



**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ЭНЕРГЕТИКИ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 10.02.2016 № 13

Об утверждении методических рекомендаций
по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов,
финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта

В целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных в соответствии с Законом Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».

2. Приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 11.06.2014 № 134 «Об утверждении методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных в соответствии с законом Новосибирской области от 05 июля 2013 года № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» считать утратившим силу.

3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Министр Ким Те Су

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов,
финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта,
сформированных в соответствии с законом Новосибирской области от 05 июля 2013 года № 360-ОЗ
«Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Новосибирской области»

Настоящие методические рекомендации содержат общие методические указания по определению состава работ при проведении капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации закона Новосибирской области от 05 июля 2013 года № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» (далее — закон Новосибирской области № 360-ОЗ) и другими нормативными правовыми актами, регулирующими использование средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, при которых такое использование признается целевым и эффективным.

В качестве граничных определены следующие условия:

- а) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;
- б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в статье 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ;
- в) объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и законом Новосибирской области № 360-ОЗ видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи восстановления технических и эксплуатационных характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, повышения энергоэффективности многоквартирных домов, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

Настоящие методические рекомендации предназначены для применения:

- региональным оператором, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Новосибирской области;
- органами местного самоуправления.

Товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные, иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, а также собственники жилых помещений в многоквартирных домах могут руководствоваться настоящими методическими рекомендациями в процессе реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Новосибирской области.

1. Общие положения

1.1. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту

1.1.1. Многоквартирным домом в соответствии с «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному 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.

1.1.2. Специфическим признаком многоквартирного дома, отличающим его от индивидуального (одноквартирного) дома, предназначенного для проживания одной семьи, и дома блокированной застройки является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит условно из двух отдельных частей: первая — помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собст-

венности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Вторая часть этого комплекса (общее имущество) находится в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений.

Согласно статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации к жилым домам блокированной застройки относятся жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Признаком многоквартирного дома является совокупность двух и более квартир. Квартирой, согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к многоквартирным домам.

1.1.3. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

1.1.4. Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определен частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Перечень объектов в составе общего имущества, уточненный постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — Правила содержания общего имущества), распределяется по следующим блокам.

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

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

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

Второй блок — крыши как самостоятельный элемент общего имущества, в том числе в случаях, когда плоскости крыши располагаются на разных уровнях, но принадлежат одному многоквартирному дому, объединенному одним адресом. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома, (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок — ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

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

Четвертый блок — ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома.

К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих ненесущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок — механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены, на-

пример: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т. п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, устройства для подогрева воды (бойлеры), до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

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

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

- а) собственниками помещений — в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти — в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления — в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- г) застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее — Инструкция по эксплуатации), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.

В Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома предусмотрена полная информация о составе общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

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

1.1.6. Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартирного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путем проведения ремонтов.

1.1.7. Общие требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома установлены Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

1.1.8. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ;
- в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- г) инструкцию по эксплуатации по установленной форме, включая рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

1.1.9. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений для возмещения физического и функционального (морального) износа, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе проведение работ по модернизации в составе работ по капитальному ремонту).

1.1.10. Рекомендуемые виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов содержатся в «Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее — Правила и нормы технической эксплуатации, «Положении об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р), утвержденном приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312 (далее — ВСН 58-88(р)) и других нормативных документах.

1.2. Нормативно-правовое и нормативно-методическое обеспечение капитального ремонта, классификация видов ремонта многоквартирных домов

1.2.1. Общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, устанавливаемыми в следующих документах:

- а) технических регламентах;
- б) государственных санитарно-эпидемиологических правилах и нормативах (далее — санитарные правила);
- в) гигиенических нормативах;
- г) технических правилах и нормах, а также иных нормативных правовых актах, принимаемых Правительством Российской Федерации;
- д) стандартах, действующих до вступления в силу соответствующих технических регламентов в части, соответствующей целям защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, а также обязательных требованиях действующих строительных норм и правил в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

1.2.2. Основными нормативными документами в области капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов являются:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Закон Новосибирской области от 5 июля 2013 года № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области»;
- Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.
- Правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 года № 18;
- Требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденные постановлением правительства Российской Федерации от 25 января 2011 года № 18;

- Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47;
- Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 года № 167;
- Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468;
- Положение о разработке, передаче, использовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденное приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее — Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);
- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденные приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24 марта 2003 года № 115.
- Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 (далее — Положение о составе разделов проектной документации);
- Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения (ВСН 58-88(р)), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 23 ноября 1988 года № 312;
- Положение по техническому обследованию жилых зданий (ВСН 57-88(р)), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 6 июля 1988 года № 191 (далее — ВСН 57-88);
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86(р)), утвержденные приказом Госгражданстроя СССР от 24 декабря 1986 года № 446 (далее ВСН 53-86(р));
- Ведомственные строительные нормы «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования» (ВСН 61-89(р)), утвержденные приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 26 декабря 1989 года № 250;
- Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (ВСН 42-85(р)), одобренных приказом Гражданстроя СССР от 7 мая 1985 года № 135 (в ред. изменений № 1, утвержденных приказом Госстроя России от 6 мая 1997 года № 17-16);
- Свод правил «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», одобренные постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 года № 153 (далее — СП 31-102-2003);
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 года № 279;
- Свод правил «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» (СП 31-107-2004), рекомендован к применению письмом Госстроя России от 28 апреля 2004 года № ЛБ-131/9;
- Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (МДС 13-1.99), утвержденная постановлением Госстроя России от 17 декабря 1999 года № 79;
- Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 05 марта 2004 года № 15/1 (далее — МДС 81-35.2004);
- Указания по применению федеральных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (МДС 81-38.2004), утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 09 марта 2004 года № 37;
- Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденные постановлением Госстроя России от 12 января 2004 года № 6 (далее — МДС 81-33.2004);
- Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001), — утвержденные постановлением Госстроя России от 28 февраля 2001 года № 15 (далее — МДС 81-25.2001);
- Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр 81-04-2001), утвержденные постановлением Госстроя России от 17 декабря № 77;
- Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве строительномонтажных работ (ГСНр 81-05-01-2001), утвержденный постановлением Госстроя России от 7 мая 2001 года № 46 (далее — ГСНр 81-05-01-2001);

— Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (ГСНр 81-05-02-2001), утвержденный постановлением Госстроя России от 19 июня 2001 года № 61 (далее — ГСНр 81-05-02-2001);

— Технический регламент о безопасности лифтов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 2 октября 2009 года № 782;

— Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

— Постановление Госстроя России от 9 марта 2004 года № 38 «Об утверждении Изменений и дополнений к государственным элементным сметным нормам на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр-2001). Выпуск 1»;

— СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 23 июня 2003 года № 109;

— СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 19 апреля 2004 года № 70;

— СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», утвержденные постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 113;

— СНиП 41-03-2003 «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов», утвержденные постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 114;

— СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», утвержденные постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 115;

— СНиП 2.02.04-88 «Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 21 декабря 1988 года № 252;

— СНиП 2.02.03-85 «Свайные фундаменты», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 20 декабря 1985 года № 243;

— СНиП 3.02.01-87 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 4 декабря 1987 года № 280.

1.3. Классификация ремонтов

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

Капитальный ремонт зданий — замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т. е. проведение модернизации зданий. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

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

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

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных в Новосибирской области предусматривает проведение капитального ремонта по отдельным конструктивным элементам многоквартирного дома.

1.4. Экспертиза проектной документации

Экспертиза проектной документации на капитальный ремонт конструктивных элементов общего имущества в многоквартирных домах проводится в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Обоснование и разработка перечня работ по капитальному ремонту многоквартирных домов

2.1. Обоснование перечня работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Общие положения

2.1.1. Состав общего имущества многоквартирных домов указан в разделе 1.1.

