

Одобрено

протоколом от «22» декабря 2020 г.

№2

заседания Подкомитета ПК 002 «Организация и управление капитальным ремонтом МКД» Технического комитета № 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды»

**Модельная техническая политика на работы по капитальному ремонту
общего имущества многоквартирных домов**

Москва 2020

Содержание

1. Общие положения: цель и область действия технической политики.
2. Термины и определения
3. Границы выполнения работ и (или) оказания услуг по КР, состав общего имущества МКД.
4. Перечень работ по капитальному ремонту МКД.
5. Рекомендации по подбору материалов, оборудования при проведении работ по КР МКД.
6. Требования к подготовке проектной и сметной документации.
7. Требования к организации производства работ при капитальном ремонте МКД, являющихся объектами культурного наследия (при наличии таковых на территории субъекта Российской Федерации).
8. Требования при сдаче-приемке выполненных работ по КР МКД.
9. Используемые сокращения.
10. Перечень нормативных правовых актов.
11. Типовое техническое задание на проектирование (Приложение №1).
12. Типовой состав работ и основные требования к характеристикам применяемых материалов (Приложение №2).
13. Средняя продолжительность производства работ по капитальному ремонту (5-этажный дом и 9-этажный дом) (Приложение №3).

1. Общие положения: цель и область действия технической политики

Целью разработки Технической политики является установление единых требований к определению состава работ, применению оптимальных технических решений при проведении работ и (или) оказании услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе с использованием современных материалов, направленных на снижение затрат при дальнейшей эксплуатации и сокращение потребления ресурсов, особенности организации и выполнения работ, определения предельной стоимости выполнения работ общего имущества в многоквартирных домах, которые могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также порядку разработки проектной документации и приемки выполненных строительных работ.

Рекомендации, содержащиеся в Технической политике, могут быть дополнены исходя из особенностей, которые установлены на территории конкретного субъекта Российской Федерации, а также могут меняться по мере совершенствования применяемых подходов в организации капитального ремонта на территориях, исходя из нормативной правовой базы субъекта Российской Федерации, усовершенствования технологий, материалов и оборудования.

Область действия Технической политики должна распространяться на регионального оператора капитального ремонта (далее – региональный оператор), который является основным исполнителем региональной программы и краткосрочного плана ее реализации, подрядные и проектные организации, организации, осуществляющие строительный контроль за выполнением работ на многоквартирном доме (далее – МКД), органы местного самоуправления (далее – ОМСУ), лиц, осуществляющих управление МКД и (или) ответственных за содержание и обслуживание общего имущества собственников помещений в МКД, а также собственников помещений, уполномоченных в установленном порядке на участие в приемке работ (услуг) по капитальному ремонту МКД.

Положения Технической политики могут распространяться на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, которые включены в региональные программы и краткосрочные планы их реализации в целях соблюдения единообразного подхода к проведению работ на домах, обеспечению качества проведения таких работ.

Техническая политика на работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – КР), расположенных на территории субъекта Российской Федерации, финансирование которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, должна разрабатываться с учетом особенностей функционирования региональной системы капитального ремонта на территории субъекта Российской Федерации и непосредственно в рамках реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (далее – региональная программа).

По мере необходимости в Техническую политику могут вноситься изменения и дополнения. Основаниями для внесения таких изменений может быть совершенствование технологий, строительных материалов, оборудования, применяемых в сфере капитального ремонта, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы капитального ремонта и ценообразования.

Положения Технической политики не отменяют и не могут подменять нормативные правовые акты в части требований по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также не должны противоречить действующему законодательству Российской Федерации.

2. Термины и определения

В настоящей Технической политике приведены термины и определения, используемые при определении состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Техническая терминология, используемая в настоящем документе, принята в соответствии с терминами и определениями, содержащимися в том числе в действующих нормативных правовых и иных актах.

Многоквартирным домом: признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

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

Капитальный ремонт выборочный: замена и (или) восстановление общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимая по отношению к меньшей части (некоторым частям) общего имущества многоквартирного дома.

