

Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий

Содержание

Область применения

1. Основные термины и их определения

2. Общие положения

3. Реконструкция и капитальный ремонт зданий и объектов

3.1. Реконструкция зданий

3.2. Капитальный ремонт

3.3. Планирование и осуществление реконструкции и капитального ремонта здания

4. Требования, предъявляемые к работам по реконструкции и капитальному ремонту

4.1. Обследование конструкций фундаментов, подземных и наземных частей зданий

4.2. Особенности инженерно-геологических изысканий

4.3. Градостроительные требования

4.4. Требования к объемно-планировочным решениям

4.5. Требования к конструктивным решениям

4.6. Санитарно-эпидемиологические требования

4.7. Требования пожарной безопасности

4.8. Требования к инженерным системам и оборудованию

4.8.1. Общие положения

4.8.2. Водоснабжение и канализация

4.8.3. Отопление, вентиляция и кондиционирование

4.8.4. Газоснабжение

4.8.5. Электроснабжение

4.8.6. Лифты

4.8.7. Мусоропроводы

4.8.8. Связь и сигнализация

4.9. Требования к жилым домам, расположенным в сложных инженерно-геологических условиях

4.9.1. Общие положения

4.9.2. Подрабатываемые территории

4.9.3. Сейсмические районы

4.9.4. Просадочные грунты

4.10. Требования к энергосбережению

4.11. Технологические требования

5. Техническое обслуживание зданий и сооружений

6. Система технического осмотра зданий и сооружений

6.1. Плановый осмотр

6.2. Внеплановый осмотр

7. Текущий ремонт зданий и объектов

7.1. Организация и планирование текущего ремонта

7.2. Требования к организации текущего ремонта

8. Составление сметной документации на работы по осуществлению ремонта

8.1. Виды ремонтных работ и порядок их осмечивания

8.2. Объем и содержание проектно-сметной документации на ремонтные работы

8.3. Накладные расходы и дополнительные затраты, учитываемые в сметной документации по капитальному ремонту

8.4. Оформление и утверждение сметной документации на ремонтные работы

Приложение 1. Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации зданий и объектов

Приложение 2. Минимальная продолжительность эксплуатации элементов зданий

Приложение 3. Примерный перечень работ при капитальном ремонте

Приложение 4. Примерный перечень работ при текущем ремонте

Приложение 5. Примерный перечень работ по техническому обслуживанию и услуг по содержанию зданий, сооружений, придомовых территорий

**ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

Настоящие нормы устанавливают состав и порядок функционирования системы реконструкции, капитального и текущего ремонтов жилых зданий (одноквартирных и многоквартирных, общежитий,

специализированных жилых домов для лиц преклонного возраста и маломобильных групп населения, отдельных квартир, недостроенных, встроенных и пристроенных помещений, независимо от периода их строительства и конструктивных систем, объёмно-планировочных решений, применённых строительных материалов и изданий) и объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее - здания и объекты).

Нормы распространяются так же на проектирование реконструкции зданий и помещений различного назначения, что переоборудуются под жилые.

Нормы не распространяются на специальное оборудование зданий и объектов (лифты, подъемники, кинотехнологическое оборудование, обучающие счетные устройства и т.п.), а также на устройства автоматизации санитарно-технических, противопожарных и других технологических установок.

Нормы обязательны для применения всеми юридическими и физическими лицами на территории Казахстана независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, а также обязательны для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих реконструкцию, капитальный и текущий ремонты и техническое обслуживание зданий.

## 1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Реконструкция здания** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменениями основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности), функционального назначения, заменой отдельных конструкций или их элементов, осуществляемых в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг, максимального устранения физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

**Капитальный ремонт здания, объекта** — комплекс работ, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов. Исключение составляет полная смена или замена основных конструкций (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен и крыш зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.). Проводится с целью восстановления ресурса здания с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

**Текущий ремонт здания, объекта** - комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Производится с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей.

**Техническое обслуживание зданий** - комплекс базовых работ и услуг по контролю за техническим состоянием зданий, проведением технических осмотров, обследованием и инвентаризацией зданий, наладкой и регулировкой инженерного оборудования, подготовкой зданий к сезонной эксплуатации, обеспечением пожарной и газовой безопасности.

**Физический износ здания, объекта (элемента)** - процесс постоянного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания (элемента), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

**Моральный износ здания** - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения.

**Элементы здания** - составляющие здание конструкции и технические устройства, предназначенные для выполнения заданных функций.

**Неисправность элемента здания** - состояние элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

**Дефект элемента здания** - неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

**Эксплуатационные показатели** - совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания (объекта), обуславливающих его эксплуатационные качества.

**Ветхое состояние зданий (объекта)** — состояние, при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния соответствует физическому износу в пределах 60-80 %.

**Нормальная эксплуатация** - эксплуатация, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиями на проектирование технологическими или бытовыми условиями.

**Устаревший жилой фонд** - совокупность объектов жилья всех форм собственности, который по своему техническому состоянию не отвечает современным условиям обеспечения безопасного и комфортного проживания, установленными государственными строительными стандартами санитарно-гигиеническими и другими нормами и правилами.

**Нежилое помещение** - помещение, которое принадлежит жилому комплексу, но не относится к жилому фонду и является самостоятельным объектом общественно-правовых отношений.

**Пристройка** - вид реконструкции, при которой увеличивается площадь дома путем создания новых помещений, которые непосредственно примыкают к внешним стенам здания.

**Надстройка** - вид реконструкции, при которой увеличивается площадь здания путем устройства над его верхним этажом одного и нескольких дополнительных этажей.

**Придомовая территория** - территория вокруг здания, которая определена актом на право собственности или пользования земельным участком и предназначена для обслуживания зданий.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**2.01.** Система реконструкции, капитального и текущего ремонта, а также технического обслуживания жилых зданий и объектов социально культурного назначения представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных, на обеспечение сохранности зданий и объектов, нормального их функционирования в течение всего периода их использования по назначению.

Эта система должна включать материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также необходимую нормативно-техническую документацию.

**2.02.** При планировании ремонтно-строительных работ периодичность проведения капитального и текущего ремонтов может приниматься в соответствии с [приложением 1](#) (для зданий, объектов) и [приложением 2](#) (для элементов зданий, объектов).

Сроки проведения реконструкции зданий и объектов должны определяться социальными потребностями и, как правило, совпадать со сроками капитального ремонта и определяются на основе оценки их технического состояния.

**2.03.** Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течении всего периода эксплуатации.

**2.04.** Органы управления жилищным хозяйством независимо от их ведомственной принадлежности министерства и ведомства, эксплуатирующие объекты коммунального и социально-культурного назначения могут корректировать продолжительность эффективной эксплуатации здания и объектов при соответствующем технико-экономическом обосновании и обеспечении условий комфортного проживания и обслуживания населения.

**2.05.** Жилые здания и объекты социально-культурного назначения после реконструкции или капитального ремонта должны отвечать назначению и основным требованиям к ним. Основными требованиями, которые должны отвечать такие здания на протяжении всего периода эксплуатации содержатся в обеспечении:

- прочности, стойкости и надежности здания с учетом воздействия факторов характеристик для конкретных районов и регионов;
- необходимого уровня комфортности проживания или обслуживания, благоустройства и санитарного состояния здания и придомовых территорий;
- нормативных показателей теплозащиты и энергосбережения;
- пожарной безопасности;
- нормативной шумозащите;
- нормативной инсоляции здания и окружающей застройки.

**2.06.** При реконструкции и капитальном ремонте здания размещенного в плотной городской застройке необходимо провести анализ его влияния на рядом стоящие здания и сооружения с целью обеспечения их эксплуатационных качеств, прочности и стойкости.

**2.07.** Реконструкция и капитальный ремонт должны осуществляться по предварительно разработанным проектам в соответствии с действующими нормативными документами. В случае отклонения от действующих нормативных документов проектные решения должны быть согласованы в установленном порядке с соответствующими государственными органами наблюдения и контроля.

## 3. РЕКОНСТРУКЦИЯ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

### 3.1. РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ

**3.1.1.** Реконструкция - проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих:

реорганизацию объекта, изменение габаритов и технических показателей, капитальное строительство, пристройки, надстройки, разборка и усиление несущих конструкций, переоборудование чердачного помещения под мансарду, строительство и переоборудование инженерных систем и коммуникаций и др.

**3.1.2.** Реконструкция памятника архитектуры или исторической застройки предусматривает улучшение эксплуатационных характеристик здания, создания условия для его эффективного использования, и восстановления его прежнего облика.

**3.1.3.** При реконструкции зданий (объектов) в соответствии с действующими нормами проектирования могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, не влияющее на прочность здания, а при наличии необходимых обоснований и согласований, возведение встроенно-пристроенных помещений или их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий;
- улучшение качества и количества услуг.

**3.1.4.** При реконструкции осуществляются работы, выполняемые при капитальном ремонте, а по объектам коммунального и социально-культурного назначения, может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых.

**3.1.5.** Самостоятельная реконструкция зданий и их перепланировка относятся к запрещенным видам деятельности и должна осуществляться по согласованному соответствующим органом проекту.

**3.1.6.** Проект реконструкции здания предусматривает:

- полная или частичная реорганизация объекта с изменением габаритных размеров и технических характеристик.
- проведение дополнительных строительных работ (надстройка и пристройка).
- реконструкция либо полная замена всех инженерных коммуникаций.
- усиление несущих конструкций.
- переоборудование чердачных помещений под мансарду.

**3.1.7.** Прежде, чем приступить к работам по проектированию, необходимо провести техническое обследование здания и получить исчерпывающую информацию о состоянии несущих конструкций, коммуникаций, инженерного оборудования и т.д. Степень их физического износа позволяет сделать выводы о целесообразности проведения реконструкции.

**3.1.8.** Имея представление об объеме и видах ремонтно-строительных работ, проектировщик разрабатывает проектно-сметные документы для всех стадий реконструкции: разработка конструктивных элементов, проведение их испытаний, усиление, перепланировка помещений, изменение их функционального назначения, замена конструкций и инженерного оборудования, благоустройство территории, отделка фасада здания и т.д.

**3.1.9.** Проект реконструкции, подготовленный в минимальном объеме, без лишней детализации, проходит согласование в установленных службах и инстанциях.

**3.1.10.** Для начала работы над проектом реконструкции необходим следующий пакет документов, в зависимости от объекта состав предпроектной документации может изменяться.

- Заявление о даче разрешения на проведение реконструкции здания.
- Письменное согласие членов семьи заявителя (для жилых домов и квартир) на реконструкцию (прилагается к заявлению).
- Нотариально заверенные документы о праве собственности на помещение или здание в которых должна проводится реконструкция (договор найма, свидетельство о праве собственности и др.).
- Разрешительный акт на выполнение работ по реконструкции здания.
- Архитектурно-планировочное задание (утверждается городской администрацией).
- Заключение органа об охране памятников архитектуры о том, что в здании, где планируется проведение реконструкции, возможно изменить функциональное назначение или провести перепланировку (в случае если здание, в котором планируется реконструкция является памятником истории, архитектуры или культуры).
- Задание от инспекции по охране памятников архитектуры.
- Разрешение на присоединение реконструируемого здания или сооружения к инженерным сетям и коммуникациям.
- Копии поэтажных планов здания для которого планируется реконструкция и развертки БТИ. Срок давности планов БТИ для реконструкции здания не должен превышать 1 года для подачи заявки на согласование реконструкции здания.
- Результаты проведенных ранее технических обследований конструкций здания.
- Технический паспорт строения с указанием степени физического износа конструкций и инженерного оборудования, объемов и сроков ранее проведенных капитальных ремонтов и реконструкций.