2.1.2. Перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда, приведен в приложении 9 к ВСН 58-88(р). В приложении 3 к ВСН 58-88(р) приведен перечень конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования и примерные сроки их эксплуатации до проведения капитального ремонта. Перечень охватывает все разнообразие многоквартирных домов по конструктивным характеристикам и инженерному обустройству, построенных и эксплуатируемых на момент выхода данного нормативного документа, и, следовательно, применимым для целей настоящих методических рекомендаций в рамках, установленных статьей 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ.

2.1.3. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Приложение 8 Правил) также рекомендован перечень ремонтно-строительных работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда, который существенно расширен по сравнению с перечнем, рекомендуемым ВСН 58-88(р) за счет работ по модернизации, связанных с восстановлением или заменой отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением и изготовленные из новых материалов, более долговечных и экономичных, улучшающих их эксплуатационные показатели.

2.1.4. Необходимо иметь в виду, что работы по модернизации, как составной части капитального ремонта, идентичны ряду работ, выполняемых в процессе реконструкции многоквартирных домов. Например: оборудование (вновь) и полная замена инженерных систем, устройство лифтов, ремонт встроенных помещений в зданиях. Существенным признаком работ по модернизации, проводимых при любом виде капитального ремонта, является их выполнение в существующих габаритах многоквартирного дома. При реконструкции многоквартирных домов выполняются работы по надстройке, пристройке и другие работы, связанные с изменением габаритов дома, а иногда и его назначением.

2.1.5. Следует также разграничивать, вследствие различных источников финансирования, работы по капитальному ремонту и текущему ремонту, поскольку работы по текущему ремонту являются работами профилактического характера, направленными не на ликвидацию или снижение уровня физического износа, а на предотвращение преждевременного износа конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и заключаются в устранении отдельных неисправностей или замене отдельных частей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, имеющих сроки службы, соответствующие усредненным срокам эксплуатации зданий между текущими ремонтами. Примерные усредненные сроки эксплуатации зданий между текущими ремонтами и капитальными ремонтами многоквартирных домов приведены в приложении 2 к ВСН 58-88(р). Примерные рекомендуемые перечни работ по текущему ремонту приведены в приложении 7 к ВСН 58-88(р) и приложении 7 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

2.2. Особенности организации капитального ремонта и модернизации лифтов многоквартирных домов

2.2.1. Согласно статье 166 Жилищного кодекса Российской Федерации к видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, относится ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, и при необходимости ремонт лифтовых шахт.

2.2.2. В соответствии с требованиями «Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов», утвержденных постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 16 мая 2003 года № 31 (далее ПБ 10-558-03) под ремонтом лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг), направленных на восстановление эксплуатационных характеристик лифта, продление срока его службы и не затрагивающих металлоконструкций лифта (то есть: модернизацию лифта), а именно:

- работы (услуги) по экспертному обследованию лифта;
- проектные работы;
- строительно-монтажные работы;
- работы по замене узлов и агрегатов, не затрагивающих металлоконструкций лифта, в том числе работы по замене электродвигателя главного привода, редуктора главного привода (лебедки) канатоведущего шкива, тормозного устройства, ограничителя скорости, станции управления лифтом, привода дверей кабины, купе кабины лифта, створок дверей шахты и кабины, пружинной и балансировочной подвески кабины, противовеса, канатов, частотного регулятора, электродвигателя, пульта управления, устройств защиты и контроля;
- пусконаладочные работы;
- работы (услуги) по технической освидетельствованию лифта;
- работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

2.2.3. Перечень работ по ремонту лифтового оборудования формируется на основании результатов обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которое осуществляется в соответствии с требованиями ПБ 10-558-03.

2.2.4. Под заменой лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг) по замене лифта, непригодного к эксплуатации, на новый срок. В состав работ (услуг) по замене лифта включаются:

- работы (услуги) по экспертному обследованию лифта, отработавшего нормативный срок службы;
- проектные работы;
- строительно-монтажные работы;
- работы по демонтажу и установке лифта;
- пусконаладочные работы;
- работы (услуги) по полному техническому освидетельствованию лифта, проводимого после установки нового лифта;
- работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

2.2.5. Состав работ по ремонту лифтовых шахт также определяется на основании результатов экспертного обследования отработавшего нормативный срок лифта.

2.3. Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, подлежащих к включению в состав работ, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных в соответствии с законом Новосибирской области № 360-ОЗ

2.3.1. Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, существенно влияющих на условия комфортности и безопасности проживания граждан приведен в таблице 1.

Положения настоящих методических рекомендаций распространяются на многоквартирные дома, подлежащие капитальному ремонту без прекращения их эксплуатации. В результате проведенного капитального ремонта должны быть выполнены все необходимые работы по приведению общего имущества многоквартирного дома в технически исправное состояние путем восстановления или замены всех частей конструкций и инженерных систем, которые имеют более короткие сроки службы между очередными (по нормативному сроку службы) капитальными ремонтами, чем несущие конструкции.

2.3.2. Последовательная и методическая привязка технологических процессов к перечню работ, приведенных в таблице 1 настоящих рекомендаций содержится в разделе 3.

3. Порядок включения в перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов работ по модернизации конструкций, инженерных систем и других элементов жилых зданий, а также повышению энергетической эффективности многоквартирных домов

3.1. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда при капитальном ремонте многоквартирных домов следует производить устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, а также осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий для обеспечения рационального энергопотребления.

В разделе 2 настоящих методических рекомендаций приведен развернутый перечень работ по модернизации строительных конструкций, инженерных систем и оборудования, которым следует руководствоваться при формировании состава работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных в соответствии с законом Новосибирской области от 05 июля 2013 года № 360-ОЗ.

3.2. Характеризуя в обобщенной форме жилищный фонд с точки зрения потребности в модернизации, следует выделить две укрупненные группы многоквартирных домов, требующих по сроку службы несущих конструкций проведения капитального ремонта:

— каменные здания, построенные до 1955 года, в том числе фонд исторических зон старых городов, имеющие конструкции, системы инженерного оборудования, объемно-планировочные характеристики существенно различающиеся по своим инженерным и технологическим решениям, но, как правило, единые в достаточном уровне заложенных при строительстве прочностных и деформативных характеристиках основных несущих конструкций. Указанная группа зданий, не прошедших к настоящему времени реконструкцию и капитальный ремонт, характеризуется значительным физическим и моральным износом, т. е. требует проведения капитального ремонта с модернизацией;

— здания, построенные в 1955—1970 годах, — полносборные панельные и кирпичные многоквартирные дома серий массового строительства первого и второго поколения, которые характеризуются пониженным уровнем капитальности и изначально заложенными низкими потребительскими качествами, в т. ч. теплоизоляционными, неудовлетворительными с современных позиций. Указанная группа зданий, не прошедших за последние годы капитальный ремонт, характеризуются значительным физическим, а по зданиям первых массовых серий — и моральным износом, высокими расходами на содержание и ремонт, и требует проведения капитального ремонта с модернизацией или реконструкции с модернизацией.