Капитальный ремонт комплексный: замена и (или) восстановление общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимые по отношению к большей части общего имущества многоквартирного дома.

Физический износ многоквартирного дома: показатель, характеризующий изменение, снижение и потери функциональной и (или) несущей способности и деформации конструкций, элементов или частей многоквартирного дома по сравнению с первоначальным (нормативным техническим) состоянием.

Функциональный износ: несоответствие основных эксплуатационных показателей элементов зданий современным нормативным требованиям, предъявляемым к этим элементам или зданию в целом.

Элементы здания: конструкции и системы инженерно-технического обеспечения, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.

Элемент строительной конструкции: составная часть строительной конструкции (ростверк, панель стены, плита перекрытия, лестничный марш, звено воздуховода, кольцо колодца, арматурный каркас монолитной железобетонной конструкции и т.д.)

Внутридомовая система электроснабжения: Совокупность проводных и кабельных линий (цепей), распределительных щитов и электрооборудования,

технологически соединенных между собой в границах многоквартирного дома, начиная с наконечников питающего кабеля вводного распределительного устройства, обеспечивающих снабжение электрической энергией потребителей, места общего пользования и электрооборудование внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения.

Системы внутреннего теплоснабжения здания: Системы, обеспечивающие трансформацию, распределение и подачу теплоты (теплоносителя) теплопотребляющим установкам (оборудованию) систем отопления, вентиляции, кондиционирования и горячего водоснабжения здания.

Система газоснабжения жилого здания: Внутренняя сеть газопотребления жилого здания, включающая внутренние газопроводы, технические устройства и газоиспользующее оборудование.

Внутренняя система водопровода (внутренний водопровод): Система трубопроводов и устройств, обеспечивающая присоединение к наружным сетям, подачу воды к санитарно-техническим приборам, технологическому оборудованию и пожарным кранам в границах внешнего контура стен одного здания или группы зданий и сооружений и имеющая общее водоизмерительное устройство от наружных сетей водопровода поселения, городского округа или предприятия.

Внутренняя система водоотведения (внутренняя канализация): Система трубопроводов и устройств, в границах внешнего контура здания и сооружений, ограниченная выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных, дождевых и талых вод в сеть водоотведения соответствующего назначения поселения или городского округа или предприятия.

Индивидуальный тепловой пункт (ИТП): Совокупность трубопроводов, устройств, приборов, автоматики и оборудования, технологически соединенных между собой и обеспечивающих соединение тепловой сети с внутридомовой системой теплоснабжения одного многоквартирного дома.

Лифт: устройство, предназначенное для перемещения людей и (или) грузов с одного уровня на другой в кабине, движущейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Лифтовая шахта: Полностью или частично огороженное место от пола прямка до перекрытия, в котором движется кабина и, если есть, то и противовес, оборудованное направляющими кабины и противовеса, дверями посадочных площадок, буферами или упорами в прямке.

Машинное помещение: Специальное помещение для размещения одного или нескольких приводов лифта и/или связанного с ним оборудования.

Жилое помещение: изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Крыша (покрытие): Верхняя несущая и ограждающая конструкция здания или сооружения для защиты помещений от внешних климатических и других воздействий.

Кровля: Элемент крыши, предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков; включает в себя водоизоляционный слой (ковер) из

разных материалов, основание под водоизоляционный слой (ковер), аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и др.

Этаж подвальный: Этаж с отметкой поверхности пола ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Помещение общего пользования: Помещения в многоквартирном здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном здании.

Фасад: ортогональная проекция наружной стены здания или сооружения на вертикальную плоскость.

Примечание. Различают фасады: главный, боковой, дворовый и др..

Маломобильные группы населения: люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве. К маломобильным группам населения здесь отнесены: инвалиды, люди с временным нарушением здоровья, беременные женщины, люди преклонного возраста, люди с детскими колясками и т.п.