- Проектная документация на проведение реконструкции здания копии разрешений на то, чтобы изменить назначение помещений. Эта проектная документация для реконструкции здания должна быть изготовлена в лицензированной проектной мастерской.
- Справка о состоянии газовых сетей и оборудования.
- Справка эксплуатирующих организаций о состоянии лифтов, центральных тепловых сетей.

## **3.2. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

**3.2.1.** Капитальный ремонт - это комплексные ремонтно-строительные мероприятия, направленные на устранение физического или морального износа объектов, восстановление их исправности. Данный вид ремонта, в отличие от реконструкции, не предусматривает изменение основных технических параметров зданий и сооружений. Капитальный ремонт зданий и сооружений - это ремонт, при котором производится смена изношенных конструкций и деталей и замена их на более современные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной замены основных конструкций, срок службы которых в данном объекте является наибольшим (фундаменты зданий, несущие конструкции, трубы подземных коммуникаций и т.п.).

**3.2.2.** Капитальный ремонт предусматривает приостановку на время выполнения работ эксплуатации здания в целом или его частей (при условии их автономности).

**3.2.3.** Капитальный ремонт можно разделить на две основных категории:

- комплексный капитальный ремонт. Эти работы предполагают ремонт всего здания или сооружения (либо отдельных его секций - например, несколько этажей);
- выборочный капремонт. В данном случае восстанавливаются отдельные конструкции здания (фундамент, кровля и т.п.), либо инженерные системы (водопроводные и отопительные сети, электроснабжение и т.п.).

**3.2.4.** В зависимости от категории работ, определяется и стоимость капитального ремонта здания.

**3.2.5.** При комплексном капремонте ставится задача - повысить общую капитальность здания. Поэтому в данном случае одновременно может производиться замена инженерных систем, восстановление фундамента, усиление несущих конструкций, замена крыши, повышение уровня благоустройства и т.д.

**3.2.6.** Выборочный капремонт применяется в тех случаях, когда здание или сооружение, в целом, имеет удовлетворительное техническое состояние и требуется замена или восстановление лишь отдельных его элементов.

**3.2.7.** Работы, выполняемые при капитальном ремонте:

- Обследование зданий и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- Ремонтно-строительные работы по восстановлению или замене изношенных элементов зданий
- Повышение устойчивости зданий в сейсмоопасных районах при этом одновременно с выполнением капитального ремонта и реконструкции должны выполняться мероприятия по сейсмоусилению элементов здания.
- Устранение неисправностей всех изношенных конструкций и деталей, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационный показатели ремонтируемых зданий при этом может осуществляться экономически целесообразная реконструкция здания или объекта улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.
- Утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций).
- Замена инженерных сетей, находящихся на балансе собственника.
- Переустройство неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые.
- Авторский надзор за проведением капитального ремонта зданий и реконструкцией.
- Экспертиза проектно-сметной документации.
- Проведение ремонтно-реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства.
- Ремонт встроенных помещений в зданиях.
- Технический надзор за капитальным ремонтом и реконструкцией владельца зданий и сооружений.

Перечень возможных работ при капитальном ремонте приведен в [приложении 3](#).

**3.2.8.** Оценка сейсмобезопасности зданий, объектов в районах с сейсмичностью 7-10 баллов должна выполняться в соответствии с требованиями [СНиП РК 2.03-04-2001](#) «Строительство в сейсмических районах». Обследование несущих конструкций зданий, объектов должно выполняться в соответствии с требованиями, изложенными в [СН РК 1.04-04-2002](#) «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

**3.2.9.** На капитальный ремонт должно ставиться, как правило, здание (объект) в целом или его часть (секция, несколько секций).

**3.2.10.** Потребность в реконструкции, капитальном ремонте определяется в порядке, приведенном в данных нормах с учетом технического состояния основных конструкций здания.

**3.2.11.** При планировании и осуществлении реконструкции зданий (объектов) их выбытие и ввод в эксплуатацию должны учитываться в соответствующих натуральных и стоимостных показателях до и после реконструкции.

**3.2.12.** Стоимость реконструируемых зданий (объектов) должна определяться как сумма произведенных затрат на их реконструкцию и восстановительной стоимости сохраняемых частей (элементов), включая оборудование.

**3.2.13.** Результаты проведенных реконструкции или ремонта должны отражаться в техническом паспорте здания (объекта).

**3.2.14.** Расчетные сроки начала и окончания реконструкции или капитального ремонта должны назначаться на основании проекта организации реконструкции, капитального ремонта. Конкретные сроки ремонтных работ определяются договором.

**3.2.15.** Проектирование реконструкции или капитального ремонта здания (объекта) должно производиться с учетом архитектурно-планировочного решения района застройки или с проектом ее реконструкции.

**3.2.16.** Разработка, согласование и утверждение проектно-сметной документации на реконструкцию или капитальный ремонт зданий и объектов должна производиться в соответствии с требованиями [СНиП РК А.2.2-1-2001](#), «Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений»; [СН РК 1.04-01-2002](#) «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектносметной документации на капитальный ремонт жилых зданий».

**3.2.17.** Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать трех лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться организациями или отдельными частными лицами, имеющими право на выполнение этих работ по заданиям заказчиков, с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

**3.2.18.** Экспертиза на проект реконструкции и капитального ремонта проводится в соответствии с действующим законодательством об архитектурной и градостроительной деятельности в Республике Казахстан

**3.2.19.** Выполнение реконструкции и капитального ремонта должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.

**3.2.20.** Приемка в эксплуатацию зданий и объектов после реконструкции и капитального ремонта производится в порядке, установленном действующими нормами.

### **3.3. ПЛАНИРОВАНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЯ.**

**3.3.1.** Составление пятилетних и годовых планов капитального ремонта и реконструкции должно производиться в порядке разработки плана экономического и социального развития на основании данных о потребности в капитальном ремонте и реконструкции.

**3.3.2.** При планировании и осуществлении реконструкции зданий и объектов их выбытие и ввод в эксплуатацию должны учитываться в соответствующих натуральных и стоимостных показателях до и после реконструкции. Балансовая стоимость реконструируемых зданий и объектов должна определяться как сумма произведенных затрат на их реконструкцию и восстановительной стоимости сохраняемых частей (элементов), включая оборудование. Результаты проведенных ремонтов или реконструкции должны отражаться в техническом паспорте здания (объекта).

**3.3.3.** В городах с застройкой, включающей значительное число зданий и объектов, требующих капитального ремонта или реконструкции, следует планировать проведение их групповым методом (независимо от ведомственной принадлежности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т.д.).

**3.3.4.** Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления.

**3.3.5.** Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий (объектов) должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого объекта ремонта и реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным соответственно для капитального ремонта и реконструкции ценам, нормам, тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

**3.3.6.** В сметной документации должен предусматриваться резерв средств на непредвиденные работы, распределяемый на две части: одну, предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных

уточнением проектных решений в ходе производства ремонта или реконструкции (резерв заказчика), и вторую, предназначенную для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе ремонта или реконструкции при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика).

**3.3.7.** За итогом смет должны указываться возвратные суммы - стоимость материалов от разборки конструкций и демонтажа инженерного и технологического оборудования, определяемая исходя из нормативного выхода пригодных для повторного использования материалов и изделий на объектах ремонта в соответствии с Инструкцией по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

**3.3.8.** Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию зданий (объектов) должна предусматривать:

- проведение технического обследования, определение физического и морального износа объектов проектирования;

- составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, функциональному переназначению помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территории и другим аналогичным работам;

- технико-экономическое обоснование капитального ремонта и реконструкции;

- разработку проекта организации капитального ремонта и реконструкции и проекта производства работ, который разрабатывается подрядной организацией.

**3.3.9.** Утверждение и переутверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию должно осуществляться:

- для зданий и объектов, находящихся в ведении исполкомов, местных Советов народных депутатов или на правах личной собственности, - соответствующими исполкомами или подведомственными им органами управления;

- для зданий и объектов, находящихся в ведении организаций и предприятий, - руководителями этих организаций и предприятий;

- для зданий и объектов, принадлежащих кооперативным, профсоюзным и иным общественным организациям, - правлениями соответствующих организаций;

- для зданий и объектов, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, - собраниям членов (уполномоченных членов) кооперативов.

**3.3.10.** Эффективность капитального ремонта и реконструкции зданий или объектов должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции - также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности и т.п.

**3.3.11.** Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

**3.3.12.** Исполкомы местных Советов народных депутатов, министерства и ведомства, имеющие в своем ведении жилищный фонд, должны создавать маневренный жилищный фонд в размерах, обеспечивающих выполнение планов капитального ремонта и реконструкции жилых зданий, или предусматривать выделение в соответствующем размере жилой площади для переселения проживающих из зданий, подлежащих ремонту и реконструкции.

**3.3.13.** Выполнение капитального ремонта и реконструкции должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.

**3.3.14.** Организационные формы управления ремонтно-строительным производством, методы планирования производственно-хозяйственной деятельности ремонтно-строительных организаций, принципы хозяйственного расчета, формы и методы организации производства, труда, материально-технического снабжения, учета и отчетности и ремонтно-строительных организациях должны устанавливаться аналогично с капитальным строительством с учетом специфики ремонтно-строительного производства.

**3.3.15.** Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции должны осуществляться за полностью законченные и сданные заказчику объекты или комплексы работ, предусмотренные договором подряда и учтенные годовыми планами.

**3.3.16.** По объектам коммунального и социально-культурного назначения допускается осуществлять расчеты за технологические этапы.

**3.3.17.** Расчеты заказчиков с проектными организациями за разработку проектно-сметной документации должны осуществляться в порядке, предусмотренном Положением о договорах на создание научно-технической продукции.

**3.3.18.** Приемка жилых зданий после капитального ремонта и реконструкции производится в порядке, установленном Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий и аналогичными правилами по приемке объектов коммунального и социально-культурного назначения.

#### **4. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К РАБОТАМ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

**4.01.** При разработке проектов реконструкции и капитального ремонта жилых домов следует руководствоваться действующими нормативными документами в строительстве (далее - НД).

**4.02.** Дома после реконструкции или капитального ремонта должны соответствовать назначению и основным требованиям к ним. Основными требованиями, которым должны соответствовать такие дома в течение всего периода эксплуатации, является обеспечение:

- Прочности, устойчивости и надежности дома с учетом влияния различных факторов, характерных для конкретных районов и регионов;
- Необходимого уровня комфортности проживания, благоустройства и санитарного состояния дома и придомовых территорий;
- Нормативных показателей теплосащиты и энергосбережения;
- Пожарной безопасности;
- Нормативного шумозащиты;
- Нормативной инсоляции здания и окружающей застройки.

**4.03.** При реконструкции и капитальном ремонте жилого дома, расположенном в плотной городской застройке, необходимо провести анализ его влияния на окружающие здания и сооружения с целью обеспечения их эксплуатационных качеств, прочности и устойчивости.

**4.04.** Отклонения от норм действующих НД должны быть согласованы в установленном порядке с соответствующими государственными органами надзора и контроля.

#### **4.1. ОБСЛЕДОВАНИЕ КОНСТРУКЦИЙ ФУНДАМЕНТОВ, ПОДЗЕМНЫХ И НАЗЕМНЫХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ**

**4.1.1.** Анализ имеющейся проектно-технической и градостроительной документации жилых домов, которые обследуются, рабочих чертежей, актов на скрытые работы, проектов ранее выполненных реконструкции и капитального ремонта и т.п. проводится с целью учета объемно-планировочных и конструктивных особенностей, а также выявления характера и причин их деформаций и повреждений.

**4.1.2.** Состав и объемы работ по обследованию жилых домов в каждом конкретном случае определяются программами обследований, которые разрабатываются проектной организацией на основании технического задания на проектирование.

**4.1.3.** Обследование технического состояния дома выполняется с целью установления степени физического износа, определения возможности восприятия несущими конструкциями дополнительных нагрузок и, в случае необходимости, разработки мероприятий по усилению этих конструкций, укрепление грунтов оснований и усиления фундаментов, а также для дальнейшего мониторинга.