№ пп	Наименование видов работ в соответствии с ст. 166 Жилищного кодекса, ст. 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ	Подвиды и перечень работ
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения	<p>1. Ремонт или замена инженерных систем</p> <p>1.1. Холодного водоснабжения, в том числе:</p> <p>1.1.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.1.2. Ремонт или замена водомерных узлов.</p> <p>1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.</p> <p>1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.</p> <p>1.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.</p> <p>1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:</p> <p>1.2.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.2.2. Ремонт или замена температурных регуляторов жидкости, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть.</p> <p>1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.</p> <p>1.3. Ремонт или замена системы канализования и водоотведения, в том числе:</p> <p>1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.</p> <p>1.3.2. Ремонт или замена выпуска трубопровода до первого колодца, в случае разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по договору с ресурсоснабжающей организацией по врезке в магистраль, но не более 10 м от стены дома.</p> <p>1.4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе.</p> <p>1.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях.</p> <p>1.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования.</p> <p>1.4.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и при наличии повысительных насосных установок.</p> <p>1.5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:</p> <p>1.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков, в том числе по фасаду многоквартирного дома.</p> <p>1.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.</p> <p>1.6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:</p> <p>1.6.1. Ремонт или замена ГРЩ (главный распределительный щит), распределительных и групповых щитов.</p> <p>1.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.</p> <p>1.6.3. Замена внутридомовых электрических сетей до входных зажимов квартирных счетчиков электроэнергии.</p> <p>1.6.4. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков, установочных и освети-</p>

№ пп	Наименование видов работ в соответствии с ст. 166 Жилищного кодекса, ст. 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ	Подвиды и перечень работ
		<p>тельных приборов коммунального освещения. 1.6.5. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем. 1.6.6. Замена питающего кабеля от ВРУ до опоры воздушной линии при организации воздушного ввода в здание. 1.6.7. Приемо-сдаточные испытания. 1.6.8. Ремонт или замена освещения в чердачном помещении при наличии инженерных сетей в данном помещении.</p> <p>2. Общие для всех инженерных систем работы</p> <p>2.1. Устройство заземления при замене стояков и стальных трубопроводов на пластиковые. 2.2. Замена общедомового прибора учета в случае истечения срока службы прибора на момент проведения капитального ремонта инженерной системы. 2.3. Демонтаж ограждающих конструкций, препятствующих доступу к инженерным коммуникациям в местах общего пользования, при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ, без учета затрат на материалы. 2.4. Герметизация вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах с устройством приямка при необходимости.</p>
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт	<p>Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией, в т. ч.:</p> <p>1. Ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. 2. Ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт. 3. Ремонт машинных помещений. 4. Ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования. 5. Оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования. 6. Пуско-наладочные работы и техническое освидетельствование.</p>
3	Ремонт крыш	<p>1. Ремонт конструкций крыш</p> <p>1.1. Из деревянных конструкций 1.1.1. Ремонт с частичной или полной заменой: — стропильных ног, — мауэрлатов, — обрешетки сплошной и разряженной из брусков. 1.1.2. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.</p>

№ пп	Наименование видов работ в соответствии с ст. 166 Жилищного кодекса, ст. 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ	Подвиды и перечень работ
		<p>1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия. 1.1.4. Ремонт (замена слуховых окон).</p> <p>1.2. Из железобетонных стропил и кровельных настилов 1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов. 1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия. 1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия.</p> <p>2. Замена покрытий крыш</p> <p>2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. 2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий. 2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т. п.) с устройством примыканий. 2.4. Устройство фальшкровли.</p> <p>3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних)</p> <p>4. Ремонт или замена надкровельных элементов</p> <p>4.1. Ремонт лазов на кровлю. 4.2. Организация продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства. 4.3. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт. 4.4. Смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек. 4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт. 4.6. Устройство или ремонт ограждения, снегозадержания на кровле. 4.7. Вынос фановых труб и вентиляционных шахт за пределы кровельного покрытия.</p>
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах	<p>1. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей и входов в подвал. 2. Ремонт продухов, подвальных окон, прямиков, и наружных дверей. 3. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей). 4. Ремонт отмостки, включая цокольную часть на высоту 10—15 см.</p>

№ пп	Наименование видов работ в соответствии с ст. 166 Жилищного кодекса, ст. 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ	Подвиды и перечень работ
		<p>5. Ремонт или замена дренажной системы.</p> <p>6. Усиление несущих стен в подвальном помещении при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ.</p>
5	Ремонт фасадов	<p>1. Ремонт фасадов, не требующих утепления</p> <p>1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.</p> <p>1.2. Ремонт облицовочной плитки.</p> <p>1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.</p> <p>1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупно-блочных и крупнопанельных зданий.</p> <p>1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.</p> <p>1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов мест общего пользования.</p> <p>1.7. Ремонт ограждающих стен, в том числе деревянных фасадов.</p> <p>1.8. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.).</p> <p>1.9. Ремонт входных наружных дверей или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.</p> <p>1.10. Ремонт отмостки при отсутствии подвальных помещений в многоквартирном доме;</p> <p>1.11. Устройство и ремонт козырьков (навесов, фальшкровли) над лоджиями и выступающими частями фасада.</p> <p>1.12. Устройство или замена «экранов» на ограждающих конструкциях балконов.</p> <p>1.13. Внутренняя отделка откосов при замене окон, витражей и входных дверей.</p> <p>1.14. Устройство и ремонт входной группы (крыльцо, козырек).</p> <p>2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления</p> <p>2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей финансируются за счет средств взносов, превышающих минимальный размер взноса, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.</p> <p>3. Общие для обеих групп зданий работы</p> <p>3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской.</p>

№ пп	Наименование видов работ в соответствии с ст. 166 Жилищного кодекса, ст. 14 закона Новосибирской области № 360-ОЗ	Подвиды и перечень работ
		3.2. Ремонт и усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей. 3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей. 3.4. Смена оконных отливов. 3.5. Смена водосточных труб. 3.6. Ремонт и утепление цоколя. 3.7. Установка оборудования, обеспечивающего доступность общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов и иных маломобильных групп населения (при необходимости).
6	Ремонт фундаментов многоквартирных домов	1. Ремонт фундаментов многоквартирных домов 1.1. Устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента. 1.2. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов. Устройство защитного слоя.

Примечания:

1. При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, осуществляется замена не менее 50 % каждой конструкции и инженерной системы, либо в меньшем объеме в соответствии с потребностью в случае, если ремонтные работы были проведены ранее.

2. К внутридомовым системам отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования, в жилых помещениях — ответвления от стояков до первого отключающего устройства (при его отсутствии — до места сопряжения с отопительным прибором, обогревающим элементом), регулирующая и запорная арматура; а также другое оборудование, расположенное на этих сетях.

3. В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества (вскрытие полов при расположении инженерных систем в подполье), не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, работы по восстановлению его осуществляются за счет средств капитального ремонта, что должно предусматриваться проектно-сметной документацией.

Собственники помещений в многоквартирном доме при проведении капитального ремонта инженерных систем обязаны предоставить доступ к инженерным системам. После проведения капитального ремонта в зоне замены инженерных систем проводится восстановительный ремонт нарушенных поверхностей. Отделочные работы в квартирах и помещениях, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, после замены инженерных систем не входят в стоимость капитального ремонта и выполняются за счет собственника помещения в многоквартирном доме.

4. В случае если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтнопригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях, по согласованию с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Также если в многоквартирном доме существующая внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, горячего водоснабжения или канализования имеет скрытую прокладку трубопровода, не являющуюся ремонтнопригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство соответствующей системы с открытой прокладкой трубопроводов, в том числе в жилых помещениях, по согласованию с собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.3. Комплекс мероприятий по повышению тепловой эффективности указанных многоквартирных домов массовых серий с приведением ее в соответствие с нормативными требованиями СНиП 23-02-03 «Тепловая защита зданий» включает утепление наружных стен (финансируются за счет средств взносов, превышающих минимальный размер взноса, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт), покрытий, перекрытий над подвалами, подкровельных перекрытий и надкровельные части вентканалов, замену или утепление окон и балконных дверей, входов в подъезды и организацию учета фактического теплопотребления путем установки приборов коммерческого учета и оборудования системами автоматического регулирования потребления тепла.

Выбор конкретного способа наружного утепления стен рекомендуется производить в соответствии с предложениями, содержащимися в альбоме «Технические решения утепления наружных ограждений домов первых массовых серий», утвержденными приказом Госстроя России от 10 ноября 1998 года № 8 на основании технико-экономических расчетов проектировщиков по согласованию с собственниками либо уполномоченными лицами.