Коллективный (общедомовый) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Информационно-измерительная система учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг: система учета, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний.

Фундамент сооружения: Часть сооружения, которая служит для передачи нагрузки от сооружения на основание.

Несущая стена: стена, которая помимо вертикальной нагрузки от собственного веса воспринимает и передает фундаментам нагрузки от перекрытий, крыши, ненесущих наружных стен, перегородок и т.д.

Перекрытие: несущая междуэтажная горизонтальная конструкция, являющаяся одновременно потолком нижележащего этажа и полом вышележащего.

Железобетонная плита балкона: Основная часть балкона - консольная железобетонная плита, выступающая из плоскости стены фасада и воспринимающая нагрузки конструкций одного балкона.

Балка перекрытия: Отдельный элемент балочной клетки, который установлен параллельно в ряд.

Система видеонаблюдения: Совокупность функционирующих видеоканалов, программных и технических средств записи и хранения

видеоданных, а также программных и/или технических средств управления, осуществляющих информационный обмен между собой.

Строительный контроль - проверка соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Система противопожарной защиты - комплекс организационных мероприятий и технических средств, направленных на защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на объект защиты (продукцию).

Техническая инвентаризация – это определение основных характеристик объекта недвижимости и оценка его состояния.

Технический паспорт объекта недвижимости — документ, в котором содержатся технические характеристики объекта капитального строительства. Является результатом технического учёта объектов недвижимости — инвентаризации и паспортизации.

Благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Система коллективного приема сигналов цифрового телевизионного вещания: Система приема радиосигналов цифрового телевизионного вещания с выхода приемной антенны, предназначенная для обслуживания одного или нескольких близко стоящих жилых или общественных зданий.

Вентиляционный канал: Часть коллектора от камеры до вентиляционного оголовка или киоска, предназначенная для подачи или удаления воздуха.

Дымоход: канал, по которому осуществляется движение продуктов горения внутри печи.

Дымовой канал: вертикальный канал прямоугольного или круглого сечения для создания тяги и отвода дымовых газов от теплогенератора (котла), печи вверх в атмосферу.

3. Границы выполнения работ и (или) оказания услуг по КР, состав общего имущества МКД

Состав общего имущества, определен частью 1 статьи 36 ЖК РФ и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

4. Перечень работ по капитальному ремонту МКД

4.1 В соответствии частью 1 статьи 166 ЖК РФ, перечень услуг и (или) работ по КР, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

4.2 Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

4.3 Работы по КР могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей МКД, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

4.4 В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в МКД может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по КР.

4.5 Работы по КР могут включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, из числа

включенных в перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденный Фондом по согласованию с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 10 февраля 2017 г.

4.6 При перспективном планировании работ по капитальному ремонту здания и его элементов следует руководствоваться данными, содержащимися в проектной документации согласно п. 6.3 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями № 1, 2)», а при их отсутствии данными о средних сроках службы конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, приведенными в таблице А. 2 приложения А СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта.

4.7 Необходимость выполнения капитального ремонта определяют на основании:

оценки физического износа здания в целом и его отдельных элементов;
результатов обследования технического состояния здания.

В перечень работ по капитальному ремонту включают работы по восстановлению (замене):

элементов здания, указанных в 4.1, при достижении ими значительного физического износа, когда изношенные (неисправные) элементы составляют более 30 % от общего объема элементов данного типа;

отдельных элементов несущих строительных конструкций, для которых установлена опасность нарушения предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, соответствующая ограниченно-работоспособному и аварийному состоянию.

В рамках КР следует предусматривать экономически целесообразную замену элементов конструкций и систем инженерно-технического обеспечения здания для устранения их функционального износа, в том числе с учетом энергосберегающих мероприятий, направленных на соответствие действующим нормам и реализацию существующего потенциала ресурсосбережения здания.

4.8 Состав работ по КР зависит от архитектурных, объемно-планировочных, конструктивных и технологических решений МКД, а также физического и функционального износа конструктивных элементов и инженерно-технических систем МКД. Итоговый состав работ по КР определяется по результатам архитектурно-строительного проектирования с учетом сведений, полученных в рамках проведения технического обследования здания.