**4.1.4.** Обследование конструкций фундаментов, подземных и наземных частей домов является обязательным при разработке проектов реконструкции и капитального ремонта и должно включать:

- сбор, изучение и анализ имеющейся проектно-технической документации и архивных материалов предыдущих обследований конструкций зданий (если они проводились) и состояния грунтов;
- архитектурные обмеры (планы каждого этажа, подвала, подполья, технического этажа, разрезы);
- обмер обследуемых несущих конструкций и их элементов;
- предварительное визуальное обследование конструкций;
- детальное обследование технического (физического) состояния несущих конструкций подземных и наземных частей зданий (фундаментов, стен подвалов, наружных и внутренних стен, колонн, перекрытий, балконов, террас, лоджий, эркеров, крыши и т.д.) с определением прочностных конструктивных материалов, а также наличия и степени проявления деформаций и повреждений (трещин, прогибов, изгибов, оползней, вспучивание, влажности и т.п.);
- геодезические измерения величин осадок (просадок) фундаментов, а также отклонений несущих и ограждающих конструкций зданий и их частей от вертикали и горизонтали;
- обследование ограждающих и других конструкций с целью выявления поражений грибками, жуками, вредными насекомыми и другими биологическими бактериями;
- оценку технического состояния конструкций по результатам обследования (техническое заключение).

Определение прочности материалов несущих конструкций (в первую очередь тех, на которые предполагаются к налоговым нагрузкам) следует выполнять стандартными как неразрушающими методами, так и методом отбора образцов и их испытаний.

**4.1.5.** Техническое заключение о возможности реконструкции и капитального ремонта жилого дома должен включать:

- данные о существующих на период обследования нагрузках на фундаменты дома;
- сведения о выявленных деформации дома и данные нивелировки отметок цоколя, окон первого этажа или других характерных конструктивных элементов;



- описание существующего состояния строительных конструкций и здания в целом;
- данные о техническом состоянии существующих инженерных сетей;
- данные о дополнительных нагрузках на дом и их распределение на фундаменты (участка) после реконструкции или капитального ремонта;
- проверочные расчеты существующих и ожидаемых после реконструкции и капитального ремонта давлений на грунтовое основание;
- данные инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий (обобщение архивных материалов, описание и зарисовки шурфов и скважин, геологические разрезы по основным направлениям, расположение несущих конструкций, физико-механические характеристики грунтов основания, необходимые для расчета основания фундаментов здания по первой и второй группам предельных состояний (при  $a = 0,95$  и  $a = 0,8$ ), сведения о глубине залегания подземных вод, изменения их уровня в осенне-весенний период, состав и характер их агрессивности к материалу фундаментов);
- прогноз дополнительных средних осадков (просадок) фундаментов здания и их неравномерности после реконструкции и капитального ремонта;
- выводы и рекомендации по возможности реконструкции или капитального ремонта дома, включая методы укрепления оснований и усиления фундаментов.

**4.1.6.** Следует обследовать (визуально) состояние домов, находящихся в зоне влияния дома, подлежащего реконструкции, при его надстройке, пристройке или углублении подвала, а в случае необходимости выполнять инструментальные обследования фундаментов, стен и т.д. и предоставлять предложения по усилению конструкций этих домов. Затраты на эти работы следует включать в состав проектно-сметной документации основного проекта реконструкции здания.

**4.1.7.** Обследование необходимо выполнять силами специализированной организации, имеющей соответствующие лицензии, а материалы обследований включать в состав проекта.

**4.1.8.** Раскрытие строительных конструкций по заданию проектной организации, выполняющей обследование жилого дома, является обязанностью заказчика.

## **4.2. ОСОБЕННОСТИ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ**

**4.2.1.** Инженерно-геологические изыскания являются обязательными для разработки проектов реконструкции и капитального ремонта зданий.

**4.2.2.** Инженерно-геологические изыскания при реконструкции и капитальном ремонте зданий должны обеспечивать комплексное изучение инженерно-геологических и гидрогеологических условий площадки для решения вопроса о несущей способности существующих фундаментов или необходимости их усиления или укрепления основы.

**4.2.3.** Состав, объемы и методы инженерно-геологических изысканий проектная организация определяет в зависимости от цели реконструкции и капитального ремонта жилых домов и их технического состояния, сложности инженерно-геологических условий.

К инженерно-геологическим изысканиям дополнительно входят:

- сравнение полученных материалов изысканий с архивными данными (при наличии);
- выявление наличия и местоположения существующих подземных сооружений, (подвалов, фундаментов снесенных зданий, тоннелей, инженерных коммуникаций, колодцев, подземных выработок и т.п.).

**4.2.4.** Инженерно-геологическим изысканиям предшествует сбор и детальное изучение имеющихся архивных данных о местных условиях участков, на которых находятся жилые дома, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту: о почвах с особыми свойствами (просадочные, набухающие, засоленные, плывунных, заторфованных, намывные, насыпные и т.д.), о территории с особыми условиями (подрабатываемые, сейсмические, оползнеопасные, карстовые, подтопляемые т.д.).

## **4.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**4.3.1.** При разработке проектов реконструкции или капитального ремонта домов, а также проектов благоустройства придомовых территорий проекты должны быть увязаны с архитектурно-художественным решением существующей жилой застройки (квартала, микрорайона, жилого массива).

**4.3.2.** Проекты благоустройства придомовых территорий домов, при необходимости, должны предусматривать перестройку существующих проездов, дорог, тротуаров, дорожек, внутриквартальных ливнеотводных и дренажных систем, зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр, малых архитектурных форм, а также возможность создания дополнительных автостоянок, включая потребности маломобильных групп населения.

**4.3.3.** При проектировании благоустройства необходимо максимально учитывать особенности земельного участка, сохраняя по возможности окружающую среду.

**4.3.4.** Реконструкция жилых зданий не допускается в зонах, что по действующей градостроительной документацией отнесены к зонам с другими функциями (общественные, промышленные, складские и т.д.). На участках, имеющих и сохраняют за градостроительной документацией на перспективу жилую функцию и расположены в настоящее время в санитарно-защитных зонах, реконструкция жилых домов, в порядке исключения, допускается по заключению органов санэпиднадзора при условии принятия мер, обеспечивающих выполнение установленных для жилых помещений гигиенических требований.

**4.3.5.** Благоустройство придомовой территории (участки), в том числе конструкция мощения, организация озеленения, размещения малых форм, должно обеспечивать безопасное передвижение пешеходов, возможность движения и разворота тех видов транспорта, въезд которых на территорию участка предусмотрен.

**4.3.6.** Организация в пределах территории (участки) тупиковых проездов без разворотных площадок допускается в исторически сложившихся районах при условии, что длина таких тупиковых проездов не превышает 30 м.

**4.3.7.** На территории каждого участка должно быть оборудовано место для установки контейнеров для сбора отходов. Устройство общих площадок для контейнеров, обслуживающих смежные участки, допускается по согласованию между их владельцами.

**4.3.8.** Решение по организации сбора, временного хранения и вывоза отходов, образующихся в процессе эксплуатации реконструированных зданий, подлежит согласованию со всеми органами надзора и эксплуатирующими организациями.

**4.3.9.** В исторически сложившихся районах городов расстояние от проезда к жилым домам с квартирами на первых этажах должна быть, как правило, не менее 3,5 м.

**4.3.10.** Автостоянки и другие объекты нормированных функциональных зон могут быть организованы за пределами придомовых территорий жилых домов и устраиваются при наличии соответствующих резервных площадей (после согласований в установленном порядке).

**4.3.11.** При реконструкции одного или группы жилых домов в стесненных условиях городской застройки следует предусматривать подземный гараж с эксплуатируемым перекрытием.

#### **4.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ РЕШЕНИЯМ**

**4.4.1.** Реконструкция жилых домов может осуществляться:

- с сохранением существующего количества и типов квартир на этажах. При этом возможно увеличение площади кухонь и жилых комнат за счет внутренних перепланировок и пристроек в виде эркеров;
- с увеличением общей площади зданий за счет использования чердачных объемов, надстройки мансард, одного или нескольких этажей, различных пристроек;
- с межквартирные трансформацией за счет объединения квартир, расположенных как на одном этаже, так и на смежных этажах (по горизонтали и вертикали);
- с изменением количества и размеров площадей квартир на этажах в результате частичного перепланировка смежных квартир и различных пристроек.

**4.4.2.** Расположены на одном этаже смежные квартиры (две и более) при реконструкции могут быть преобразованы в смежно-изолированные квартиры для семей, состоящих из нескольких поколений. Допускается сохранять существующие выходы из объединенных квартир. При этом могут быть также сохранены отдельные кухни и санузлы (туалеты, ванные комнаты).

**4.4.3.** При объединении квартир по горизонтали и вертикали допускается устраивать дополнительные проемы и отверстия в несущих стенах, перекрытиях (надподвальное, междуэтажных, чердачных) и железобетонных диафрагмах только по результатам расчетов прочности и деформаций и, как правило, с усилением.

**4.4.4.** Квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, в которых выполняется реконструкция, целесообразно превращать в специализированные жилья для пожилых людей и инвалидов, в том числе инвалидов-колясочников.

**4.4.5.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий следует обеспечить эксплуатационную надежность не ниже необходимой, а также уровень комфорта проживания (по заданиям заказчиков). Допускается проектировать разнокомфортные квартиры в структуре одного жилого дома.

**4.4.6.** Допускается сохранять выступающие конструктивные элементы перекрытий (ригели, балки, ребра), если высота жилых помещений от пола до них составляет не менее 2,2 м.

**4.4.7.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов (при отсутствии технической возможности) допускается не предусматривать при входах в жилые дома или в секции жилых домов помещений для дежурного персонала (консьержки).

**4.4.8.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов и отдельных квартир, если это позволяют конструктивные и инженерные системы, допускается:

- увеличивать площади жилых комнат, туалетов, ванных комнат и совмещенных санузлов за счет прихожей, внутриквартирных коридоров, встроенных кладовок и шкафов;

- устраивать совмещенные санузлы в отдельных квартирах независимо от количества жилых комнат (по желанию заказчиков);
- объединять помещения электрифицированной кухни и жилой комнаты в единую кухню-столовую.
- устраивать вход в жилую комнату с газифицированных кухонь-столовых. Жилая комната при этом должна иметь второй выход в негазифицированных помещениях;
- устраивать вход в совмещенные санитарные узлы, ванные комнаты и туалеты из других помещений квартиры, кроме кухонь.

**4.4.9.** Запрещается при реконструкции и капитальном ремонте размещать кухни и санузлы (ванные комнаты, туалеты) над и под жилыми комнатами.

**4.4.10.** При устройстве кухни-столовой в отдельной квартире не допускается располагать трубопроводы и кухонные инженерные оборудование (плиты, водонагреватели, вентиляторы, умывальники и т.д.) над и под жилыми комнатами.

**4.4.11.** Перекрытия над и под кухнями, кухнями-нишами, рабочими зонами кухонь-столовых и санитарными узлами следует проектировать с повышенной звуко-и гидроизоляцией.

**4.4.12.** При проектировании реконструкции зданий допускается изменение их фасадов, которая должна носить системный характер, единый для всего дома, а также устройство входов до встроенных (пристроенных) помещений только с архитектурно-планировочными заданиями.

**4.4.13.** При проектировании реконструкции, капитальных ремонтов и перепланировок отдельных квартир запрещено:

- утепление и остекление существующих балконов и лоджий;
- устройство новых и расширение существующих балконов и лоджий, их остекление;
- устройство новых оконных проемов и расширение существующих оконных и балконных проемов;
- изменение форм и цветов оконных рам и балконных дверей.