3.4. Работы и технологические процессы по модернизации конструкций, инженерных систем и других элементов в обобщенном виде ориентированы на достижение следующих целей:

— приведение в соответствие характеристик материалов, из которых были изготовлены ремонтируемые и заменяемые конструкции, элементы (части) инженерных систем, характеристики оборудования (лифтов, насосов и др.) и др. элементов общего имущества многоквартирных домов применительно к требованиям Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

— применение современных материалов, деталей, конструкций и оборудования, средств автоматизации и диспетчеризации для повышения эффективности эксплуатации и управления многоквартирными домами;

— приведение в соответствие теплотехнических характеристик ограждающих конструкций многоквартирных домов требованиям действующих нормативных документов по тепловой защите зданий.

3.5. Включение в перечень по капитальному ремонту работ и технологических процессов, связанных с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов многоквартирных домов, а также повышением энергетической эффективности их эксплуатации, проводится с учетом их технического состояния и потребительских качеств, а ограничением перечня работ и технологических процессов на их включение являются предельные объемы финансирования на производство таких работ, исходя из минимального размера взноса, принятого собственниками помещений. Финансирование вышеперечисленных видов работ за счет средств, превышающих минимальный размер взноса, принятых протоколом общего собрания собственников, не ограничивается.

4. Состав затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов

4.1. Затраты на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома группируются по элементам и статьям, формируются по месту возникновения, объектам учета, планирования и калькулирования себестоимости.

Под элементами затрат понимаются затраты, однородные по своему экономическому содержанию, а под статьями — затраты, включающие один или несколько элементов.

4.2. По характеру участия в процессе производства затраты делятся на основные и накладные. Основные — непосредственно связаны с производством работ по капитальному ремонту: они могут быть прямыми и косвенными, а накладные связаны с обслуживанием отдельных подразделений (цехов, участков) или организации в целом и управлением ими. При исчислении себестоимости часть основных затрат можно прямо отнести на оказание конкретных услуг. К ним относятся затраты на оплату труда, стоимость материалов, топлива, электроэнергии, другие расходы, связанные с конкретным объектом калькулирования. Те же расходы, которые невозможно прямо включить в себестоимость определенного вида услуг (цеховые и общеэксплуатационные расходы), распределяются косвенным путем, то есть пропорционально тому или иному признаку.

4.3. Классификация по элементам и по статьям затрат.

Затраты, образующие себестоимость работ по капитальному ремонту, группируются в соответствии с их экономическим содержанием по общепринятой в такого рода расчетах структурой, изложенной в Методике определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденной Постановлением Госстроя России от 05 марта 2004 года № 15/1.

4.4. О некоторых особенностях определения отдельных видов затрат на капитальный ремонт.

4.4.1. Для определения стоимости капитального ремонта многоквартирных домов разрабатывается проектная документация (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации.

Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то в составе проектной документации приводятся два раздела: раздел первый — пояснительная записка с исходными данными для капитального ремонта и раздел второй — смета на капитальный ремонт.

4.4.2. В пояснительной записке к сметной документации содержится следующая информация:

- сведения о месте расположения объекта;
- перечень сборников и каталогов сметных нормативов, принятых для составления сметной документации;
- обоснование особенностей определения сметной стоимости работ, в том числе полная информация о принятых в сметной документации коэффициентах, ссылки на нормативы, по которым приняты накладные расходы и сметная прибыль, другие сведения о порядке определения сметной стоимости капитального ремонта.

4.4.3. Сметная документация на капитальный ремонт составляется в ценах, сложившихся ко времени ее составления в соответствии с МДС 81-35.2004 в части, не противоречащей Положению о составе разделов проектной документации и должна содержать: сводный сметный расчет, объектную и локальные сметы.

Если сметная документация на капитальный ремонт состоит только из одного локального сметного расчета, то сводный и объектный сметный расчет не составляется, а затраты по главам сводного сметного расчета учитываются в конце локальной сметы.

4.4.4. Локальные сметы составляются на основе объемов работ, определенных по чертежам, либо на основе описей работ (дефектных ведомостей), подписанных заказчиком и проектной организацией. Описи работ обязательно прикладываются к сметной документации как часть проектной документации на капитальный ремонт.

Согласно МДС 81-35.2004 пункта 4.7 раздела IV, в локальные сметы на ремонтные работы рекомендуется включать коэффициенты, применяемые к аналогичным работам в новом строительстве, учитывающие особенности технологии производства ремонтных работ.

Для учета влияния условий производства ремонтных работ применяются коэффициенты, указанные в таблице 3 Приложения № 1 МДС 81-35.2004, а именно:

- а) в локальных сметах на ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт лифтовых шахт — по пункту 2;
- б) в локальных сметах на ремонт крыш: сложных — по пункту 11.2, простых — коэффициенты не применяются;
- в) в локальных сметах, на ремонт подвальных помещений, при наличии стесненных условий — по пункту 2, при их отсутствии коэффициенты не применяются;
- г) в локальных сметах на ремонт фасадов — по пункту 11.1;
- д) в локальных сметах на ремонт или замену лифтового оборудования — по пункту 2, таблицы 2 «Монтаж оборудования».

Разъяснения по применению приложения № 1 к МДС 81-35.2004 даны в письме Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 23 июня 2004 года № 3230/06.

4.4.5. Стоимость работ по ремонту и замене лифтового оборудования, определяется исходя из сметных нормативов, установленных Государственными элементными сметными нормами (далее — ГЭСН), утвержденными Госстроем России в составе сметно-нормативной базы 2001 года:

- ГЭСНм-2001 Сборник № 3 «Подъемно-транспортное оборудование»;
- ГЭСНп-2001 Сборник № 1 «Электротехнические установки»;
- ГЭСНмр-2001 Сборник № 41 «Капитальный ремонт и модернизация оборудования лифтов»;
- соответствующие общестроительные сборники ГЭСН для работ по ремонту лифтовых шахт.

В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о проведении ремонта или замены лифтового оборудования, а также ремонта лифтовой шахты, сметная стоимость которых превышает установленный Правительством Новосибирской области предельный размер, то, в соответствии с пунктом 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации финансирование может осуществляться за счет средств взносов, превышающих минимальный размер взноса, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, на основании протокола общего собрания собственников в объеме, установленном утвержденной сметой.

Применение нормативов накладных расходов в локальных сметах рекомендовано в соответствии с МДС 81-33.2004 и письма Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 31 января 2005 года № ЮТ-260/06 «О порядке применения нормативов накладных расходов в строительстве».

Сметная прибыль образуется в соответствии с МДС 81-25.2001 и письма Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 18 ноября 2004 года № АП-5536/06 «О порядке применения нормативов сметной прибыли в строительстве».

4.4.7. Наименование глав сводного сметного расчета должно соответствовать пункту 31 Положения о составе разделов проектной документации.

В сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта рекомендуется также включать следующие виды затрат:

- строительный контроль (ранее — технический надзор);
- проектные работы;
- экспертиза;
- непредвиденные работы и затраты 2 %;
- дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время согласно ГСН р 81-05-02-2001, в случаях, если ремонтно-строительные работы планируется производить в зимний период.

За итогом сводного сметного расчета рекомендуется учитывать средства на покрытие затрат по уплате налога на добавленную стоимость (НДС).

4.4.8. Строительный контроль при осуществлении капитального ремонта многоквартирных домов проводится в соответствии с Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468.

При этом размер затрат заказчика на осуществление строительного контроля определяется в соответствии с пунктом 15 вышеуказанного Положения и указывается в главе 10 сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта МКД отдельной строкой «Строительный контроль».

Осуществление подрядчиком строительного контроля финансируется за счет накладных расходов подрядчика, предусмотренных в смете строительного подряда.

**Описание типовых технологических процессов
применительно к перечню работ по капитальному ремонту многоквартирных домов,
включающих мероприятия по модернизации отдельных элементов общего имущества в многоквартир-
ных домах различных периодов постройки**

В настоящем приложении приведены **примеры** по технологии проведения ремонтных работ применительно к перечню работ раздела 2.3 Методических рекомендаций.