4.9 Физический износ элементов здания определяется путем их технического обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), а также при необходимости инструментальными методами контроля и испытания, которые приведены в ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий». Наиболее характерные дефекты строительных конструкций и инженерного оборудования, подлежащие устранению в соответствии с проектом КР МКД, приведены в приложении Г СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта».

При необходимости, аварийная или ограниченно-работоспособная категория технического состояния несущих строительных конструкций жилого здания может быть установлена в соответствии с процедурами, предусмотренными ГОСТ 31937 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» или СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния».

4.10 При определении перечня работ, проводимых при КР, следует руководствоваться приложением Б СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта», а также Приложением № 2 к настоящей Технической политике.

5. Рекомендации по подбору материалов, оборудования при проведении работ по КР МКД

5.1 При выборе материалов, оборудования и технических, проектных решений для КР МКД необходимо руководствоваться действующими нормативными правовыми актами и экономической обоснованностью выбранных решений.

5.2 При выполнении работ по КР должны быть использованы технологические процессы, предусматривающие использование современных конструкций, строительных материалов и инженерного оборудования, преимущественно отечественного производства, независимо от периодов постройки ремонтируемых жилых зданий.

5.3 С целью сокращения эксплуатационных затрат, а также оптимизации процесса восстановления работоспособности системы в случае аварийных, гарантийных ситуаций, при выполнении работ по КР инженерных систем предпочтительней применять материалы от одного изготовителя с учетом технологической привязки к действующим системам.

5.4 При использовании в ходе проведения КР материалов (изделий), подлежащих обязательному подтверждению соответствия, лицом осуществляющим производство работ по КР, в составе комплекта исполнительной документации предоставляются соответствующие документы, подтверждающие проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов (изделий), а также результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля.

5.5 К применению в Российской Федерации допускаются приборы учета, отнесенные к средствам измерений в порядке, установленном Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (далее - Росстандарт), внесенные в Государственный реестр утвержденных типов средств измерений, прошедшие поверку в соответствии с Федеральным законом от 26 июня 2008 года № 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений", а также обеспечивающие соблюдение установленных законодательством об обеспечении единства измерений обязательных требований, включая обязательные метрологические требования к измерениям, обязательные метрологические и технические требования к средствам измерений, и

установленных законодательством о техническом регулировании обязательных требований.

5.6 При выборе материалов по отделочным и изоляционным работам следует руководствоваться СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением № 1).

5.7 При выборе материалов для работ по повышению теплозащиты наружных стен следует осуществлять с учетом требований СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением № 1).

При капитальном ремонте зданий, являющихся объектами культурного наследия допускается проектирование утепления с внутренней стороны ограждающих стеновых конструкций»;

5.8 Отопительное оборудование, трубопроводы, теплоизоляционные конструкции и другие изделия и материалы, используемые в системах внутреннего отопления, подлежащие обязательной сертификации, в том числе гигиенической или пожарной оценке, должны иметь подтверждение на их применение в строительстве.

5.9 Трубы, арматура, оборудование и материалы, применяемые при устройстве внутренних систем отопления должны соответствовать требованиям СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003 (с Изменением № 1)», национальных стандартов, санитарно-эпидемиологических норм.

5.10 Использование восстановленных стальных и других труб, а также бывших в употреблении видов металлоконструкций (профилей, листов, полос, шпунтов и др.) при замене изношенных элементов систем отопления, холодного и горячего водоснабжения не допускается.

5.11 При выборе материалов для системы горячего и холодного водоснабжения следует применять трубы, материалы и антикоррозионные покрытия, имеющие соответствующие разрешения на применение в порядке, установленном в Российской Федерации в области технического регулирования и санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

5.12 Трубы, арматура, оборудование и материалы, применяемые при устройстве внутренних систем холодного и горячего водопровода, должны соответствовать требованиям СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой, с Изменением № 1)», национальных стандартов, санитарно-эпидемиологических норм.