**4.4.14.** При реконструкции 5-этажных жилых домов индустриальной застройки (возведенных по проектам) без надстройки или с надстройкой одним этажом допускается при обосновании отсутствия технической возможности не предусматривать дооборудование домов лифтами и мусоропроводами.

**4.4.15.** При реконструкции 5, 9 и 16-этажных жилых домов индустриальной застройки (возведенных по проектам) и отдельных квартир допускается при обосновании отклонения (увеличение или уменьшение) размеров площадей помещений в квартирах, если при этом не ухудшаются санитарно-эпидемиологические требования.

**4.4.16.** Не допускается располагать жилые комнаты, кухни, спальни непосредственно над встроенными помещениями мусороуборочных камер и смежно с ними. Над входом во встроенные помещения для сбора отходов не должно быть окон вышеперечисленных помещений. При наличии окон других помещений на расстоянии от входа меньше чем 4 м над ним необходимо устраивать навес из негорючих материалов с выносом не менее 1 м.

**4.4.17.** Помещение венткамер не допускается размещать непосредственно под жилыми комнатами, спальнями и кухнями, над ними, а также смежно с ними.

**4.4.18.** Минимальная высота расположенных в цокольных и подвальных этажах помещений теплоцентра, водомерных узлов, электрощитовых - 2 м.

**4.4.19.** В жилых домах при реконструкции допускается для прокладки инженерных коммуникаций использовать техническое подполье высотой не менее 1,6 м.

**4.4.20.** В жилых зданиях I-III степеней огнестойкости при реконструкции допускается в виде исключения сохранять существующие входы из лестничных клеток жилой части дома в подвалы и технические подполья, которые предназначены только для прокладки инженерных коммуникаций, а также существующие помещения гражданской обороны. Все перечисленные помещения или вход на лестничную клетку должны быть отделены от лестничных клеток противопожарными перегородками 1-го типа с противопожарными дверями 2-го типа.

**4.4.21.** При проектировании надстройки жилых домов следует исключить их негативное влияние на системы дымоудаления от котлов, плит и колонок, на системы вентиляции дома и на существующие рядом здания и сооружения.

**4.4.22.** Запрещается при реконструкции жилого дома размещение крышных котельных непосредственно на чердачных перекрытиях над жилыми квартирами.

**4.4.23.** При устройстве крышных котельных необходимо предусмотреть строительно-акустические мероприятия по снижению шума от теплотехнического оборудования до нормативного уровня.

## **4.5. ТРЕБОВАНИЯ К КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ**

**4.5.1.** При разработке конструктивных решений для реконструкции и капитального ремонта жилых домов, находящихся в особых условиях (сейсмических, оползневых и карстовых районах, набухающих и просадочных грунтов, подрабатываемых и подтопленных территорий и т.д.) должны быть учтены результаты инженерно-геологических изысканий и обследований технического состояния конструкций. Для

разработки конструктивных решений заключение о техническом состоянии несущих конструкций по материалам обследований обязательна.

**4.5.2.** При проектировании гидроизоляции подземных частей зданий при реконструкции и капитальном ремонте особое внимание следует уделять проектированию гидроизоляции подземных конструкций при высоком уровне грунтовых вод, при возможном подтоплении и затоплении участка.

**4.5.3.** При усилении зданий и отдельных несущим конструкциям должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие эффективную (гарантированное) совместную работу элементов усиления и усиливаемых конструкций.

**4.5.4.** Расчеты и конструирование элементов здания из различных материалов (металла, железобетона, кирпича, дерева, тепло-и гидроизоляционных материалов и др.) должны выполняться согласно требованиям соответствующих нормативных документов (НД).

**4.5.5.** При проектировании пристроенных к жилым домам объемов (нежилых помещений, кухонь и комнат, эркеров, веранд, лоджий, лифтовых шахт, мусоропроводов и т.п.) должны предусматриваться меры, обеспечивающие минимальные разницы осадок фундаментов существующих зданий и объемов, прибudoвуются к ним, и возможность их взаимных смещений без снижения эксплуатационных качеств зданий и пристроек.

**4.5.6.** Помещения, которые пристраиваются, могут проектироваться на консолях при соответствующих расчетах, учитывающих техническое состояние, размеры и прочность кладки наружных стен жилых домов, подлежащих реконструкции (за исключением крупнопанельных).

**4.5.7.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов следует в расчетной схеме учитывать изменения в их конструктивной системе, произошедших в процессе их эксплуатации (перепланировка квартир, устройство новых проемов, надстроек, пристроек и т.п.).

**4.5.8.** Возможность частичной разборки несущих и ограждающих конструкций зданий следует определять по результатам расчетов, при этом в проектной документации должны быть отражены связанные с указанной разборкой временные организационно-технические мероприятия кроме того, в проектной документации должны быть указаны элементы зданий, которые демонтируются, и определена безопасная последовательность их демонтажа с учетом особенностей и технического состояния несущих систем здания.

**4.5.9.** Возможность реконструкции зданий с надстройками и пристройками с разборкой существующих и устройством новых перекрытий, стен и перегородок, закладкой существующих и выполнением новых проемов в несущих конструкциях (фундаментах, стенах, перекрытиях) должна быть подтверждена расчетом по несущей способности, устойчивости, трещиностойкости и деформативностью всех несущих конструкций и здания в целом.

**4.5.10.** Конструкции крыш или парапетных частей зданий следует оборудовать стационарными устройствами для возможности крепления технологического оборудования, которое используется при ремонтах и реконструкции фасадов.

## **4.6. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**4.6.1.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов следует соблюдать требования по инсоляции, естественному, искусственному и совмещенному освещению, проветриванию и микроклимата помещений, защиты их от шума, вибрации, электромагнитного и радиоактивного излучения.

**4.6.2.** При реконструкции зданий допускается обеспечивать естественное освещение лестничных клеток через окна в наружных стенах, начиная со 2-го этажа, при невозможности устройство новых проемов. В этих случаях рекомендуется установка остекленных фрамуг, открывающихся над входной и тамбурных дверей лестничных клеток. При оборудовании зданий навесными или пристроенными лифтами допускается снижать нормативную площадь окон лестничных клеток, открывающиеся.

**4.6.3.** При проектировании реконструкции жилых домов внутриквартирные лестницы в двухуровневых квартирах допускается выполнять без естественного освещения (с искусственным освещением) или предусматривать совмещенное освещение, включающее искусственное и естественное (верхнее и / или боковое).

**4.6.4.** Изменение габаритов здания в результате реконструкции не должна ухудшать нормативные уровни инсоляции, естественного освещения, вибро- и звукоизоляции в расположенных рядом домах.

**4.6.5.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий следует предусматривать (по заданию заказчиков) комплекс специальной электротехнической аппаратуры, предназначенной для осуществления инженерно-технических мероприятий по защите зданий от грызунов.

**4.6.6.** Для обеспечения требований по экологической безопасности для жилья следует применять строительные и отделочные материалы (включая материалы для изготовления встроенной мебели), которые имеют положительные заключения государственной санитарно-эпидемиологической экспертизы.

## **4.7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

**4.7.1.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта допускается предусматривать проезды пожарных машин к фасадам жилых домов по эксплуатируемым кровлям (перекрытиях) подземных сооружений.

**4.7.2.** Ширину маршей пандусов, расположенных в объемах жилых домов, следует принимать не менее 1,2 м, уклоны - не более 10%, а высоту подъема каждого марша пандуса до горизонтальной площадки - не более 0,8 м, ширину горизонтальных площадок - не менее 1,5 м. Марши с числом подъемов менее трех следует заменять пандусами.

**4.7.3.** Допускается сохранять существующее расстояние от дверей квартиры, а также дверей жилых ячеек общежитий до ближайшей лестничной клетки или выхода наружу.

**4.7.4.** В жилых зданиях, которые реконструируются, не допускать устраивать входы в лестничных клетках из сквозных проездов (арок).

**4.7.5.** В зданиях с условной высотой до 26,5 м, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, допускается сохранение существующих лестниц и лестничных клеток, находящихся в удовлетворительном техническом состоянии и отвечают по огнестойкости требованиям действующих НД, при условии оборудования квартир автоматической пожарной сигнализацией с выводом сигналов в объединенный диспетчерский пункт.

**4.7.6.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов следует составлять перечень проектных решений, которые являются обоснованными отклонениями от норм в части пожарной безопасности, которые должны быть согласованы с органами государственного пожарного надзора.

## **4.8. ТРЕБОВАНИЯ К ИНЖЕНЕРНЫМ СИСТЕМАМ И ОБОРУДОВАНИЮ**

### **4.8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**4.8.1.1.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов необходимо предусматривать замену или совершенствование всех существующих канализационных, водопроводных (холодной и горячей воды), отопительных, газовых, электрических и других систем и оборудования с изменениями, соответствующих требованиям действующих НД.

**4.8.1.2.** Не допускается расположение внутренних инженерных коммуникаций, оборудования, приборов учета, регулирования и контроля в местах, недоступных для технического обслуживания и ремонта.

**4.8.1.3.** При отсутствии в домах подвалов и подполий для прокладки внутренних инженерных коммуникаций необходимо проектировать технические подполья или проходные каналы с обособленными входами.

**4.8.1.4.** Для устройства подвалов, подполий и проходных каналов в домах необходимо выполнить расчеты по возможности углубления или усиление фундаментов (на основании материалов обследования технического состояния фундаментов и инженерно-геологических изысканий).

### **4.8.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ**

**4.8.2.1.** Системы водоснабжения и канализации для пристроенных и встроенных в жилые здания помещений общественного назначения следует проектировать в соответствии с действующими НД.

**4.8.2.2.** При проектировании внутреннего водопровода и канализации не допускается:

- прокладку труб в дымовых и вентиляционных каналах;
- пересечения труб с дымовыми и вентиляционными каналами.

**4.8.2.3.** Не допускается прокладка трубопроводов внутреннего водостока в пределах квартир и нежилых помещений общественного назначения (встроенных и пристроенных).

**4.8.2.4.** Допускается устройство стояков водопровода и канализации в проездах домов при условии их защиты от повреждений и утепления при обязательном обеспечении нормативной ширины проезда.

**4.8.2.5.** Стояки канализации, проходящие через встроенные нежилые помещения, должны прокладываться в оштукатуренных коробах, пилонах или штрабах и без устройства ревизий.

### **4.8.3. ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ**

**4.8.3.1.** Отсутствия технической возможности обустройства системы централизованного отопления поквартирных счетчиков теплопотребления при соответствующем обосновании допускается применять вертикальную систему отопления с возможностью оборудования/дооборудование указанной системы в соответствии запорно-регулирующей арматурой, а также возможностью устройства приборами-распределителями тепловой энергии на отопительных приборах для учета фактического теплопотребления квартирами.

**4.8.3.2.** Для размещения внешних блоков систем кондиционирования раздельного типа (при отсутствии централизованной системы) на фасадах жилых домов следует предусмотреть специально отведенные места на балконах, лоджиях, в нишах и т.д., которые не нарушают архитектурный облик зданий в целом.

**4.8.3.3.** Запрещается установка наружных блоков систем кондиционирования на фасадах жилых домов при перепланировке или капитальных ремонтах отдельных квартир.

**4.8.3.4.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов и перепланировке отдельных квартир с газифицируемым кухнями или кухнями-столовыми необходимо предусмотреть вытяжную вентиляцию с механическим побуждением.

**4.8.3.5.** Приточный воздух необходимо подавать через регулируемые поворотные оконные фрамуги, оконные фрамуги с форточками, через окна со встроенными проветривателями, клапаны и другие проветривания устройства, устанавливаемые в наружные ограждающие конструкции.

**4.8.3.6.** Запрещается отводить продукты сгорания газа через наружные стены при перепланировке или капитальных ремонтах отдельных квартир.

**4.8.3.7.** Проектирование систем отопления и вентиляции встроенных и пристроенных нежилых помещений общественного назначения следует осуществлять согласно соответствующим нормам.