Раздел I. Ремонт внутридомовых инженерных систем

1. Ремонт или замена инженерных систем

1.1. Ремонт или замена системы холодного водоснабжения, в том числе:

1.1.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы холодного водопровода полностью и устройство аналогичного в соответствии с СНиП 2.04.01-85.

Ремонт и замена разводящих магистралей и стояков системы холодного водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб в соответствии с ГОСТом 3262-75.

При модернизации в составе капитального ремонта — замена стальных труб на трубы из полиэтилена высокой плотности, из полипропилена ПП-1, ПП-3, из поливинилхлорида (ПВХ) или из металлопластика, соответствующим требованиям СНиП 2.04.01-85 с целью повышения надежности системы холодного водоснабжения: прокладка труб единым отрезком (без соединений) от точки водоразбора (коллектора) до точки водопотребления (сантехприбора) из металлопластика.

Применение коллекторной системы прокладки трубопроводов. Тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в не отапливаемых помещениях.

Изолирование от конденсации влаги трубопроводов (кроме пожарных стояков), прокладываемых в каналах, шахтах, кабинах, тоннелях, а также в помещениях с повышенной влажностью.

При модернизации системы горячего и холодного водоснабжения — установка технических устройств (узлов управления холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

1.1.2. Ремонт или замена водомерных узлов.

Оборудование манометрами, термометрами, дополнительными вентилями, задвижками, перепусками для регулирования давления и температуры, электроприводами для удаленного управления потоками и другими устройствами.

Защита приборов, осуществляющих коммерческий учет холодной воды, от разборки и несанкционированного изменения показаний счетчика путем пломбирования.

1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

Монтаж запорной арматуры: задвижка или вентиль на каждом вводе в здание; вентиль у основания пожарных стояков на кольцевой разводящей сети для обеспечения возможности выключения на ремонт ее отдельных участков (не более чем полукольца); вентиль у основания стояков хозяйственно-питьевого водопровода в зданиях высотой более двух этажей; вентиль на ответвлениях к пяти и более водоразборным точкам; вентиль либо шаровой кран на ответвлениях в каждую квартиру; вентиль либо шаровой кран перед наружным поливочным краном.

Замена резьбовой сантехнической запорной арматуры на шаровую.

При применении веерной водоподачи (параллельное подключение нескольких пользователей к единому коллектору), каждый элемент веера, а также счетчики воды, насосы, водонапорные баки оснащаются запорной арматурой (шаровыми кранами) на входе и выходе.

1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.

Тип насосной установки и режим ее работы определяются на основании технико-экономического сравнения разработанных вариантов:

- непрерывно или периодически действующих насосов при отсутствии регулирующих емкостей;
- насосов производительностью, равной или превышающей максимальный часовой расход воды, работающих в повторно-кратковременном режиме совместно с гидропневматическими или водонапорными баками;
- непрерывно или периодически действующих насосов производительностью менее максимального часового расхода воды, работающих совместно с регулирующей емкостью.

Насосные установки, подающие воду на хозяйственно-питьевые, противопожарные и циркуляционные нужды, располагаются в помещениях тепловых пунктов, бойлерных и котельных.

Расположение гидропневматических баков допускается в технических этажах.

Присоединение насосов к сети после водомерного узла.

Размещение насосных установок в сухом и теплом изолированном помещении высотой не менее 2,2 м, устройство фундаментов под насосные агрегаты, возвышающиеся над уровнем пола не менее чем на 20 см, с устройством надежной звукоизоляции, состоящей из амортизаторов под агрегатами, эластичных подкладок и эластичных патрубков длиной не менее 1 м (виброустановок) на всасывающем и напорном трубопроводах.

Устройство обводной линии с задвижкой и обратным клапаном в обход насосов, установка на напорной линии каждого насоса манометра, обратного клапана и задвижки или вентиля, а на всасывающей линии — задвижки.

1.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.

Устройство внутреннего противопожарного водопровода в соответствии с табл. 1 СНиП 2.04.01-85.

Расположение пожарных кранов на сетях противопожарного водопровода, преимущественно у выходов, на площадках отапливаемых лестничных клеток, в вестибюлях, коридорах, проходах и других наиболее доступных местах, не мешающих эвакуации людей.

Оборудование жилых домов высотой 10 и более этажей автоматическими системами противопожарной защиты, которые устанавливаются, как правило, на каждую секцию здания.

Закольцевание сети противопожарного водопровода, обеспечивающей две линии подачи воды для более высокой надежности водообеспечения.

1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:

1.2.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы горячего водопровода полностью и устройство аналогичного в соответствии с СНиП 2.04.01-85.

При модернизации системы горячего водопровода в составе капитального ремонта осуществляется замена стальных труб на трубы из современных материалов: полипропилен ПП-3, металлопластик.

Устройство на вводе в систему горячего водоснабжения водомерных узлов на подающей и циркуляционной трубах, но без обводной линии (устройство циркуляционного трубопровода не входит в состав работ по капитальному ремонту и осуществляется при реконструкции внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения с финансированием за счет средств взносов, превышающих минимальный размер взноса, или иных источников).

При давлении на вводах ГВС в дома более 0,45 МПа — установка регуляторов давления.

Установка фильтров тонкой и грубой очистки воды.

При модернизации системы горячего и холодного водоснабжения установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

1.2.2. Ремонт или замена температурных регуляторов жидкости, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть. Замена оборудования системы горячего водоснабжения при проведении капитального ремонта на аналогичное.

При модернизации в составе капитального ремонта изношенное (устаревшее) оборудование заменяется на более современное, высокопроизводительное.

1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру.

Замена поврежденных вентилях старого типа на новые.

Применение параллельных задвижек на горячем водоснабжении диаметром до 50 мм включительно, запорной арматуры: бронзовой, латунной или из термостойких пластмасс.

1.3. Ремонт или замена системы водоотведения (канализования), в том числе:

1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.

Демонтаж системы канализации полностью и ее устройство вновь, включая выпуски из зданий.

При модернизации, с учетом требований прочности, коррозионной стойкости, экономии расходуемых материалов, рекомендуется использование труб из полипропилена (ПП-1), поливинилхлорида (ПВХ), чугунных, асбестоцементных, бетонных, железобетонных.

При наличии наружной системы дождевой канализации — устройство выпусков в наружную сеть без устройства перепуска и гидрозатвора.

Устройство гидравлических затворов на выпусках под всеми санитарными приборами и другими приемниками сточных вод.

Устройство вытяжных труб для вентиляции сетей внутренней канализации, являющихся продолжением канализационных стояков.

1.3.2. Ремонт или замена выпуска трубопровода до первого колодца, в случае разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по договору с ресурсоснабжающей организацией по врезке в магистраль, но не более 10 м от стены дома.

1.4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:

1.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

При модернизации замена труб системы отопления жилых зданий на металлопластиковые полипропиленовые, из хлорированного ПВХ, сшитого полиэтилена.

Модернизация узлов ввода систем отопления с установкой регуляторов перепада давления и смесительного узла.

При модернизации системы отопления установка технических устройств (узлов управления) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах теплоснабжения.

1.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях.

Установка шаровых кранов: кран шаровой стальной присоединение (приварное), балансировочный шаровой кран стальной присоединение (приварное).

Установка на каждом стояке автоматических регуляторов перепада давления (автоматических балансировочных клапанов) с целью обеспечения оптимального гидравлического баланса в системе для подачи в каждый радиатор расчетного количества теплоносителя.

Замена трехходовых кранов на трехходовые клапаны в системе отопления с трехходовыми кранами. Оснащение узла ввода приборами учета и регулирования потребления тепловой энергии.

1.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов.

При капитальном ремонте замена чугунных секционных радиаторов отопления на алюминиевые секционные, панельные стальные или конвекционные, соответствующие нормам ГОСТ 86909Ч и СНиП 2.04.05-91 в местах общего пользования.

1.4.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и, при наличии, повысительных насосных установок.

