются возвратные суммы - стоимость материалов от разборки конструкций и демонтажа инженерного оборудования, определяемая исходя из нормативного выхода пригодных для повторного использования материалов и изделий (по цене новых материалов за вычетом затрат на приведение их в пригодное состояние).

5.11. Жилищное предприятие (служба заказчика) представляет всю первичную исходную информацию на ремонт жилых зданий в проектную организацию согласно приложению 9.

Для замены санитарно-технического оборудования, срок службы которого не истек, но которое подлежит замене в связи с наличием технологического брака, необходимо

18 представить акт о непригодности этого оборудования к дальнейшей эксплуатации с обоснованием причин преждевременной замены (приложение 10).

5.12. После получения списков-заказов со всеми исходными данными (до 1 января) проектная организация открывает заказы и составляет графики изготовления ПСД с разбивкой ее выпуска по кварталам.

Этот график является основным документом для составления тематического плана проектно-изыскательских работ проектной организации.

5.13. Владелец (собственник) здания в процессе изготовления технической документации должен участвовать в определении характера и объемов работ по ремонту здания с учетом ликвидации выявленных недостатков в ходе его эксплуатации.

5.14. Заказчик обязан передать подрядчику проектно-сметную документацию в полном комплекте.

5.15. При обнаружении ошибок или дефектов в изготовленной технической документации заказчик сообщает об этом в проектную организацию.

При отсутствии замечаний в течение 45 дней с момента выпуска ПСД считается согласованной.

5.16. Приемка и утверждение технической документации заказчиком не освобождает проектную организацию от обязанностей безвозмездного исправления ошибок и упущений независимо от срока их обнаружения, если эти ошибки сделаны по вине проектировщика. Исправление до-

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

											Лист
											14
Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1801.06-21-НПКР					

пущенных ошибок в документации, выпущенной проектной организацией, должно производиться не позднее 10 дней после извещения заказчика.

5.17. Утверждение и переутверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт осуществляется:

- для зданий, находящихся в ведении городских органов, соответствующими исполнительными органами власти (независимо от стоимости ремонта);
- для зданий, находящихся в ведении предприятий, организаций, объединений, - руководителями предприятий, организаций и объединений;
- для домов ЖК, ЖСК, товариществ собственников, а также находящихся в совместной собственности - органом, в управлении которого они находятся, или же органом, уполномоченным на это членами кооператива или собственниками.

5.18. Стоимость проектно-изыскательских работ определяется до начала проектирования и уточняется при выпуске документации с учетом фактически выполненного объема работ.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕМОНТА. ПОДГОТОВКА К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ.

6.1. Порядок передачи жилых домов для капитального ремонта регламентируется отдельно.

6.2. Для передачи объектов подрядной организации для производства капитального ремонта образуются комиссии в составе:

представитель административного органа, представители заказчика, подрядчика и организации, в управлении которой находится дом, общественной организации жителей дома, проектной организации.

Передача объектов подрядчику производится не позже, чем за 1 месяц до начала работ и оформляется актом (приложение 12).

6.3. До начала работ заказчик представляет подрядчику журнал производства работ по установленной форме (приложение 13), а подрядное предприятие предоставляет заказчику график производства работ на объекте.

6.4. Организация, в управлении которой находится здание (инвестор - в случае привлечения его к ремонту объекта по контракту) обязана провести собрание жильцов, владельцев, собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений, где сообщаются сроки выполнения капитального ремонта, виды работ, изменения в планировке квартир (если такие намечаются), порядок отселения из помещений, требования по освобождению встроенных нежилых помещений и т.д.

6.5. В случае необходимости отселение жителей, собственников, владельцев, арендаторов жилых и нежилых помещений из ремонтируемых домов должно быть закончено не позже, чем за месяц до начала ремонта. При этом следует руководствоваться постановлением Правительства Москвы от 12.07.94 N 576. Отселение домов, ремонтируемых инвестором по контракту, производится инвестором.