6. Требования к подготовке проектной и сметной документации

6.1 При проведении КР в рамках архитектурно-строительного проектирования на обязательной основе осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объекта капитального строительства. Подготовка иных разделов проектной документации осуществляется по собственной инициативе заказчика.

6.2 Сметная стоимость работ по проведению КР определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области ценообразования в строительстве.

6.3 Производство работ по КР осуществляется только в соответствии с утвержденной проектной документацией, включая раздел «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства».

6.4 При разработке сметной документации учитывается, что сметная стоимость работ на единицу измерения не должна превышать размера предельной стоимости капитального ремонта, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

6.5 Сметная документация должна содержать сводку затрат, сводный сметный расчёт стоимости капитального ремонта, объектные и локальные сметные расчёты (сметы), сметные расчёты на отдельные виды работ.

6.6 Подготовка раздела «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства» осуществляется на основании акта, утвержденного заказчиком и содержащего перечень дефектов элементов зданий с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при КР.

6.7 Проектировщик при разработке документации самостоятельно осуществляет сбор дополнительных исходных данных, необходимых для выполнения работ по проектированию.

6.7.1 Выполняет визуальное и при необходимости инструментальное обследование МКД для обнаружения видимых и скрытых повреждений, и оценки возможности их дальнейшей безаварийной эксплуатации или необходимости восстановления с указанием выявленных дефектов в акте обследования.

6.7.2 В акте обследования должны указываться: общие сведения по объекту (год постройки, серия, этажность, общая высота, площадь, протяженность и др.); подробное описание конструкций и технического состояния объекта, описание имеющихся деформаций и повреждений, выводы и предложения по проведению капитального ремонта с перечислением работ, особые условия производства работ.

6.7.3 Проектные решения должны обеспечивать повышение энергетической энергоэффективности жилых зданий и сокращение расхода невозобновляемых природных ресурсов, охрану окружающей среды при проведении капитального ремонта.

6.7.4 Проектирование капитального ремонта осуществляют на основании данных, указанных в проектной документации, инструкции по эксплуатации жилого здания и (или) отчетов по итогам обследований технического состояния здания и его элементов.

6.8 Состав разделов проектной документации и требования к их содержанию определены в постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 и положениями статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.9 Проектная документация состоит из текстовой и графической частей.

6.9.1 Текстовая часть содержит сведения в отношении объекта капитального строительства, описание принятых технических и иных решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проектной документации и результаты расчетов, обосновывающие принятые решения.

6.9.2 Графическая часть отображает принятые технические и иные решения и выполняется в виде чертежей, схем, планов и других документов в графической форме.

6.10 Содержание текстовой и графической части проектной документации должно соответствовать требованиям разделов 6, 7 СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта.

6.11 Сметная стоимость проведения КР подлежит обязательной проверке на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации в случаях, если такой КР включает:

а) замену и (или) восстановление всех видов строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

б) замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения.

Сметная стоимость проведения выборочного КР не подлежит обязательной проверке на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации.

Сметная стоимость проведения комплексного КР подлежит обязательной проверке на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации, в случаях замены и (или) восстановления всех видов строительных конструкций в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения.

Проверка достоверности сметной стоимости проведения комплексного или выборочного КР может быть проведена в инициативном порядке по решению заказчика, в случаях если в перечень работ по КР не входят вышеуказанные строительные работы

7. Требования к организации производства работ при капитальном ремонте МКД, являющихся объектами культурного наследия (при наличии таковых на территории субъекта Российской Федерации).

7.1. Работы по КР МКД включенного в реестр объектов культурного наследия (далее - ОКН), проводятся на основании задания на проведение

указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, ПСД на проведение работ по капитальному ремонту ОКН, должна быть согласована соответствующим органом охраны ОКН.