Модернизация ИТП — замена насосов, теплообменников и установка систем автоматического регулирования давления и температуры в трубопроводах.

1.5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:

1.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков, в том числе по фасаду многоквартирного дома.

Демонтаж системы газоснабжения полностью. Прокладка газовых разводящих магистралей по фасадам зданий под или над окнами первого этажа на высоте ~ 1,80 м от отмостки или на высоте низа балконных плит второго этажа на высоте ~3,60 м от отмостки.

Подводка к газовым стоякам осуществляется непосредственно к кухне, ~~если~~ газовая магистраль опоясывает дом.

Установка отключающих кранов на стояках снаружи здания.

Прочистка вентиляционных каналов кухонь и газопроводов при установке газовых колонок.

При модернизации системы газоснабжения замена стальных газовых труб внутридомовых разводящих магистралей и стояков на трубы из современных материалов (из высококачественного полиэтилена низкого давления высокой плотности (ПЭ-80 и ПЭ-100) (соответствуют ГОСТ Р 50838-95), трубы водогазопроводные и водогазопроводные оцинкованные в соответствии с ГОСТ 3262, а также полиэтиленовые трубы ПНД высокой густоты (ПЭ-80 и ПЭ-100)

1.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

Монтаж задвижек, снабженных электрическим или гидравлическим приводом для дистанционного или автоматического управления.

При проведении модернизации — монтаж современных устройств из бронзы, латуни, стойкой к выщелачиванию, или серого чугуна.

Замена изношенной запорной и регулировочной арматуры на аналогичную.

1.6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:

1.6.1. Ремонт или замена главного распределительного щита (ГРЩ), распределительных и групповых щитов.

Замена при ремонте ГРЩ, распределительных и групповых щитов, отслуживших свой срок узлов и деталей на аналогичные. Электрические цепи ГРЩ, распределительных пунктов, групповых щитков допускается выполнять проводами с алюминиевыми или алюмомедными жилами.

При модернизации и замене ГРЩ, распределительных и групповых щитов должно быть предусмотрено подключение измерительных приборов и аппаратуры защиты и управления системой электроснабжения дома, соответствующих ГОСТу Р50345-99 и изготавливаемых по ТУ 2000 АГИЕ. 641.235.003.

1.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.

Замена внутридомовых электрических сетей выполняется до входных зажимов квартирных счетчиков электроэнергии.

Смена всей электропроводки с резиновой изоляцией на провода и кабели с медными жилами, рассчитанными на повышенное напряжение.

Демонтаж и прокладка всех питающих линий по техподполью в пластмассовых трубах, установка на лестничных клетках совмещенных этажных щитков с УЗО на вводах в квартиры.

1.6.3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения.

При модернизации — установка электронных или многотарифных счетчиков, которые могут использоваться в автоматизированных системах контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) для снятия показаний, а также в качестве датчика приращения энергии.

Установка на лестничных клетках энергосберегающих и антивандальных светильников.

1.6.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

Применение проводов и кабелей с медными жилами на участках цепей управления от этажных рядов зажимов и рядов зажимов на кабине лифта до аппаратов, устанавливаемых в шахте и на кабине, а также на участках цепей управления, обеспечивающих безопасность пользования лифтом или подверженных частым ударам и вибрации.

1.6.5. Замена питающего кабеля от ВРУ до опоры воздушной линии осуществляется при необходимости в случае прокладке линии электроснабжения по воздуху.

1.6.6. Приемно-сдаточные испытания:

— проверка срабатывания автоматических выключателей и работоспособности устройств защитного отключения;

— проверка металлической связи между заземлителем и заземляемыми элементами;

— замеры по сопротивлению изоляции кабелей;

— замер петли «фаза — ноль» для проверки соответствия номинала автомата подключенной нагрузки, измерение сопротивления растекания тока (контур заземления);

— измерение сопротивления растеканию тока для контура заземления.

2. Общие для всех инженерных систем работы

2.1. Устройство заземления при замене стояков и стальных трубопроводов на пластиковые.

При замене стояковых стальных труб на пластиковые рекомендуется восстанавливать заземление путем параллельной прокладки вместе с трубами проводника заземления (провод, металлическая полоса или прут диаметром, соответствующим расчетному).

В случае отказа одного из собственников в допуске в помещение для выполнения работ по капитальному ремонту инженерной системы, ответственность за отсутствие участка заземления в пределах данного помещения возлагается на этого собственника и оформляется актом.

Все заземляющие проводники выводятся в общую коробку для заземления (КУП — коробка уравнивания потенциалов) или на общую заземляющую шину.

2.2. Замена общедомового прибора учета в случае истечения срока службы прибора на момент проведения капитального ремонта инженерной системы;

Замена при модернизации приборов учета потребления холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии различного типа.

Замена производится в случае истечения срока службы прибора на момент проведения капитального ремонта (в год проведения капитального ремонта) инженерной системы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Срок эксплуатации и поверки счетчиков воды устанавливается заводом-изготовителем.

Постановка на коммерческий учет в ресурсоснабжающей организации, опломбирующей прибор учета, осуществляется без взимания платы.

2.3. Демонтаж ограждающих конструкций, препятствующих доступу к инженерным коммуникациям в местах общего пользования, при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ, без учета затрат на материалы;

Производится в местах общего пользования (подвальные помещения, чердачные помещения) в случаях наличия ограждающих конструкций (стен, перегородок), препятствующих доступу к инженерным коммуникациям.

2.4. Герметизация вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах с устройством приямка при необходимости.

Герметизация вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах выполняется с внутренней и наружной стороны здания. При необходимости, по согласованию с собственниками с наружной стороны выполняется устройство приямка.

Раздел II. Ремонт и замена лифтового оборудования

Состав работ определяется проектом. Основные требования к проведению работ по капитальному ремонту и модернизации лифтов многоквартирных домов содержатся в разделе 2.2 настоящих методических рекомендаций.

Раздел III. Ремонт крыш

1. Ремонт конструкций крыш

1.1. Из деревянных конструкций.

1.1.1. Ремонт с частичной или полной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.

Замена загнившего подстропильного бруса на брус такой же длины и сечения, обработанный антисептиком. Усиление стропил досками-накладками, которые должны быть прикреплены болтами.

Устранение провисания крыши.

Смена деревянных конструкций крыши.

Смена сгнивших подкладок или мауэрлатов.

Замена отдельных элементов стропил или их усиление.

Удаление и замена пораженного гниением участка вставкой такой же длины, удлинение накладок и скрепление их с затяжкой.

Устройство систем антиобледенения (подогрева крыш) при наличии соответствующего технико-экономического обоснования.

Укладка деревянных конструкций крыши вблизи дымовых труб с соблюдением требований противопожарной безопасности.

1.1.2. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.

Производство антисептической и огнезащитной обработки деревянных конструкций и строительных деталей: очистка древесины, подготовка, обработка антисептиками — водными растворами, маслянистыми антисептиками и в горячих ваннах.

1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.

Утепление чердачного перекрытия современными теплоизоляционными материалами в соответствии с теплотехническим расчетом.

Устройство трапов, ходовых настилов без нарушения слоя утеплителя.

1.1.4. Ремонт (замена) слуховых окон. Исполнение слуховых окон прямоугольной, треугольной или полукруглой формы.

Установка слуховых окон в деревянный каркас, выступающий над склоном кровли, который крепится к стропильной системе крыши на стойках (две короткие по бокам и по середине — длинная).

Обшивка стенок слухового окна кровельными листами по деревянной обрешетке из брусков 50 x 50 мм, укрепленных на стропилах с шагом 250 мм с обшивкой каркаса сплошным настилом из досок толщиной 19—22 мм.

При модернизации крыш для сплошной обрешетки использовать современные материалы, например, ориентированно-стружечную плиту (ОСП) или фанеру влагостойкую (ФСФ).

1.2. Ремонт конструкций крыш из железобетонных стропил и кровельных настилов

1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов. Исправление дефектных мест мягких кровельных настилов с помощью мастики при армировании ткаными и неткаными материалами.