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

										Лист
										15
Изм.	Кол. Уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1801.06-21-НПКР				

В целях планомерности выполнения работ владелец здания обеспечивает своевременный доступ рабочих для производства ремонтно-строительных работ в сроки, согласованные с производителями работ.

6.6. Капитальный ремонт жилых зданий с заменой перекрытий и перепланировкой помещений (встройкой, пристройкой, надстройкой, оборудование мансардных этажей) должен производиться с временным прекращением эксплуатации, освобождением их от проживающих, владельцев и собственников, арендаторов жилых и нежилых помещений. Для отселения проживающих на время ремонта здания заказчик должен предусматривать выделение в соответствующем размере жилой площади. График отселения утверждается Департаментом муниципального жилья.

6.7. До начала работ заказчик указывает места подключения к источникам энерго-, тепло- и водоснабжения, канализации и др. При выполнении работ по выносу газовых вводов и замене внутренних систем газоснабжения владелец здания предоставляет подрядному предприятию акт на прочистку вентиляционных каналов и газоходов.

6.8. Владелец (управляющий орган) ремонтируемого здания при возможности предоставляет в пользование подрядному предприятию необходимые складские и бытовые помещения в соответствии с нормами и проектом организации капитального ремонта, используя существующие помещения, находящиеся в ремонтируемом или соседних зданиях.

В случаях отсутствия указанных помещений владелец (управляющий) здания выделяет территорию для размещения групповых передвижных временных сооружений (бытовых и складских), согласовывая их размещение с соответствующими организациями (администрация, пожарная и другие инспекции, райархитектор и т.д.).

7. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

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

7.2. Во время ремонта дома жильцы должны получать конкретные ответы на все вопросы, касающиеся проведения ремонта, от работников жилищного и ремонтного предприятий.

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

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

7.4. При производстве ремонтных работ надлежит руководствоваться техническими условиями, указаниями на производство ремонтных и строительных работ, утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, правилами приемки выполненных работ при ремонте и строительстве зданий, и другими нормативными документами.

7.5. Подрядные предприятия выполняют работы в строгом соответствии с утвержденной документацией, графиками и технологической последовательностью производства работ в сроки, установленные титульными списками. Как правило, должна предусматриваться посекционная сдача законченных работ.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

16

7.6. Заказчик и орган, в управлении которого находится здание, 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.

7.7. Проверку объемов выполненных работ заказчик должен осуществлять совместно с владельцами (управляющими) здания 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.

Перечень актов на скрытые работы приведен в приложении 14.

7.8. 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.

7.9. Учет выполненных работ осуществляется в специальном журнале (накопительная ведомость) или актах формы 2в. Объемы выполненных работ проверяются ежемесячно в натуре и подтверждаются подписями в журнале (накопительной ведомости) и актах формы 2в прораба, технадзора, представителя владельца здания.

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

7.11. 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.

7.12. Лица, осуществляющие авторский и технический надзор, имеют право:

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- 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.

7.13. Журнал производства работ должен быть прошнурован, страницы его пронумерованы, храниться на объекте и являться обязательным документом, предъявляемым при сдаче работ.

7.14. Линейный персонал, производящий работы, обязан:

- выполнять требования надзора: автора проекта, технадзора заказчика, представителя эксплуатирующего предприятия об устранении выявленных нарушений и отступлений от рабочих чертежей, технологии производства и исправлять недоброкачественные работы;
- вносить в журнал записи о выполнении указаний надзора;
- не включать недоброкачественно выполненные работы в акт формы N 2в до соответствующего их исправления или переделки.

7.15. Представитель проектной организации обязан выезжать на объект по вызову заказчика по графику, но не реже 1 раза в месяц.

7.16. Рассмотрение разногласий, возникающих на объекте между представителем технического или авторского надзора и подрядного предприятия, в 3-х дневный срок производится вышестоящей организацией с участием заинтересованных лиц.