7.2. Выдача задания на проведение работ по КР ОКН, включенного в реестр, разрешения на проведение работ по КР ОКН, согласование проектной документации на проведение работ по КР ОКН осуществляются:

- федеральным органом охраны ОКН - в отношении отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации;
- региональным органом охраны ОКН - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации), объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия;
- муниципальным органом охраны ОКН в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

7.3. Лицо, осуществляющее разработку документации необходимой для проведения работ по КР ОКН, включенного в реестр, осуществляет научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением.

7.4. После выполнения работ по капитальному ремонту ОКН включенного в реестр, лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, представляет в соответствующий орган охраны ОКН, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах. Указанный орган утверждает представленную ему отчетную документацию в случае, если работы выполнены в соответствии с требованиями, Состав и порядок утверждения отчетной документации о выполнении работ по капитальному ремонту ОКН устанавливаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

7.5. Работы по КР ОКН проводятся в соответствии с правилами проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, в том числе правилами проведения работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.6. Приемка работ по КР ОКН, включенного в реестр, осуществляется при участии соответствующего органа охраны ОКН, выдавшего разрешение на проведение указанных работ.

7.7. Обязательными условиями приемки работ являются утверждение соответствующим органом охраны ОКН отчетной документации и выдача им акта приемки выполненных работ по сохранению ОКН.

7.8. При приемке работ на ОКН подрядчик представляет следующие документы:

7.8.1. Проектную документацию в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап проведения работ - в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа проведения работ;

7.8.2. Копию(и) разрешения(й);

7.8.3 Рабочую документацию, разработанную на основании согласованной проектной документации

7.8.4. Исполнительную документацию, подготовленную в соответствии с приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (далее - приказ от 26.12.2006 № 1128);

7.8.5. Акты на скрытые работы (при их наличии), оформленные в соответствии с приказом от 26.12.2006 г. № 1128;

7.8.6 Общий журнал работ, заполненный в соответствии с приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 г. № 7 «Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»;

7.8.7. Журнал авторского надзора при проведении работ на объекте культурного наследия (памятнике истории и культуры) народов Российской Федерации с отметкой о завершении работ по сохранению объекта культурного наследия и их соответствии требованиям, установленным статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

7.9. Акт приемки выполненных работ по сохранению ОКН выдается соответствующим органом охраны ОКН, выдавшим разрешение на проведение указанных работ, после утверждения отчетной документации

7.10. Порядок подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению ОКН и его форма утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

7.11. В случае если в процессе приемки работ, выявляют несоответствие выполненных работ по сохранению ОКН, отчетной документации и требованиям законодательства, Органом охраны составляется заключение об отказе в приемке работ по сохранению ОКН с мотивированным обоснованием причин принятого решения, которое подписывается Органом охраны.

7.12. Копия заключения об отказе в приемке работ по сохранению ОКН направляется лицу, выступающему заказчиком работ по сохранению данного ОКН.

7.13. Акт подписывается в день проведения приемки работ при соответствии выполненных работ по сохранению ОКН отчетной документации и требованиям законодательства. В Акте не допускаются помарки, подчистки и иные исправления, за исключением исправлений, оговоренных и заверенных лицами, подписывающими его.

7.14. После подписания Акт регистрируется в Органе охраны и направляется Заказчику работ по сохранению данного ОКН.

8. Требования при сдаче-приемке выполненных работ по КР МКД

8.1. Акт сдачи-приемки выполнения работ по КР МКД без отселения жильцов является документом, подтверждающим исполнения всех обязанностей Подрядчика по капитальному ремонту МКД и оформляется на каждый дом.

8.2. Законченный вид работ принимается рабочей комиссией организуемой Подрядчиком.

