



АРХИНДУСТРИЯ

ПРОЕКТНО-ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

Заказчик – ООО «УДСД»

«Жилой комплекс в мкр. Созидателей» г. Новый Уренгой. ГПЗ с паркингом»

Проектная документация

**Раздел 12 Книга 2. Иная документация в случаях, предусмотренных
Федеральным законами**

**Часть 3 Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по
капитальному ремонту жилого дома, необходимых для обеспечения
безопасной эксплуатации, об объеме и о составе указанных работ. 2 этап
строительства (С3, С4, С5).**

ПР01-01-23-3.2-СНКПР

Том 12.3

Главный инженер проекта

А.Г.Мартынович

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

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
ПР01-01-23-3.2-СНПКР-С	Содержание тома	1 лист
ПР01-01-23-3.2-СП	Состав проектной документации	Выпускается отдельным томом
ПР01-01-23-3.2-СНПКР.ТЧ	Текстовая часть	17 листов

Всего: 21 листов

Согласовано	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

						ПР01-01-23-3.2-СНПКР-С			
						ПР01-01-23-3.2-СП			
						Содержание тома 12.3	Стадия	Лист	Листов
							П		1

Содержание

Раздел, подраздел, пункт	Наименование	Лист
1	Основные положения	
2	Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов (в т.ч. продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), с разбивкой по элементам жилых зданий).	
3	Объем и состав работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, разработанные с учетом Перечня дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов	
4	Прочие сведения, помогающие управляющим компаниям и инженерным службам получить достоверную информацию, способствующую безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома	
5	Список используемой литературы	
	Таблица регистрации изменений	

Согласовано	

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

ПР01-01-23-3.2-СНПКР.ТЧ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кожарская				
Пров.	Мартынович				
Н.контр.	Кожарская				
ГИП	Мартынович				
Текстовая часть					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	16	

1 Основные положения

1.1 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» на строительство многоквартирных жилых домов разработан на основании ч. 12, ст. 48 Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» и СП 368.1325800.2017г.

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;

- 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ

Лист

2

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.

Реконструкция здания, в отличие от капитального ремонта, включает в себя

работы по кардинальному изменению его объемно-планировочного и конструктивного решений, а также возможные работы по надстройке, пристройке и встройке дополнительных объемов. При реконструкции здания в обязательном порядке должны быть выполнены все необходимые работы по ремонту, замене и усилению конструктивных элементов, имеющих физический и моральный износ. Таким образом, работы по реконструкции поглощают в себе весь объем работ по капитальному ремонту. При реконструкции должны быть осуществлены мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность здания и обеспечивающие благоустройство прилегающих к нему территорий. В целом здание после реконструкции должно отвечать всем действующим градостроительным и техническим нормам.

2 Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов (в т.ч. продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), с разбивкой по элементам жилых зданий

2.1 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

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

						ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

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. По степени капитальности и долговечности в зависимости от материала основных несущих конструкций, жилые здания делятся на 6 групп с нормативными усредненными сроками службы от 15 до 150 лет

Таблица 1 - Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирных жилых домов

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
<i>Фундаменты:</i>	
Плитный ж.б.	60
<i>Стены:</i>	
Керамзитобетонные блочные	40
Герметизированные стыки мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
<i>Перекрытия:</i>	
Железобетонные сборные	80
<i>Полы:</i>	
Из керамической плитки по бетонному основанию	60
<i>Лестницы:</i>	
Площадки ж.б. - монолитные, марши-ж.б. сборные	60
<i>Балконы, крыльца:</i>	
Балконы-по железобетонным монолитным плитам перекрытия	80
Ограждения балконов	40
Крыльца-ж.б. монолитные плиты	20
<i>Крыши и кровля:</i>	
Плиты покрытия-монолитные ж.б.	80