7.17. 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.

8. ПРИЕМКА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗАКОНЧЕННЫХ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ (РЕКОНСТРУКЦИЕЙ) ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

8.1. 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).

8.2. Государственная комиссия по приемке работ создается председателем комиссии на основании справки заказчика об окончании всех работ и предварительной приемки их от подрядного предприятия рабочей комиссией в составе представителей заказчика, проектной организации, подрядчика, эксплуатирующего предприятия и др. (приложение 15, 16, 17). Допускается приемка зданий, ремонтируемых инвестором по контракту, без завершения отделочных работ. При этом ремонтно-строительные и монтажные работы должны быть полностью завершены, а в местах общего пользования (лестницы, вестибюли и др.) должны быть завершены также и отделочные работы.

8.3. Государственная комиссия по приемке законченных работ капитального ремонта дома создается председателем комиссии (представитель административного органа) в составе: представителей службы заказчика, жилищного предприятия, представителя административного

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

органа, проектной организации, государственного пожарного надзора, СЭС, технического надзора, общественности и подрядных организаций в соответствии с ВСН- 42-85(р).

8.4. На объекты выборочного капитального ремонта комиссия созывается заказчиком. Председателем комиссии является главный инженер службы заказчика.

8.5. Подрядчик предъявляет государственной комиссии проекты с внесенными в ходе ремонта изменениями, сметы, договор на производство работ, паспорт на окраску фасадов, журнал производства работ, технического и авторского надзора - в 1-ом экземпляре; документы в соответствии с перечнем по приложению 12 - 3-х экз., справку об устранении недоделок, выявленных рабочей комиссией.

8.6. После приемки дома в эксплуатацию документы госкомиссии передаются заказчику, владельцу (управляющему) здания и подрядному предприятию (по одному экз. каждому).

Приложение 1.

Средние нормативные сроки службы конструкций и инженерных систем жилых зданий

NN пп	Наименование конструктивных элементов и инженерных устройств	Нормативный ремонтный срок службы, год
1	2	3
1.	Фундаменты бутовые на сложном или цементном растворе; бетонные и железобетонные	150
2.	Кирпичные (из красного кирпича) на цементном или сложном растворе	60
3.	Стены: особо капитальные (кирпичные в 2,5...3 кирпича) на сложном или цементном растворе, панельные из однослойных панелей и блоков каменные из кирпича в 2...2,5 кирпича, крупнопанельные из 3-х слойных панелей из облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника деревянные рубленые и брусчатые	150 125 100 90
4.	Перекрытия: железобетонные сборные и монолитные с кирпичными сводами или бетонными заполнениями по металлическим балкам; деревянные по металлическим балкам деревянные по деревянным балкам	150 125 100 90
5.	Полы: паркетные из бука то же из дуба дощатые из линолеума и поливинилхлоридных плиток	(при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах) (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах) (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах) (при посемейном заселении)
		45 30 60 45 30 15 30

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

	(в коммунальных квартирах)	15
	из керамической плитки (при посемейном заселении)	90
	(в коммунальных квартирах)	60
6.	Лестницы: площадки железобетонные, ступени плитные каменные по металлическим балкам, железобетонным косоурам или готовые железобетонные лестничные марши	150
7.	Крыши (несущие элементы): из сборных железобетонных элементов из деревянных конструкций	150 60
8.	Кровля: из керамической черепицы из асбестоцементных плиток и волнистого асбошифера из рулонных материалов с битумным покровным слоем из рулонных полимерных и битумнополимерных материалов из черной кровельной стали из оцинкованной стали	90 45 5 15 15 30
9.	Водосточные трубы: из оцинкованной стали из черной стали внутренние водостоки из полимерных труб то же из асбестоцементных труб	15 5 15 60
10.	Перегородки: железобетонные, бетонные кирпичные, шлакобетонные оштукатуренные гипсовые, гипсоволокнистые деревянные оштукатуренные	150 90 60 30
11.	Окна и двери: переплеты и дверные полотна с коробками в наружных стенах внутренние двери: с филенчатыми полотнами с каркасными полотнами	45 30 15
12.	Отделочные работы, при смене сантехнических систем отделочные работы, связанные с повреждениями отделки квартир и мест общего пользования, включаются в общую смету	
13.	Центральное отопление: нагревательные приборы, радиаторы трубопроводы запорно-регулирующая арматура котлы чугунные стальные изоляция трубопроводов борова и дымоходы, облицовка котлов	30 30 15 30 15 15 15
14.	Горячее водоснабжение: трубопроводы	15