**4.8.3.8.** В жилых домах допускается использование существующих вентиляционных каналов при их удовлетворительном техническом состоянии и подтверждении (после соответствующих обследований) их обособленности и работоспособности. Каналы в конструкциях стен, помещений, должны быть заложены в местах их соединения с вентиляционными шахтами.

**4.8.3.9.** При надстройках жилых домов следует устраивать отдельные вентиляционные каналы, если невозможно увеличить сечение существующих каналов.

#### **4.8.4. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

**4.8.4.0.** При капитальных ремонтах жилых домов и перепланировке отдельных квартир в жилых домах допускается сохранять существующие газопроводы в пределах лестничных клеток.

#### **4.8.5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**

**4.8.5.1.** Надежность электроснабжения жилых зданий должна соответствовать требованиям действующим НД.

**4.8.5.2.** Уровень оснащения бытовыми электроприборами квартир жилых домов определяется заданием на проектирование.

**4.8.5.3.** В жилых домах до 10-ти этажей допускается предусматривать оснащение квартир (жилых ячеек общежитий) электрическими плитами, электронагревателями и электрообогревом.

**4.8.5.4.** В жилых зданиях любой этажности с квартирами для престарелых и семей с инвалидами следует предусматривать оснащение квартир (жилых ячеек общежитий) электроплитами.

#### **4.8.6. ЛИФТЫ**

**4.8.6.1.** Габариты машинных помещений устанавливаются в соответствии с НД.

**4.8.6.2.** Подход к машинному и блочному помещениям по наклонным крышам и наружных пожарных лестницах не допускается.

**4.8.6.3.** При оборудовании жилых домов лифтами при реконструкции необходимо обеспечивать нормативную шумозащиту подсобных помещений квартир, примыкающих к лифтовым шахт.

**4.8.6.4.** При реконструкции или капитальном ремонте жилых домов, оборудованных лифтами грузоподъемностью до 350 кг, габариты лифтовых шахт, машинных помещений и площадок перед лифтами могут быть сохранены. При этом ширина площадки перед лифтом должна быть не менее 1,5 м. Если ширина этой площадки менее 1,2 м, то лифт должен иметь раздвижные двери.

**4.8.6.5.** При невозможности применения стандартных лифтов допускается использовать нестандартные лифты, выпускаемые промышленностью. Также допускается применять гидравлические лифты, кроме лифтов для транспортировки пожарных подразделений.

**4.8.6.6.** Машинные помещения лифтов не должны быть расположены непосредственно над жилыми комнатами, под ними, а также смежно с ними. Не допускается размещение шахт лифтов смежно с жилыми комнатами.

**4.8.6.7.** При проектировании многоуровневых (многоэтажных) квартир допускается остановка лифтов на том этаже квартиры, на котором устроен вход в нее.

**4.8.6.8.** При проектировании в мансардном этаже одноуровневых квартир допускается не предусматривать остановку лифтов на этом этаже.

**4.8.6.9.** При реконструкции зданий входы в машинные помещения лифтов допускается предусматривать из чердачных помещений при условии, что двери машинных отделений - противопожарные 1-го типа, а ограждающие конструкции имеют предел огнестойкости не менее REI60.

**4.8.6.10.** При технической невозможности устройства лифтов и подъемников для маломобильных групп населения необходимо это отклонение от норм согласовать в установленном порядке с органами государственного надзора и заказчиком реконструкции или капитального ремонта.

#### **4.8.7. МУСОРОУДАЛЕНИЕ**

**4.8.7.1.** Необходимость устройства мусоропроводов в жилых домах исторически сложившихся районов определяется заданием на проектирование, согласованным с эксплуатирующей организацией.

**4.8.7.2.** При реконструкции и капитальном ремонте жилых домов с отметкой пола верхнего этажа 11,2 м (пять этажей) и больше и при технической невозможности устройства мусоропроводов допускается (при согласовании) располагать места сбора отходов на расстоянии не менее 20 м от входов в здания.

**4.8.7.3.** Пол мусороуборочных камер мусоропроводов должна быть приподнят над уровнем земли не менее чем на 0,05 м. К дверям должен вести пандус с нормированным уклоном. Ширина дверного проема камеры должна быть не менее 1,2 м.

**4.8.7.4.** Мусороуборочную камеру следует размещать непосредственно под стволом мусоропровода с подводкой к ней горячей и холодной воды, с трапом в полу, присоединенным к системе канализации.

**4.8.7.5.** Мусороуборочную камеру не допускается располагать под жилыми комнатами или смежно с ними.

**4.8.7.6.** Высота мусороуборочной камеры в свете должна быть не менее 1,95 м, а ее размеры в плане - не менее 2,0 х 1,5 м с удобным подходом к шибера и обеспечением возможности размещения тележки с бачками для вывоза мусора, а также инвентарного инструмента. Коридор, ведущий к мусороуборочной камере, должен иметь, как правило, ширину не менее 1,3 м.

**4.8.7.7.** В мусоросборных камерах жилых домов, независимо от их этажности, следует предусматривать установку спринклерных оросителей.

#### **4.8.8. СВЯЗЬ И СИГНАЛИЗАЦИЯ**

**4.8.8.0.** Жилые здания должны быть оборудованы сетями и устройствами телекоммуникаций общего пользования (связи, телевидения, диспетчеризации, проводного вещания).

### **4.9. ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛЫМ ДОМАМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ В СЛОЖНЫХ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

#### **4.9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**4.9.1.1.** Проектирование реконструкции и капитального ремонта зданий в сложных инженерно-геологических условиях необходимо выполнять с соблюдением требований НД.

**4.9.1.2.** Обоснованные отклонения от действующих НД должны быть согласованы в установленном порядке.

К проектированию зданий, расположенных в сложных инженерно-геологических условиях, следует применять повышенные требования.

**4.9.1.3.** К таким территориям относятся:

- подвергающихся сейсмическим воздействиям (землетрясениям);
- под которыми ранее проводились, проводятся или планируются к проведению подземные горные выработки;
- имеются структурно-неустойчивые грунты с просадочными свойствами (леса, лессовидных суглинках и т.д.).

**4.9.1.4.** Здания следует оборудовать системами раннего выявления чрезвычайных ситуаций и оповещения людей в случае их возникновения.

#### **4.9.2. ПОДРАБАТЫВАЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов, расположенных на подрабатываемых территориях, необходимо осуществлять следующие меры:

- компенсационные, которые предназначены для полного или частичного устранения воздействий деформированной основы на дом (разделение его, по возможности, на отсеки с устройством деформационных швов, компенсационных траншей, изоляция основания под домом от массива);
- водоохранные (устройство дренажных или противодиффузионных систем);
- по уменьшению эксплуатационных нагрузок, превращения конструктивной схемы здания или его элементов со снижением степени статической неопределимости системы, изменение физико-механических свойств основы и т.п.;
- относительно усиления, которые предназначены для полного восприятия сооружением воздействий деформированной основы (усиление конструкций и связей, увеличение площади опирания элементов, устранение последствий физического износа конструкций, замена отдельных конструктивных элементов и т.п.);
- по выравниванию, которые предназначены для исправления положения дома, его частей или отдельных элементов, деформированных от влияния основы (способом подъема, опускания, удаления грунта из основания, горизонтального перемещения и т.п.);
- по восстановлению нормальной эксплуатационной пригодности дома, возбужденного воздействиями деформированной основы (выполнение пияссадковых, внеочередных или капитальных ремонтов и т.п.)

### 4.9.3. СЕЙСМИЧЕСКИЕ РАЙОНЫ

**4.9.3.1.** Требования к проектированию реконструкции и капитального ремонта распространяются на дома, расположенные в сейсмических районах, но были построены без соответствующих антисейсмических мероприятий или при их недостаточности, такие, что уже получили повреждения во время прошлых землетрясений, а также в случаях изменения расчетной сейсмичности территории.

**4.9.3.2.** При выборе способов усиления несейсмостойких жилых домов необходимо руководствоваться общими принципами проектирования зданий в сейсмических районах, изложенными в действующих нормативных документах. Элементы здания с недостаточной несущей способностью выявляются при расчетах, а также на основе анализа соответствия основных принятых конструктивных решений требованиям норм на сейсмостойкое строительство.

**4.9.3.3.** Решение о восстановлении или усилении жилых домов должны приниматься с учетом их физического и морального износа и социально-экономической целесообразности мер по восстановлению или усилению.

**4.9.3.4.** Несущая способность конструкций должна определяться по результатам их обследования и оценки технического состояния путем выполнения расчетов дома на сейсмический влияние с учетом данных инструментальных измерений фактической прочности материалов конструкции. Усиление конструкции должно назначаться на основе оценки несущей способности конструктивных элементов, обеспечивающих общую сейсмостойкость здания.

**4.9.3.5.** При оценке несущей способности конструкций здания следует учитывать:

- пространственную работу конструкций;
- действительную работу узлов соединения элементов, в том числе каркаса и стенового заполнения;
- перераспределение усилий вследствие развития пластических деформаций, в том числе трещинообразования;
- соответствие конструктивной и расчетной схем;
- совместную работу элементов каркаса и перекрытия;
- податливость грунтового основания.

**4.9.3.6.** При проектировании реконструкции, особенно в случаях пристроек, надстроек и переоборудование подвальных помещений, технические решения, которые принимаются, должны обеспечивать необходимую сейсмостойкость всего здания в целом.

**4.9.3.7.** В домах, имеющих дефекты и получили повреждения, запрещается:

- замуровывать трещины и поверхностные повреждения в конструкциях, подлежащих реконструкции, не оценив несущую способность этих конструкций;
- замуровывать наглухо в стенах или в фундаментах вводы сантехнических коммуникаций;
- оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 8-9 баллов газобетонные плиты;
- замуровывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические и деформационные швы;
- обнажать арматуру железобетонных элементов (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и т.д.), если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

### 4.9.4. ПРОСАДОЧНЫЕ ГРУНТЫ

При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов, расположенных на просадочных грунтах, необходимо предусматривать следующие мероприятия:



- устроить (по возможности) протипросадные конструктивные решения в зависимости от конструктивной системы и технического состояния дома (разрезку деформационно-осадочными швами, расширение подошв фундаментов, подвод свайных фундаментов, монолитные железобетонные диски перекрытий, укрепление грунтов основания и др.);
- предотвращать возможное поступлению воды в грунты основания (атмосферные осадки, утечки из водоносных систем и т.п.);
- предотвращать перегрузку грунтов оснований статическими и динамическими нагрузками;
- вести наблюдение за уровнем грунтовых вод, а также за влажностью грунтов основания;
- вести наблюдение за оседанием домов;
- вести наблюдение за состоянием строительных конструкций и других элементов зданий и территорий с целью выявления деформаций и других повреждений, которые могут стать причиной или следствием неравномерных осадок грунтов основания.

#### **4.10. ТРЕБОВАНИЯ К ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ**

**4.10.1.** При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов необходимо обеспечивать выполнение современных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания, а также эффективность затрат энергетических ресурсов при эксплуатации здания.

**4.10.2.** До начала проектирования тепловой изоляции ограждающих конструкций существующего жилого дома необходимо определить теплотехнические показатели всех ограждающих конструкций (стен, чердачного перекрытия, перекрытия над техподполья или подвалом, окон и балконных дверей), определить энергетические показатели и на их основе составить энергетический паспорт здания.

#### **4.11. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**4.11.1.** Для каждого вида работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должна применяться (а при отсутствии - разрабатываться вновь) Типовая технология выполнения работ.

**4.11.2.** Технология выполнения работ должна включать в себя:

- Состав операций;
- Последовательность выполнения операций;
- Применяемые материалы, инструмент, приспособления, оснастку, механизмы.