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

						ПРО1-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

Покрытия крыш(кровля)-плиты	10
пенополистирольные экструзионные, слои благоустройства	
<i>Система водоотвода:</i>	
Наружные водостоки из полимерных труб	10
<i>Перегородки:</i>	
Керамзитобетонные блоки	75
<i>Двери:</i>	
<i>Дверные заполнения:</i>	
внутриквартирные	50
входные в квартиру	40
входные на лестничную клетку	10
<i>Вентиляция:</i>	
Шахты	60
<i>Внутренняя отделка:</i>	
<i>Штукатурка:</i>	
МОП-с последующей окраской ВЭ	4
Окраска лестничных клеток составами ВЭ	4
<i>Наружная отделка:</i>	
<i>Облицовка:</i>	
Композитными панелями с утеплителем	60
<i>Инженерное оборудование:</i>	
<i>Трубопроводы канализации:</i>	
пластмассовые	60
Водоразборные краны	10
Туалетные краны	10
<i>Полотенцесушители из труб:</i>	
никелированных	20
Биметаллические радиаторы	15
Конвекторы электрические	30
<i>Электрооборудование:</i>	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20
<i>Внутриквартирные сети при проводке:</i>	
скрытой	40
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
<i>Сети питания:</i>	
лифтовых установок	15
<i>Сети связи и сигнализации:</i>	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ

Внутридомовые сети связи и сигнализации:

проводка	15
щитки, датчики, замки, КИП и др.	10
переговорно-замочные устройства	5
автоматическая пожарная защита	4
<i>Внешнее благоустройство</i>	
Асфальтобетонное покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

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

3.1 Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилых зданий:

- Обследование зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- Модернизация жилых зданий, замена существующего и установка нового технологического оборудования в зданиях.
- Утепление и шумозащита зданий.
- Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.
- Ремонт встроенных помещений в зданиях.
- Экспертиза проектно-сметной документации.
- Авторский надзор проектных организаций.
- Технический надзор.

3.2 Объем работ, проводимых при капитальном ремонте:

3.2.1 Фундаменты и стены подвалов:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ

Лист

6

- обеспечить нормируемый температурно-влажностный режим подвалов;
- обеспечить исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;
- обеспечить устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- обеспечить предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;
- обеспечить работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

3.2.2 Стены блочные:

- обеспечить заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
- обеспечить исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- обеспечить устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- обеспечить теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

3.2.3 Перекрытия:

- обеспечить устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
- обеспечить исправное состояние перекрытий;
- обеспечить звукоизоляцию;
- обеспечить устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;
- обеспечить восстановление теплотехнических (перекрытия над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

3.2.4 Крыши:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ

Лист
7

- обеспечить исправное состояние конструкций кровли и системы водоотвода;
- обеспечить защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;
- обеспечить воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению перекрытий и покрытий;
- обеспечить обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
- обеспечить достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;
- обеспечить исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

3.2.5 Окна, двери:

- обеспечить исправное состояние окон, дверей;
- обеспечить нормативные воздухоизоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей

4 Прочие сведения, помогающие управляющим компаниям и инженерным службам получить достоверную информацию, способствующую безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома

4.1 Контроль состояния металлических закладных деталей, защита конструкций и трубопроводов от коррозии

К выборочному первому вскрытию конструктивных узлов следует приступать через 20-25 лет после сдачи дома в эксплуатацию. При незначительных коррозионных поражениях стальных деталей дальнейшее наблюдение за состоянием стальных элементов должно осуществляться через каждые 10-15 лет (частично в узлах, вскрывавшихся ранее, частично в других узлах, вскрываемых вновь), значительных коррозионных поражениях стальных деталей - не позднее чем через 5 лет.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ

Лист

8

В случае обнаружения деталей, площадь поперечного сечения которых вследствие повреждения коррозией уменьшилась более чем на 30%, необходимо вскрыть аналогичные узлы в здании в количестве не менее трех.

Вскрывать в первую очередь следует несущие закладные детали, находящиеся в наиболее неблагоприятных температурно-влажностных условиях эксплуатации, а также в местах, где на поверхности конструкций имеются трещины, отслоения защитного слоя, коричневые ржавые пятна.

Температурно-влажностный режим, паро-, гидроизоляционная защита конструкций и помещений, в которых установлены трубопроводы, осушение прилегающего к зданию участка местности, прокладка трубопроводов в каналах, защищенных от увлажнения, снижение влияния блуждающих токов и выполнение мероприятий по защите от них подземных трубопроводов, включающих устройство и периодическое восстановление защитных покрытий конструкций и трубопроводов, подавление и отвод коррозионных токов (катодная и протекторная защита, дренаж блуждающих токов), антикоррозийная защита конструкций и трубопроводов должны удовлетворять установленным требованиям.