1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.

Защита утеплителя от увлажнения водяными парами внутреннего воздуха с «теплой» стороны паронепроницаемым материалом.

1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия. Производство ремонта стяжки вместе с ремонтом мягкой кровли: удаление частично или полностью существующих гидроизоляционных материалов и металлической защиты с поверхности кровли, ремонт стяжки в местах, где это необходимо, нанесение битумного грунта на ремонтируемую поверхность кровли, наплавление нижнего слоя мягкого гидроизоляционного кровельного материала.

2. Замена покрытий крыш

2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. Замена покрытия крыш материалами: стальной лист с полимерным покрытием (металлочерепица).

Устройство фальцевых кровель производится по сплошному основанию или по обрешетке.

2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавливаемых материалов с устройством примыканий.

При капитальном ремонте с модернизацией кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) — замена старого кровельного покрытия на покрытие из наплавливаемых кровельных материалов.

Наплавление битумных и битумополимерных материалов: горячим (огневым), инфракрасным или холодным (безогневым) способами.

2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т. п.) с устройством примыканий.

Применение современных материалов: мягкая битумная черепица, гибкая черепица с медной фольгой, битумная плитка, сланец, мягкий волнистый лист, битумные листы и т. д.

2.4. Устройство фальшкровли.

Капитальный ремонт железобетонных крыш может выполняться путем устройства фальшкровли при наличии технического заключения, выданного специализированной организацией, о необходимости проведения данного вида работ и нецелесообразности или невозможности восстановления существующего покрытия. В этом случае финансирование работ по устройству фальшкровли осуществляется в рамках расчетной предельной стоимости существующего конструктивного элемента.

В случае, если стоимость работ по устройству фальшкровли выше расчетной предельной стоимости существующего конструктивного элемента, в соответствии с частью 1.1 статьи 158, частью 3 статьи 166, частью 4 статьи 190 ЖК РФ собственники вправе принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, и финансировании работ за счет дополнительных взносов. В этом случае работы финансируются за счет средств дополнительных взносов в соответствии с решением собственников.

Кроме того, в случаях признания многоквартирного дома подлежащим реконструкции в установленном Правительством Российской Федерации порядке, а также принятии соответствующего решения общим собранием собственников, проведение капитального ремонта считается нецелесообразным и принимается решение о реконструкции крыши многоквартирного дома. Финансирование таких мероприятий осуществляется за счет иных источников и программ. При этом, в соответствии с частью 2 статьи 174, статьей 184 ЖК РФ, статьей 20 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ, дом исключается из региональной программы капитального ремонта и средства, накопленные собственниками данного многоквартирного дома, направляются на софинансирование работ по реконструкции.

3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних)

Замена системы водоотвода осуществляется по нормативным документам нового строительства.

Замена водосточных труб и изделий на современные системы водоотвода: водостоки из оцинкованной стали с двухсторонним полимерным покрытием, водостоки прямоугольной формы.

4. Ремонт или замена надкровельных элементов

4.1. Ремонт лазов на кровлю.

Замена дефектных элементов лазов на аналогичные, работы по обеспечению закрытия дверей лазов.

4.2. Ремонт или устройство продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.

Ремонт слуховых окон см. п. 1.1.4.

Прочистка продухов, установка решеток для защиты от грызунов.

Обеспечение вентиляции крыш в соответствии с рекомендациями ГУП Академия Коммунального Хозяйства им. К. Д. Памфилова, ГУП Института «МосжилНИИпроект» за счет естественного проветривания чердачных помещений через вентиляционные отверстия под свесом кровли и в коньках крыши.

4.3. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт.

Замена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт выполняется по нормативным документам нового строительства.

4.4. Смена окрытий парапетов, брендмауэров, надстроек.

Смена окрытий парапетов, брендмауэров, надстроек должна осуществляться по нормативным документам нового строительства.

4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт.

Прочистка, оштукатуривание, окраска блоков.

При использовании железобетонных конструкций покрытий и перекрытий, совмещающих функции несущих элементов и воздухопроводов, они ремонтируются одновременно.

Утепление дымовентиляционных блоков с использованием современных теплоизоляционных материалов, например, продуктов из штапельного стекловолокна.

4.6. Устройство или ремонт ограждения, снегозадержания на кровле. Данные виды работ осуществляются по нормативным документам нового строительства.

4.7. Вынос фановых труб и вентиляционных шахт за пределы кровельного покрытия.

В целях восстановления тепловлажностного режима подкровельного пространства осуществляется вынос фановых труб и вентиляционных шахт наружу (за пределы кровли), с их утеплением и устройством примыканий к трубам на кровле.

Раздел IV. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах

1. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей, и входов в подвал

К техническим помещениям относятся помещения электрощитовой, ИТП, узлы ввода инженерных сетей. В технических помещениях и спусках в подвал выполняются ремонтно-отделочные работы (бетонирование пола, устройство водосборного приемка, ремонт лестничных спусков, штукатурка, окраска стен и потолков). Устранение неисправностей инженерного оборудования, повреждений или разрушений теплоизоляции трубопроводов; ликвидация затопления технических помещений, высокой влажности воздуха и отсыревания ограждающих конструкций, разрушения отдельных участков полов.

Устройство вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или др.

Установка металлических дверей.

Установка противопожарных дверей в электрощитовой, а также в местах отделения жилых от нежилых помещений.

2. Ремонт продухов, подвальных окон, приемков и наружных дверей

3. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей)

4. Ремонт отмостки, включая цокольную часть на высоту 10—15 см

Ликвидация просадки, заделка щелей и трещин.

Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками. Обеспечение поперечного уклона не менее 0,03.

Ремонт и оштукатуривание надземной части цоколя на высоту 10—15 см. Удаление грунта, прилегающего к цоколю. Защита штукатурки, находящейся ниже уровня влаги битумной мастикой. Работы по ремонту и утеплению всей поверхности надземной части цоколя входят в состав работ по капитальному ремонту фасада.

5. Ремонт или замена дренажной системы

Прочистка, замена дефектных участков на аналогичные.

Устройство пристенного и горизонтального пластового дренажа с использованием геокомполитов в сочетании с трубчатым дренажом, в том числе горизонтальных дренажей, находящихся в пределах прилегающего к многоквартирному дому земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Усиление несущих стен и колонн в подвальном помещении при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ

Выполняется при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ в рамках расчетной предельной стоимости капитального ремонта подвальных помещений многоквартирного дома.

При установлении необходимости проведения ремонта фундамента многоквартирного дома, усиление несущих стен в подвальном помещении выполняется после завершения работ по ремонту и усилению фундамента.

Раздел V. Ремонт и утепление фасадов

5.1. Ремонт фасадов, не требующих утепления.

5.1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.

Ремонт штукатурки (фактурного слоя) стен с использованием кремнийорганических (силиконовых) жидкостей ГКЖ-94, ГКЖ-94М, ГКЖ-10, ГКЖ-11, ГКЖ-74, АМСР-3, ФЭС-50, ФЭС-80, КЭ-30-04.

Применение гидрофобизаторов препятствует прониканию влаги в защищаемую конструкцию и не мешает материалу кладки «дышать» (рис. 12).

При производстве работ по выравниванию стен, выполненных из ячеисто-бетонных блоков, необходимо учитывать требования ТР 123-01 «Технические рекомендации по отделке наружных стен, выполненных из пенобетонных блоков (ячеистых бетонов)».

5.1.2. Ремонт облицовочной плитки.

Восстановление покрытия на отслоившихся участках фасада при соответствии рисунка ковра паспорту или проекту.

Крепление облицовки по проекту согласно требованиям СНиП 3.04.01-87.

5.1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.

Очистка поверхности, расшивка трещин, подмазка, шлифовка, шпаклевка, грунтовка, кровельные работы, ремонт и смена покрытий карнизов, фасадных поясков, а также устройство водостоков, ремонт балконов, эркеров, лоджий с установкой сливов, восстановлением их гидроизоляции, ремонт цоколя, устройство или ремонт отмостки, входной группы.