**4.11.3.** Технология выполнения работ должна предусматривать применение наиболее эффективных и экономичных методов и способов выполнения работ, базирующихся на использовании:

- Современных долговечных и экологически чистых материалов, срок службы которых должен быть не менее 15-20 лет, а качество материала - не ниже, чем у ремонтируемого элемента конструкции или инженерной системы здания;

- Машин, механизмов, электрифицированного инструмента, обеспечивающих минимизации затрат ручного труда с учетом производства работ в условиях эксплуатируемого дома.

**4.11.4.** Технологию работ по механизированной уборке территорий целесообразно оформят в виде маршрутно-технологической карты.

**4.11.5.** При привязки типовой технологической документации к конкретным условиям содержания и ремонта жилищного фонда необходимо уточнение состава и объемов работ, применяемых материалов и средств механизации, калькуляции трудовых затрат, графиков выполнения работ.

**4.11.6.** Технологическая документация на работы по содержанию и ремонту, проводимая специализированными коммунальными организациями, должна согласовываться с управляющей организацией.

### **5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**5.1.** Капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений базируется на основе технического обслуживания и осмотра.

**5.2.** Техническое обслуживание зданий и сооружений - это комплекс работ, направленный на поддержание исправности элементов зданий и сооружений или заданных параметров и режимов работы технического оборудования.

**5.3.** Система технического обслуживания должна обеспечивать безопасное и бесперебойное функционирование строений, инженерных сетей и оборудования на протяжении установленного срока службы.

**5.4.** Техническое обслуживание внутренних систем тепло-водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации здания и затраты на выполнение этих работ осуществляется в соответствии с НД.

**5.5.** Порядок содержания газовых и электрических внутридомовых сетей регулируется нормативно-правовыми актами по вопросам энергетики и газопоставки.

**5.6.** В случае залива или аварии составляется соответствующий акт.

**5.7.** Противопожарная профилактика зданий и придомовых территорий включает следующие мероприятия:

- очистку и ремонт дымоходов и газоходов;
- ремонт электрических сетей и оборудования;
- обеспечение свободных проходов на лестничных клетках, в коридорах, пожарных проходах;
- размещение противопожарного инвентаря, предусмотренного инструкцией или распоряжением пожарного надзора.

**5.8.** Техническое обслуживание жилых, коммунальных и административных зданий и сооружений включает работы по контролю за его состоянием, обеспечения исправности, работоспособности наладки и регулирования инженерных сетей и др. ([приложение 5](#)).

**5.9.** Контроль за техническим состоянием осуществляется путем внедрения системы технического осмотра.

## **6. СИСТЕМА ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**6.01.** Система технического осмотра включает проведение плановых и внеплановых осмотров.

### **6.1. ПЛАНОВЫЙ ОСМОТР.**

**6.1.1.** Плановые осмотры подразделяют на общие и профилактические.

**6.1.2.** Общие осмотры предусматривают комплекс обследований элементов помещений здания, а также их внешнего благоустройства с целью определения технического и санитарного состояния, обнаружения неисправностей и принятия решений относительно их устранения, а также определения готовности зданий к эксплуатации в последующий период.

**6.1.3.** Общий осмотр проводится с периодичностью два раза в год весной и осенью (весенний и осенний осмотр).

**6.1.4.** Основным заданием общего осмотра зданий является определение объема работ по подготовке зданий, что подлежат соответственно с планом капитального или текущего ремонта в следующем году.

- уточнение объемов работ относительно текущего ремонта зданий, которые включены в план на текущий год;

- проверка готовности зданий, коммуникаций, оборудования и элементов благоустройства к эксплуатации в осенне-зимний период;

- определение объемов и видов ремонтных работ относительно каждого здания во время составления плана на следующий год или уточнения соответствующих планов текущего года.

**6.1.5.** Общий осмотр осуществляется комиссией, в состав которой входят соответствующие специалисты исполнителя услуг по содержанию зданий и сооружений и придомовых территорий и представители домовых комитетов.

**6.1.6.** В случае необходимости в состав комитетов могут включаться специалисты - эксперты проектных институтов и специализированных организаций.

**6.1.7.** Профилактический осмотр зданий и их конструктивных элементов осуществляется соответствующими специалистами исполнителя услуг в соответствии с установленной периодичностью.

**6.1.8.** При профилактических осмотрах необходимо осуществлять контроль за исполнением собственником, наемщиком (арендатором) рекомендуется выполнить работы по ремонту помещений или оборудования, которые входят в их обязательства.

### **6.2. ВНЕПЛАНОВЫЙ ОСМОТР**

**6.2.1.** Внеплановый осмотры предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещения после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые вызывают повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или обнаружении деформаций конструкций и неисправностей инженерного оборудования, что нарушает условия нормальной эксплуатации.

**6.2.2.** Внеплановый осмотры проводятся комиссией или отдельными работниками исполнителя услуг в зависимости от объема и характера возникших повреждений.

**6.2.3.** Обнаруженные в процессе общего и внепланового осмотров неисправности и причины, которые их вызвали, а также техническое состояние элементов здания записывается в журнал учета результатов осмотра.

**6.2.4.** На основании актов осмотра в месячный срок:

- составляется перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и объемов работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в последующий осенне-зимний период;
- уточняется объем работ из текущего ремонта (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра на следующий год), а также обнаруженные неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
- проверяется готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в осенне-зимних условиях.

## **7. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ**

**7.01.** Текущий ремонт здания, объекта - это комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Производится с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей.

**7.02.** Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей нормальную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства, реконструкции, капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт, реконструкцию. При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

**7.03.** Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

- Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, ремонт вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен; ремонт и окраска фасадов зданий.
- Перекрытия. Заделка швов и трещин; укрепление подшивки потолков; укрепление и окраска.
- Крыши. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- Перегородки. Усиление, смена, заделка отдельных участков.
- Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- Полы. Замена, восстановление отдельных участков.
- Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.
- Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних частей центрального отопления.
- Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки.
- Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.
- Вентиляция. Замена и восстановление работоспособности внутренних систем вентиляции, включая вентиляторы и их электроприводы.
- Мусоропроводы. Восстановление и поддержание работоспособности действующих мусоропроводов.
- Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений, заборов, калиток, ворот, оборудования спортивных, детских и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров.

Подробнее в [приложении 4](#).

**7.04.** Текущий ремонт должен выполняться по годовым сметам (планам), которые с поквартальной разбивкой должны составляться с учетом результатов осмотров зданий, разработанной оценочной описью на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и объектов к эксплуатации в сезонных условиях.

**7.05.** Приемка законченного текущего ремонта жилых зданий должна осуществляться комиссией под руководством председателя органов совместного управления или привлеченной государственной или частной организации (при выполнении работ подрядным способом).

**7.06.** Приемка законченного текущего ремонта объекта коммунального или социально-культурного назначения должна осуществляться комиссией в составе представителей эксплуатационной службы, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организации.

**7.07.** Текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями или собственниками этих помещений самостоятельно или с привлечением других исполнителей.

**7.08.** Устранение неисправностей внутри квартиры, вызванных неисправностью элементов зданий (кровли, инженерных систем и др.), выполняется за счет общих средств органа совместного управления собственников.

## **7.1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА**

**7.1.1.** Текущий ремонт - комплекс ремонтно-строительных работ, который предусматривает систематическое и своевременное поддержание эксплуатационных качеств и предупреждение преждевременного сноса конструкций и инженерного оборудования.

**7.1.2.** Текущий ремонт должен производиться с момента завершения строительства (капитально ремонта, реконструкции) до момента постановки здания на очередной капитальный ремонт или реконструкцию.

**7.1.3** Если здание в целом не нуждается в капитальном ремонте, комплекс работ текущего ремонта может учитывать отдельные работы, которые классифицируются как относящиеся к капитальному ремонту (кроме работ, которые предусматривают замену и модернизацию конструктивных элементов здания).

**7.1.4.** Организация текущего ремонта зданий должна проводиться в соответствии с нормативно-правовыми и нормативно-техническими документами по организации и технологии текущего ремонта.

**7.1.5.** Текущий ремонт выполняется исполнителем услуг, собственными силами или с привлечением подрядных организаций.

**7.1.6.** Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования и оговаривается в договоре.

**7.1.7.** Периодичность проведения текущего ремонта по каждому виду здания, учитывая их техническое состояние и местные условия определяется собственником здания.

**7.1.8.** Перечень работ на каждое здание включенный в годовой план текущего ремонта разрабатывается исполнителем услуг или собственником.

## **7.2. ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА**

**7.2.1.** Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух—пяти лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий:

полносорные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации: 3—5 лет,

со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации: 2—3 года.

**7.2.2.** Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника), управляющая организация (компания) разрабатывают краткосрочные и долгосрочные программы постановки жилых зданий на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются нормативной минимальной продолжительностью эксплуатации элементов жилых зданий и корректируются в зависимости от финансовых возможностей собственника жилищного фонда. Программы должны быть увязаны с программами капитального ремонта.

**7.2.3.** При подготовке программ следует предусматривать постановку на ремонт группы близлежащих жилых домов.

**7.2.4.** Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по городу, муниципальному образованию должны планироваться в пределах 0,4 — 0,55 % восстановительной стоимости жилых домов в расчете на год (с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда как 0,8:1—0,9:1).

**7.2.5.** Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

**7.2.6.** В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

**7.2.7.** Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

**7.2.8.** На основании актов весеннего технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ. В опись ремонтных работ включают:

- выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;
- работы по предписанию территориальных органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

**7.2.9.** В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

**7.2.10.** По результатам весенних осмотров должны уточняться объемы работ для зданий, ремонт которых выполняется во втором-третьем кварталах текущего года.

**7.2.11.** Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилищного фонда силами подрядной организации или расцененной описи работ для выполнения их хозспособом.

**7.2.12.** По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта.

**7.2.13.** Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены.

**7.2.14.** Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия — 50 %;
- покрытия полов — 20 %;
- остальные конструкции и инженерное оборудование — 15 % их общего объема в жилом здании.

**7.2.15.** Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

**7.2.16.** В случаях когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения, объемов их замены или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях данные здания должны находиться под особым вниманием, тщательно обследоваться при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаться в план-программу капитального ремонта.