8.3. Заказчик с момента получения уведомления Подрядчика о завершении работ принимает выполненные работы. При обнаружении в ходе приемки выполненных строительных работ несоответствия, требованиям проектной документации и положениям договора в части видов, объемов и качества выполненных работ, в том числе ухудшающих их результат, а также иные недостатки Заказчик может мотивированно отказаться от приемки выполненных работ, а Подрядчик должен обеспечить их своевременное устранение своими силами и за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

8.4. При полной готовности объекта Подрядчик предъявить окончательное выполнение работ по КР МКД. Заказчик организывает приемочную комиссию в составе:

- представитель Заказчика;
- представитель Подрядной организации;
- представитель организации осуществляющий строительный контроль;
- представитель органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственного за реализацию региональной программы и (или) краткосрочный план ее реализации;
- представитель ОМСУ;
- представитель собственников МКД, лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. (может являться одновременно Заказчиком, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете);
- представитель лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

8.5.

Подрядчик предъявляет приемочной Комиссии выполненные работы по КР МКД и соответствующую документацию:

- акты о приемке выполненных работ (форма КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), согласованные с представителями собственников и представителем организации, осуществляющей строительный контроль;

исполнительную документацию, содержащую комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам, сделанными лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ на основании распорядительного документа (приказа), подтверждающего полномочия лица; акт освидетельствования скрытых работ, акты испытания и опробования технических устройств, систем инженерно-технического обеспечения; результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных

испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля; документы, подтверждающие проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов (изделий); иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, а также общий журнал работ.

8.6. При соответствии всех выполненных работ по КР МКД строительным нормам, объемам, ПСД, требованиям по качеству, наличии полного комплекта исполнительной и другой необходимой документации, приемочная комиссия подписывает Акт сдачи-приемки выполнения работ по КР МКД без отселения жильцов.

8.7. Окончательно работы, считаются выполненными со дня подписания акта сдачи-приемки выполненных работ по КР в МКД при условии отсутствия замечаний к видам, объемам и качеству выполненных строительных работ со стороны заинтересованных лиц, а также передачи Заказчику исполнительной документации и другой необходимой документации по объекту КР МКД.

9. Используемые сокращения.

МКД – многоквартирный дом

ОМСУ – орган местного самоуправления

КР- капитальный ремонт

СГП – строительный генеральный план

ПСД – проектно-сметная документация

ОКН – объект культурного наследия

УПЭ- прибор учета потребления энергии

ОТД- организационно-технологическая документация

ГОСТ – Государственный стандарт Российской Федерации.

ГЭ – государственная экспертиза.

ДВ – дефектная ведомость (ведомость объемов работ).

ЖК РФ – Жилищный Кодекс Российской Федерации.

ИРД – исходно-разрешительная документация.

ИТП – индивидуальный тепловой пункт.

НПА – нормативно-правовые акты, нормативно-техническая документация, а также документы, носящие рекомендательный характер.

10. Перечень нормативных правовых актов и технических документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 26 июня 2008 г. № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»;
5. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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»;

6. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

7. Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (вместе с «Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»);

8. Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

9. СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования;

10. ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» утвержденный решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824;

11. Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 15 ноября 2013 г. № 542 «Об утверждении федеральных норм и правил в области промышленной безопасности "Правила безопасности сетей газораспределения и газопотребления»;

12. Приказ Ростехнадзора от 26 декабря 2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения»;

13. Приказ Ростехнадзора от 12 января 2007 г. № 7 «Об утверждении и введении в действие Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»;

14. Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденный Фондом содействия реформированию ЖКХ по согласованию с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 10 февраля 2017 г.

15. СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями № 1, 2)»;

16. СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта»;

17. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;

18. ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий»;

19. ГОСТ 31937 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

20. СП 454.1325800.2019 «Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния»;
21. СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта»;
22. СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением № 1)»;
23. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением № 1)»;
24. СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003 (с Изменением № 1)»;
25. СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* (с Поправкой, с Изменением №1)».

11. Типовое техническое задание на проектирование

Приложение № 1

12. Типовой состав работ и основные требования к характеристикам проектируемых материалов

Приложение № 2

13. Средняя продолжительность производства работ по капитальному ремонту (5-этажный дом и 9-этажный дом)

Приложение № 3