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

15.	арматура запорно-регулирующая, смесители (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах и местах общего пользования)	15 10
	Водопровод и канализация: трубопроводы стальные то же из оцинкованной стали	15 30
	запорно-регулирующая арматура (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах и местах общего пользования)	15 10
	приборы фаянсовые (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах и местах общего пользования)	15 10
	ванны чугунные эмалированные (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах и местах общего пользования)	45 30
	ванны стальные эмалированные	15
	раковины чугунные эмалированные (при посемейном заселении) (в коммунальных квартирах)	30 20
	раковины стальные эмалированные	15
	трубопроводы чугунные	45
16.	Внутридомовое электрооборудование: электропроводка скрытая открытая вводы и магистральная разводка	30 20 30
	выключатели, эл.патроны, штепсельные розетки и др. (для посемейного заселения) (для коммунальных квартир и мест общего пользования)	30 30
	замена электрических плит кухонных (для посемейного заселения) (для коммунальных квартир)	20 15
17.	Системы: противопожарной автоматики и дымоудаления, диспетчеризации	8 15
18.	Лифты - шкаф управления эл.двигатели, редукторы, купе, кабины	25 15
	балки, противовесы, подвесной кабель, ограничитель скорости	4-8
19.	Газооборудование: внутренняя домовая сеть газовые плиты (для посемейного заселения) (для коммунальных квартир)	20 20 15
20.	водогрейные колонки	15
	Отделка фасадов зданий: штукатурка по кирпичу терразитовая штукатурка с мраморной крошкой облицовка керамическими плитками облицовка натуральным камнем окраска фасадов полимерными красителями со сменой поясков из кровельной стали и восстановлением герметизации стыков панелей.	30 60 75 120 10
	Примечание: срок и вид отделки фасада согласовывается с отделом внешнего оформления зданий.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

21

21.	Балконы: несущие железобетонные консольные плиты, балки-консоли и плиты балкона	60
	несущие металлические балки-консоли с бетонным заполнением	30
22.	Благоустройство участка: асфальтовые покрытия внутридворовых проездов	10
	асфальтовые тротуары	10
	отмостки вокруг здания	10
	газоны	10
	детские площадки	10
23.	Строительные конструкции и сооружения внутриквартальных коллекторов, попутных дренажей и водовыпусков	30

Согласовано			

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

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Приложение 2.

Перечень работ и затрат, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда

1. Обследование жилых зданий (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 жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 200 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка бытовых электроплит взамен газовых плит; 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; подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; устройство систем противопожарной автоматики дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий домов, находящихся в капитальном ремонте (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под

эксплуатируемые. Установка металлических дверей в чердачных и подвальных помещениях. Восстановление автоматики подпитки расширительных баков с прокладкой или заменой линий связи, установкой приборов автоматического контроля на РБ, ремонт или замена бака, проверка и наладка работы системы подпитки. Установка на системах центрального отопления приборов, обеспечивающих их надежную работу.

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, находящихся на балансе жилищных предприятий.

6. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш, создание нормативного температурно-влажностного режима в чердачных помещениях.

7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий.

8. Технический надзор за капитальным ремонтом жилищного фонда.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.06-21-НПКР

Лист

23