**7.2.17.** Собственник (уполномоченный собственника); управляющая организация (компания) обязаны обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей территориального органа Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

**7.2.18.** После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); управляющей организации либо организации, обслуживающей жилищный фонд; подрядной организации и территориального органа Государственной жилищной инспекции. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

**7.2.19.** При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного самоуправления представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

**7.2.20.** Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ.

**7.2.21.** Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

**7.2.22.** При осуществлении данных видов и объемов работ необходимо руководствоваться следующими нормативными актами:

	Наименование	Утверждено	МКС
<b>ҚР ҚНЖЕ СНИП РК 1.03-03-2001</b>	Жобалар әзірлеушілердің кәсіпорындардың, ғимараттардың, имараттардың құрылыстарын және	<b>Приказ</b> КДС МЭиТ РК № 44 от 28.02.2002 с 01.03.2002	91.200-30

	<p>олардың күрделі жөндеуін авторлық бақылауы туралы ереже Положение об авторском надзоре разработчиков проектов за строительством предприятий, зданий, сооружений и их капитальным ремонтом.</p> <p><i>Взамен СНиП РК 1.01.01.03-93. (Аутентичен тексту СНиП РК 1.01.01.03-93 введенного с 01.11.93 постановлением Государственного комитета по архитектуре и строительству от 03.09.93 № 26 с переводом на государственный язык ПА «KAZGOR»)</i></p>		
<b><u>Примерное положение</u></b>	<p>Примерное положение об отделе контроля качества строительных работ строительно-монтажного (ремонтно-строительного) треста и приравненной к нему организации</p> <p><i>Утверждено в 1987 (БСТ №8/1987) Внесено изменение, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 26.08.87 № 191 (БСТ № 12/1987)</i></p>	<p>Срок действия продлен <b><u>письмом</u></b> Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992</p>	
<b><u>СН РК 1.04-03-2002</u></b>	<p>Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения <i>Взамен ВСН <b><u>42-85</u></b> (р). (Аутентичен тексту СНиП РК 1.04-03-2002 введенного с 01.07.03 <b><u>приказом</u></b> КДС МИТ РК от 11.04.03 № 129 с переводом на государственный язык ПА «KAZGOR»)</i></p>	<p>Приказ КДС МИТ РК № 477 от 26.12.2006 с 01.06.2007</p>	91.180
<b><u>КР ҚН СН РК 1.04-07-2001</u></b>	<p>Суқұбыры-канализациялық тораптар мен имараттардың жоспарлы-ескертулі жөндеуін ұйымдастыру және өткізу Организация и проведение планово-предупредительного ремонта водопроводно-канализационных сетей и сооружений <i>Взамен <b><u>СН РК В.3.1-7-98</u></b>. (Аутентичен тексту СН РК В.3.1-7-98 введенного с 01.09.98 постановлением НТС Комитета по жилищной и строительной политике МЭИиТ РК от 05.08.98 № 8-</i></p>	<p><b><u>Приказ</u></b> КДС МЭИТ РК № 44 от 28.02.2002 с 01.03.2002</p>	91.140.60 91.110.40-20

	<i>5 с переводом на государственный язык ПА «KAZGOR»</i>		
<b>ҚР ҚН СН РК 1.04-26-2004</b>	Тұрғын ғимараттар мен коммуналдық және әлеуметтік-мәдени қызметтік объектілерді қалпына келтіру, күрделі және ағымдық жөндеу Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения <i>Взамен СН РК 1.04-03-2001, <b>СН РК 1.04-10-2003.</b> (Аутентичен тексту СН РК 1.04-26-2004 введенного с 01.05.05 приказом ҚДС и ЖКХ МИТ РК от 15.11.04 № 440 с переводом на государственный язык ТОО «Веритас-НС»)</i>	<b>Приказ</b> ҚДС и ЖКХ МИТ РК № 63 от 17.02.2006 с 01.05.2006	91.040.30 91.040.99
<b>Справочное пособие</b>	Справочное пособие по определению состава и ориентировочной стоимости работ по усилению конструкций при капитальном ремонте жилых и общественных зданий в сейсмически опасных районах Тиражирует и распространяет в качестве официального издания РГП «КазНИИССА»	<b>Постановление</b> научно-технического Совета ҚДС и ЖКХ МИТ РК № 3-1 от 14.03.2006	
<b>ВСН 41-85 (р)</b>	Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.040.30

## 8. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РАБОТЫ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ РЕМОНТА

**8.01.** По характеру производимых работ, объему затрат и источникам финансирования ремонты делятся на текущий и капитальный.

### 8.1. ВИДЫ РЕМОНТНЫХ РАБОТ И ПОРЯДОК ИХ ОСМЕЧИВАНИЯ

**8.1.1.** Текущий ремонт зданий и сооружений заключается в местных; исправлениях отдельных конструктивных элементов (ремонт штукатурки, оконных и дверных заполнений, перегородок, печей, перестилка полов, регулирование и устранение текущих неисправностей центрального отопления, водопровода, канализации, электросети и т. п.).

**8.1.2.** Текущий ремонт производится за счет эксплуатационных расходов.

**8.1.3.** Под капитальным ремонтом зданий и сооружений понимается комплексное восстановление таких конструктивных элементов или частей зданий и сооружений, которые имеют решающее влияние на сохранение установленного срока службы здания или сооружения и продление его (ремонт крыш, стен, перекрытий, полов, санитарно-технического оборудования и др.), а также исправление поврежденных отдельных частей зданий и сооружений, влекущих за собой разрушения сложных частей или всего здания

или сооружения (подводка и усиление фундаментов, перекладка перемычек над проемами, противогрибковые и гидроизоляционные работы и пр.).

**8.1.4.** При капитальном ремонте обычно осуществляются следующие строительные работы: смена отдельных конструктивных элементов или их частей, предусматривающая разборку и снятие старых элементов или их частей и постановку новых; исправление поврежденных или пришедших в негодность конструктивных элементов или их частей; укрепление частей здания или сооружения (фундаментов, стен, колонн и др.); усиление конструктивных элементов (балок, плит и др.).

**8.1.5.** Капитальный ремонт производится за счет амортизационных отчислений на капитальный ремонт или за счет специальных бюджетных ассигнований, предусматриваемых бюджетами областей.

**8.1.6.** Разновидностью капитального ремонта является капитально-восстановительный ремонт.

**8.1.7.** Разграничение между капитальным и восстановительным ремонтами обуславливается техническим состоянием отдельных частей строения.

**8.1.8.** При условии планового проведения капитального и текущего ремонтов строению в период его эксплуатации обеспечивается нормальное восстановление изнашивающихся конструкций и оборудования и нормальное поддержание их в исправности в период до восстановления. Вместе с тем строению обеспечиваются и те нормальные сроки его службы, которые были приняты при определении норм капитального и текущего ремонтов.

**8.1.9.** В случае, когда сооружения имеют такой износ, при котором поддержание их в состоянии, годном для эксплуатации, не обеспечивается капитальными и текущими ремонтами в нормальных размерах (это относится главным образом к жилищному фонду, где некоторые строения имеют износ до 50% и выше). Тогда для таких сооружений требуется восстановительный ремонт отдельных конструкций и оборудования.

**8.1.10.** Капитальный и восстановительный ремонты не изменяют эксплуатационных показателей данного здания или сооружения.

**8.1.11.** Характерной особенностью капитального и восстановительного ремонтов является то, что при их осуществлении устройство новых конструктивных элементов весьма ограничено.

**8.1.12.** Организация ремонта оборудования преследует цель сохранить агрегаты и механизмы в работоспособном состоянии, т. е. предупредить всякого рода аварии (поломки) и свести к минимуму случаи 'преждевременного износа отдельных рабочих частей (деталей, узлов) путем проведения периодических осмотров и своевременных ремонтов.

**8.1.13.** Ремонт оборудования также делится на текущий и капитальный. Это деление обусловлено характером и объемом ремонтных работ. При текущем ремонте происходит последовательная смена отдельных деталей и узлов оборудования для поддержания его в рабочем обновленном состоянии. При капитальном ремонте осуществляется одновременная смета и исправление всех износившихся деталей и узлов и выверка оборудования в целом.

**8.1.14.** Текущие ремонты финансируются за счет текущих издержек производства (по смете производства), а капитальные ремонты — за счет амортизационных фондов.

**8.1.15.** Основными нормативными документами для определения сметной стоимости ремонтных работ в зданиях и сооружениях являются:

	Наименование	Утверждено	МКС
<b><u>СН РК 8.02-02-2002</u></b> <b><u>8.02-03-2002 8.02-05-</u></b> <b><u>2002 8.02-06-2002 (изд.</u></b> <b><u>2004)</u></b>	Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 1	Приказ КДС МИТ РК № 387 от 27.09.2004 с 01.11.2004	91.010.40-50
<b><u>СН РК 8.02-01-2002</u></b> <b><u>8.02-03-2002 8.02-05-</u></b> <b><u>2002 8.02-06-2002 8.02-</u></b> <b><u>07-2002 РДС 8.02-03-</u></b> <b><u>2002 (изд. 2005)</u></b>	Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 2	Приказ КДС и ЖКХ МИТ РК № 419 от 29.12.2005 с 01.03.2006	91.010.40-50
<b><u>СН РК 8.02-05-2002</u></b> <b><u>(изд. 2004)</u></b>	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Общие положения по применению сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50

Они составлены на основании соответствующих производственных норм и обязательны для всех строительных и ремонтных организаций и местных советов при составлении общегородских (областных) сборников единичных расценок для исчисления сметной стоимости капитального ремонта жилых административных, культурно-бытовых и других зданий.



## 8.2. ОБЪЕМ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ.

**8.2.1.** Основанием для составления проектно-сметной документации по капитальному ремонту является описание (перечень) ремонтных работ, которая составляется на месте при подробном техническом осмотре объекта, подлежащего ремонту.

**8.2.2.** Цель осмотра — выявить состояние отдельных конструкций и устройств на данном объекте, определить возможные технические решения для восстановления разрушенных частей здания или сооружения, а также установить так называемые «скрытые работы», предусматривающие ремонт отдельных частей зданий или сооружений, недоступных для наружного осмотра.

**8.2.3.** Одновременно с техническим осмотром проводятся в необходимых случаях обмерные работы.

**8.2.4.** При осмотре на месте определяется выход отдельных материалов от разборки и степень их годности для учета их стоимости в смете.

**8.2.5.** Результаты технического осмотра ремонтируемых объектов оформляются актом.

**8.2.6.** Составленная на месте описание (перечень) работ в дальнейшем систематизируется по конструктивным частям здания или сооружения и видам работ с подсчетом объемов работ.

**8.2.7.** Описание (перечень) ремонтных работ служит основанием для составления проектно-сметной документации и является обязательным приложением к ней.

**8.2.8.** Объем и содержание сметной документации на ремонтные работы зависят от характера ремонта.

**8.2.9.** Для простых работ (ремонт штукатурки, оконных и дверных заполнений, перегородок, печей, перестилка полов, смена кровли, несложный ремонт систем центрального отопления, водопровода, канализации и т. п.) составляется расцененная опись.

**8.2.10.** Для сложных работ, связанных с заменой и восстановлением несущих конструкций или перепланировкой и креплением зданий, а также для работ по восстановлению лифтов, теплофикации, газификации и т. п., помимо расцененной описи работ, делаются эскизы или рабочие чертежи с подсчетом объемов работ.

**8.2.11.** В тех случаях, когда выясняется необходимость производства сложных работ, требующих предварительного составления проекта (подводка фундамента, изменения конструкций и т. п.), описание на соответствующую часть работ составляется на основании утвержденного проекта и включается в основную опись работы.

**8.2.12.** На работы, связанные с присоединением домов к магистральным линиям водопровода и канализации, газа, электросети, теплофикации, а также на работы по замене печного отопления центральным, оборудованию домов газоснабжением, лифтами и тому подобные работы разрабатываются соответствующие техно-рабочие проекты и на их основе составляются описи работ и сметы к проектам.