4.2 Снижение шумов и звукоизоляция помещений

Неисправности звукоизоляции ограждающих конструкций, звукоизолирующих прокладок в полах, перекрытиях и их примыканиях к стенам и перегородкам, в заполнениях оконных и дверных проемов, гильз в местах пересечения трубопроводами, стен, перегородок, перекрытий, жесткого крепления оборудования к стенам, перекрытиям, недостаточная изоляция перекрытий от ударного шума, неудовлетворительная регулировка и установка оборудования, механизмов и приборов должны выявляться и устраняться при капитальном (по проекту) ремонте.

Входные наружные двери в подъездах дома, как правило, должны иметь дверные закрыватели с амортизаторами, обеспечивающими плотное бесшумное закрывание дверей.

4.3 Теплоизоляция ограждающих конструкций

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

						ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

Теплозащиту дефектных участков стен и крыш необходимо осуществлять путем:

- устранения неисправностей в ограждающих конструкциях, способствующих увлажнению атмосферной, бытовой и грунтовой влагой и повышению инфильтрации;
- просушки отсыревших участков стен и крыш;
- утепления участков ограждающих конструкций с недостаточным сопротивлением теплопередачи дополнительным утепляющим слоем, устройством вертикальных скосов в местах сопряжения наружных стен между собой и с чердачными перекрытиями (покрытиями), и др.;
- просушки или замены (в случае целесообразности) отсыревшего утеплителя на более эффективный;
- восстановления герметизации стыковых соединений панелей, сопряжений стен с оконными блоками, балконными плитами и отделкой стен;
- ремонта кровельного покрытия.

4.4 Общий мониторинг технического состояния зданий

Общий мониторинг технического состояния зданий проводят для выявления объектов, изменение напряженно-деформированного состояния которых требует обследования их технического состояния.

При этом вместо проведения обследования технического состояния здания в полном объеме, проводят визуальный осмотр конструкций в целях приблизительной оценки категории технического состояния, изменяют динамические параметры и составляют паспорт здания.

Если по результатам приблизительной оценки категория технического состояния здания соответствует нормативному или работоспособному техническому состоянию, то повторные измерения динамических параметров проводят через 2 года.

Если по результатам повторных измерений динамических параметров, их изменения не превышают 10%, то следующие измерения проводят еще через 2 года.

Если по результатам приблизительной оценки категория технического состояния здания соответствует ограниченно работоспособному или

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ

Лист

10

аварийному состоянию или если при повторном измерении динамических параметров здания результаты измерений различаются более, чем на 10%, то техническое состояние такого здания подлежит обязательному внеплановому обследованию.

По результатам общего мониторинга технического состояния здания исполнитель составляет заключение по этапу общего мониторинга и заключение о техническом состоянии здания.

Таблица 2 – Оценка физического износа

Физический износ %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния (критерии необходимости проведения капитального ремонта)	Проведение капитального ремонта
0-20	Хорошее	1. Повреждений и деформаций нет 2. Имеются отдельные мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента (могут быть устранены при текущем ремонте)	Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но в целях поддержания надлежащего состояния, капитальный ремонт наиболее целесообразен именно на данной стадии	Выборочный капитальный ремонт конструктивных элементов
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Необходим капитальный ремонт
61-80	Ветхое	1. Несущие конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, несущие-в ветхом. 2. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Необходимо решение специализированной комиссии о целесообразности проведения комплексного капитального ремонта, либо реконструкции, либо признании многоквартирного дома аварийным или не пригодным для проживания
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Необходимо решение специализированной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным или не пригодным для проживания

5 Список используемой литературы

5.1 При разработке раздела использовались следующие нормативные документы:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ	Лист
							11

5.2 ФЗ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации".

5.3 ФЗ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ "Жилищный кодекс Российской Федерации".

5.4 ФЗ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

5.5 СП 368.1325800.2017 "Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта".

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПР01-01-23-3.2-СНКПР.ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