Окраска фасадов с соблюдением технологических режимов и последовательности нанесения слоев с обеспечением однородности окраски, отсутствия полос, пятен, потеков, морщин, просвечивания нижележащих слоев краски, ровности линий и закраски в сопряжениях поверхностей, окрашиваемых в разные цвета.

Подготовка оснований и окраска фасадов должны производиться комплексными системами лакокрасочных материалов, включающими материалы для подготовки поверхностей (пропитки, шпатлевки, грунтовки) и финишные окрасочные материалы, долговечность которых должна быть не менее 10 лет (ТР 174-05 «Технические рекомендации по определению долговечности отделочных и облицовочных материалов»).

Ремонт волосяных трещин производится эластичными пастообразными шпатлевками для фасадных работ.

Выравнивание неровностей и исправление дефектов бетонных поверхностей в виде пор, раковин, каверн и др. раствором на основе специализированной полимерной сухой смеси.

Окраска поверхностей системами ЛКМ кистями или валиками. При использовании краскораспылителями — защита столярных изделий, остекления, облицовки и пр., не подлежащих окраске поверхностей.

Окраска фасадов согласно проектным решениям и рекомендациям Паспорта «Колористическое решение, материалы и технология проведения работ».

Окраска цоколей должна производиться специальными водостойкими лакокрасочными материалами.

5.1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.

Герметизация стыков в соответствии с проектом и ВСН 40-96 «Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий» и ТР 116-01 «Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей».

5.1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.

Герметизация стыков оконных и дверных проемов должна производиться в соответствии с требованиями ГОСТ 30971-2002 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия».

5.1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов (мест общего пользования).

Заделка трещин и выравнивание поверхности перед окраской с использованием шпаклевки ПФ-002, КФ-003, ХВ-004 или ХВ-005.

Окраска оконных переплетов со стороны фасада с использованием органосиликатных красок (ОСМ-3, -4, -5); кремнийорганических эмалей (КО-168, КО-174, КО-112); перхлорвиниловых эмалей (ХВ-1100, ХВ-785, ХВ-124); алкидных красок на глифталевой (ГФ) и пентафталевой (ПФ) олифах (эмали ГФ-1426, ГФ-14, ПФ-14, ПФ-115, ПФ-167).

5.1.7. Ремонт ограждающих стен, в том числе деревянных фасадов.

Проводится с целью устранения возникающих в процессе эксплуатации дефектов, влияющих на долговечность, безопасность и надежность конструктивных элементов.

При этом усиление конструкций, находящихся в аварийном состоянии или имеющих трещины и деформации производится при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ по решению комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности муниципального образования Новосибирской области за счет соответствующего бюджета. Одновременно устраняются причины возникновения аварийной ситуации, трещин и деформаций.

После проведения указанных выше мероприятий выполняются работы по капитальному ремонту ограждающих стен.

Работы по ремонту деревянных фасадов включают в себя очистку поверхности, пропитку защитными составами, окрашивание или отделку сайдингом.

5.1.8. Ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества).

Проводится с целью снижения теплопотерь в многоквартирных домах и противопожарной безопасности в местах общего пользования (лестничные клетки, противопожарные эвакуационные выходы).

5.1.9. Ремонт или замена входных наружных дверей.

Проводится с целью снижения теплопотерь и повышения энергетической эффективности.

5.1.10. Ремонт отмостки при отсутствии подвальных помещений в многоквартирном доме.

При отсутствии подвальных помещений в многоквартирном доме ремонт отмостки выполняется одновременно с капитальным ремонтом фасада многоквартирного дома в рамках расчетной предельной стоимости капитального ремонта фасада (аналогично пункту 5 раздела IV).

5.1.11. Устройство и ремонт козырьков (навесов, фальшкровли) над лоджиями и выступающими частями фасада.

5.1.12. Устройство или замена «экранов» на ограждающих конструкциях балконов.

5.1.13. Внутренняя отделка откосов при замене окон, витражей и входных дверей.

5.1.14. Устройство и ремонт входной группы (крыльцо, козырек).

5.2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления.

5.2.1. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией).

Частичное снятие старого слоя краски и покрытие поверхности окна влагозащитным и укрепляющим грунтом.

Замена окон на оконные блоки с тройным остеклением (энергосберегающее конструктивное исполнение) с последующим их утеплением (герметизацией). Технология производства работ по замене окон осуществляется по нормативным документам нового строительства.

Утепление (герметизация) окон описано ранее.

5.2.2. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

Покраска дверей производится за два раза.

Замена дверей на металлические дверные блоки в энергосберегающем конструктивном исполнении с последующим их утеплением (герметизацией).

Технология производства работ по замене дверей осуществляется в соответствии с нормативными документами нового строительства.

5.3. Общие для обеих групп зданий работы.

5.3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской. Ликвидация повреждений, появившихся под действием мороза, коррозии и ржавления арматуры, обеспечение удаления воды с бетонного покрытия балкона. Демонтаж балконов при повреждениях, угрожающих безопасности граждан-пользователей.

Гидроизоляция балконов с использованием наплавляемых кровельных материалов (гидростеклоизол, берпласт, техноэласт, филизол).

Укладка пароизоляции из полиэтиленовой пленки или битумных и битумно-полимерных кровельных материалов сплошным слоем с заведением выше уровня теплоизоляционного слоя.

Теплоизоляция из минплит методом приклеивания на битумный клей или механически с помощью телескопических дюбелей.

5.3.2. Ремонт и усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей.

5.3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей.

5.3.4. Смена оконных отливов.

5.3.5. Смена водосточных труб.

5.3.6. Ремонт и утепление цоколя.

Утепление цоколя жесткой изоляционной плитой, а также экструдированным пенополистиролом, путем крепления непосредственно к поверхности цоколя с помощью механических фиксаторов с расположением теплоизоляционного материала с наружной стороны. Отделка цоколя сайдингом, или оштукатуривание надземной части цоколя. Удаление грунта, прилегающего к цоколю. Защита штукатурки, находящейся ниже уровня влаги битумной мастикой.

5.3.7. Установка оборудования, обеспечивающего доступность общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

Производится в случае необходимости и по решению общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Раздел VI. Ремонт фундаментов многоквартирных домов

6.1. Устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента.

Ремонт и усиление фундамента многоквартирного дома выполняется при наличии технического заключения о необходимости проведения данного вида работ. Одновременно устанавливаются и устраняются причины преждевременной утраты несущей способности фундамента.

При проведении капитального ремонта фундаментов многоквартирных домов необходимо учитывать примерные (средние) сроки службы фундаментов и межремонтный период, рекомендованный ВСН 58-88(р). Фактическое техническое состояние фундаментов многоквартирных домов характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

Физический износ фундаментов определяется путем их обследования визуальным и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р), которые устанавливают виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно, независимо от их ведомственной принадлежности, а количественная оценка физического износа определяется на основании требований ВСН 53-86(р).

При определении необходимости проведения капитального ремонта фундаментов необходимо также учитывать:

1) остаточный срок службы многоквартирного дома, который находится в прямой зависимости от капитальности здания, и соответственно от износа основных несущих конструктивных элементов, к которым относятся и фундаменты. Таким образом, получение информации об остаточном сроке службы дома на основании оценки физического износа несущих (несменяемых) конструкций, в том числе и фундаментов, является основополагающим для принятия решения о необходимости (целесообразности) проведения ремонта фундаментов;

2) ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемых зданий рекомендуется определять в результате технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций (фундаментов) в соответствии с Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003). Чем больше износ и меньше остаточный срок службы фундамента здания, тем более ограничена возможность его капитального ремонта.

6.2. Заделка и расшивка стыков, швов и трещин элементов фундаментов (бетонных и железобетонных), устройство защитного слоя.