**8.2.13.** Сметная стоимость ремонтно-строительных работ определяется по единичным расценкам, составленным на основе указанных выше нормативных справочников по ценам, утвержденным для данного года и данной местности:

	Наименование	Утверждено	МКС
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП - 2001Р). Сборник 51. Земляные работы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП - 2001Р). Сборник 52. Фундаменты	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП - 2001Р). Сборник 53. Стены	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП - 2001Р). Сборник 54. Перекрытия	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП - 2001Р). Сборник 55. Перегородки	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП - 2001Р). Сборник 56. Проемы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с	91.010.40-50

		01.03.2004	
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 57. Полы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 58. Крыши, кровли	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 59. Лестницы, крыльца	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 60. Печные работы	Приказ КДС МИТ РК № 387 от 27.09.2004 с 01.11.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 61. Штукатурные работы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 62. Малярные работы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 63. Стекольные, обойные и облицовочные работы	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
СН РК 8.02-05-2002 (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 64. Лепные работы	Приказ КДС и ЖКХ МИТ РК № 174 от 17.06.2005 с 01.07.2005	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 65. Внутренние санитарно-технические работы Взамен СНиР-91Р сборника 65 «Внутренние санитарно-технические работы» Минстроя России, 1995 с изменениями и дополнениями к нему	Приказ КДС МИТ РК № 387 от 27.09.2004 с 01.11.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 66. Наружные инженерные сети Взамен СНиР-91Р сборника 66 «Наружные инженерные сети» Минстроя России, 1995 с изменениями и дополнениями к нему	Приказ КДС МИТ РК № 387 от 27.09.2004 с 01.11.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2004)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 67. Электромонтажные работы Взамен СНиР-91Р сборника 67 «Электромонтажные работы» Минстроя России, 1995 с изменениями и дополнениями к нему	Приказ КДС МИТ РК № 387 от 27.09.2004 с 01.11.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 68. Благоустройство	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с 01.03.2004	91.010.40-50
<b>СН РК 8.02-05-2002</b> (изд. 2003)	Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР - 2001Р). Сборник 69. Прочие ремонтно-	Приказ КДС МИТ РК № 76 от 27.02.2004 с	91.010.40-50

	строительные работы	01.03.2004	
<b><u>СН РК 8.02-05-2002 8.02-03-2002 (изд. 2006)</u></b>	Сборники сметных норм и расценок на строительные работы. Сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин. Изменения и дополнения. Выпуск 3	Приказ КДС и ЖКХ МИТ РК № 493 от 28.12.2006 с 01.03.2007	91.010.40-50
<b><u>СН РК 8.02-05-2002 8.02-06-2002</u></b>	Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования. Изменения и дополнения. Выпуск 4	Приказ КДС и ЖКХ МИТ РК № 474 от 26.12.2007 с 01.03.2008	91.010.40-50
<b>Изменения и дополнения Выпуск 5</b>	Сборники сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (СН РК 8.02-05-2002, СН РК 8.02-06-2002, РДС РК 8.02-03-2002)	Приказ Комитета по делам строительства и ЖКХ МИТ РК от 30.12.2008 № 600 с 01.03.2009	
<b><u>ЕНиР</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Общая часть <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b><u>Е1</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 1. Внутрипостроечные транспортные работы <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b><u>Е2-1</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 2. Земляные работы. Выпуск 1. Механизированные и ручные земляные работы <i>Поправки (БСТ № 11 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b><u>Е2-2</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 2. Земляные работы. Выпуск 2. Гидромеханизированные земляные работы <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50.</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b><u>Е3</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 3. Каменные работы <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b><u>Е6</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 6. Плотничные и столярные работы в зданиях и сооружениях	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b><u>Е7</u></b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 7.	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК №	91.010.40-50

	Кровельные работы <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	АК-6-20-19 от 06.01.1992	
<b>Е8-1</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 8. Отделочные покрытия строительных конструкций. Выпуск 1. Отделочные работы <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4, 11 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>Е8-2</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 8. Отделочные покрытия строительных конструкций. Выпуск 2. Облицовка природным камнем <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50.</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>Е8-3</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 8. Отделочные покрытия строительных конструкций. Выпуск 3. Отделка изделиями индустриального производства <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50.</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>Е9-1</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 9. Сооружения систем теплоснабжения, водоснабжения и канализации. Выпуск 1. Санитарно-техническое оборудование зданий и сооружений <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4, 11 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>Е9-2</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 9. Сооружения систем теплоснабжения, водоснабжения и канализации. Выпуск 2. Наружные сети и сооружения <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 11 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>Е10</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 10. Сооружение систем вентиляции, кондиционирования воздуха, пневмотранспорта и аспирации <i>Утвержден постановлением Госстроя</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50

	<i>СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50.</i>		
<b>E11</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 11. Изоляционные работы <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50.</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E18</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 18. Зеленое строительство <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50. Поправки (БСТ № 4, 11 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E19</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 19. Устройство полов <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 05.12.1986 № 43/512/29-50.</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E22-1</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 22. Сварочные работы. Выпуск 1. Конструкции зданий и промышленных сооружений <i>Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E22-2</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 22. Сварочные работы. Выпуск 2. Трубопроводы	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E23-1</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 23. Электромонтажные работы. Выпуск 1. Электрическое освещение и проводки сильного тока <i>Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E25</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 25. Такелажные работы	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E40-1</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 40. Изготовление строительных конструкций и деталей. Выпуск 1. Кузнечно-слесарные работы	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E40-2</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 40. Изготовление строительных конструкций и деталей. Выпуск 2. Металлические конструкции <i>Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК № АК-6-20-19 от 06.01.1992	91.010.40-50
<b>E40-3</b>	Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборник 40.	Срок действия продлен письмом Госархстроя РК №	91.010.40-50

	Изготовление строительных конструкций и деталей. Выпуск 3. Деревянные конструкции и детали <i>Поправки (БСТ № 4 1988)</i>	АК-6-20-19 от 06.01.1992	
<b>Дополнения</b>	Дополнения и изменения единых норм и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы и единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих. Выпуск 3, раздел «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы». Выпуск 1 <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 09.01.89 № 2/13/1-32</i>		91.010.40-50
<b>Дополнения</b>	Дополнения и изменения единых норм и расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы и единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих. Выпуск 3, раздел «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы». Выпуск 2 <i>Утвержден постановлением Госстроя СССР, Госкомтруда СССР, секретариата ВЦСПС от 28.09.89 № 1391327120-46</i>		91.010.40-50

**8.2.14.** Содержание единичных расценок для работ по капитальному ремонту предопределяется специфичностью этих работ.

**8.2.15.** При капитальном ремонте зданий и сооружений в случае снятия на время ремонта отдельных конструкций или устройств и их восстановление, а также замены одной конструкции (разбираемой) на другую (устанавливаемую); при этом объемы работ по разборке старых конструкций и по устройству новых могут быть неодинаковыми.

**8.2.16.** Для ремонтных работ применяются не только новые, но иногда и старые материалы. Поэтому единичные расценки на ремонтные работы должны предусматривать не только ремонт или смену отдельных конструкций и их частей, но и разборку их, а также снятие и установку отдельных устройств.

**8.2.17.** В единичных расценках на ремонтные работы предусматриваются работы с применением старых материалов, полученных при разборке. Расценки на указанные работы зависят от удельного веса старых материалов.

**8.2.18.** На проведение ремонтов составляется расценочная опись работ по форме:

Утверждаю

В сумме \_\_\_\_\_

Начальник жилищного управления

(подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

### РАСЦЕНОЧНАЯ ОПИСЬ РАБОТ

№ п/п	Параграф сборника единичных расценок	Наименование работ	Единица измерения	Количество работ	Единичная расценка (без накладных расходов)	Общая стоимость	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

Сумма \_\_\_\_\_

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

Расценочную опись составил \_\_\_\_\_ (подпись)

Расценочную опись проверил \_\_\_\_\_ (подпись)

С ремонтной конторой согласовано \_\_\_\_\_ (подпись)

**8.2.19.** В связи с особенностями работ по капитальному ремонту номенклатура единичных расценок для отдельных видов ремонтных работ значительно шире номенклатуры единичных расценок для таких же работ при новом строительстве.

**8.2.20.** Для унификации и упрощения определения сметной стоимости ремонтных работ исполкомы местных советов утверждают местные сборники единичных расценок - на ремонтно-строительные работы.

**8.2.21.** Сборники единичных расценок на ремонтно-строительные работы, утвержденные местными исполкомами, обязательны лишь для местных организаций. Для определения стоимости ремонтных работ на строительных площадках министерств и ведомств можно использовать из этих сборников только нормативную часть. Стоимость материалов следует исчислять по ценам, установленным для данной строительной площадки.

### **8.3. НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ, УЧИТЫВАЕМЫЕ В СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

**8.3.1.** В сметные, на капитальный ремонт коммунальных предприятий, документы включаются соответствующие суммы накладных расходов. Если в период составления сметного документа еще не определен способ производства работ (подрядный или хозяйственный), накладные расходы включаются по норме, установленной для подрядного способа. При выполнении работ хозяйственным способом накладные расходы начисляются и выплачиваются по пониженным нормам, установленным для этого способа ведения работ.

**8.3.2.** При капитальном ремонте общестроительные работы обычно совмещаются с монтажными. При составлении сметной документации на капитальный ремонт монтажные работы выделяются, поскольку для них установлен особый порядок начисления накладных расходов. В тех случаях, когда стоимость работ по монтажу и демонтажу оборудования, связанных с производством капитального ремонта, на монтаж оборудования, накладные расходы на стоимость монтажных работ не начисляются, так как они уже учтены в стоимости монтажных работ.

**8.3.3.** Кроме накладных расходов, в сметных документах на ремонтные работы предусматриваются резервные средства на непредвиденные работы и затраты, на технический надзор (при подрядном способе ведения работ), на составление проектно-сметной документации и ее экспертизу (при необходимости), на работы по вскрытию основных конструкций строения при его обследовании для составления описей ремонтных работ, а также в отдельных случаях расходы, связанные с временным освобождением помещения для производства ремонтных работ или со снятием на время ремонта и обратной установкой отопительных приборов, осветительной и радиотелефонной сетей и др.

**8.3.4.** Резервные средства на непредвиденные работы учитываются в размере 4% от общей сметной стоимости капитального ремонта (включая накладные расходы). Они в основном предназначаются для осуществления работ скрытого характера, которые не могли быть выявлены при составлении описи работ по капитальному ремонту. Резервные средства расходуются только с разрешения организации, утвердившей сметную документацию.

**8.3.5.** Затраты на технический надзор заказчика за работами, переданными для производства подрядным организациям, предусматриваются в размере 0,7% от сметной стоимости работ с учетом резерва на непредвиденные работы.

### **8.4. ОФОРМЛЕНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

Проектно-сметная документация на производство капитального ремонта согласовывается с заказчиком и подрядной организацией. Несогласованные вопросы выносятся на решение утверждающей организации.

Приложение 1  
(рекомендуемое)

**МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ НОРМАЛЬНОЙ  
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ**

Виды зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность (лет)	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
1	2	3
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, монолитные железобетонные, каркасные со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	10	20
То же, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	10	25
То же, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнеологические грязелечебницы и т. п.)	5	12
Со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные, со стенами из прочих материалов (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	5	15
То же, (при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	5	20
То же, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео-и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.)	5	12

Приложение 2  
(рекомендуемое)

**МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ НОРМАЛЬНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ  
ЗДАНИЙ**

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность до капитального ремонта (лет)	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения
1	2	3
<b>ФУНДАМЕНТЫ</b>		
Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе*	50	50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60	60
Столбчатые бетонные и железобетонные*	60	60
Свайные*	60	60
<b>СТЕНЫ</b>		
Крупнопанельные с утепляющим слоем крупнопанельные однослойные из легкого бетона, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе*	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)*	40	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*	40	40
Деревянные рубленные и брусчатые*	30	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30	30



Каркасно-камышитовые*	20	20
<b>ПЕРЕКРЫТИЯ</b>		
Железобетонные сборные и монолитные, железобетонные по металлическим балкам*	80	65
Деревянные по деревянным балкам, междуэтажные	60	50
То же, чердачные	30	25
Деревянные по металлическим балкам	80	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий:	25	20
- из пенобетона		
- из пеностекла	40	30
- из цементного фибролита	15	10
- из керамзита или шлака	40	30
- из минеральной ваты	15	10
<b>ПОЛЫ</b>		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	40
Цементные железные	30	20
1	2	3
Цементные с мраморной крошкой	40	30
Дошчатые:	30	25
- по перекрытиям		
- по грунту	25	20
Асфальтовые	10	10
Из линолеума безосновного	10	10
С теплозвукоизолирующей основой	20	15
Из поливинилхлоридных плиток	10	10
Из каменных плит:	50	25
- мраморных		
- гранитных	60	40
<b>ЛЕСТНИЦЫ</b>		
Площадки и ступени железобетонные по металлическим, железобетонным косоурам	60	40
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40	30
Деревянные	20	15
<b>БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ, КРЫЛЬЦА</b>		
Балконы:	60	50
- по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами		
- по железобетонным балкам-консолям	80	70
- цементные или из керамической плитки полы балконов и лоджий с гидроизоляцией	20	20
Асфальтовый пол	10	10
Крыльца:	20	15
• бетонные с каменными или бетонными ступенями		
<b>КРЫШИ И КРОВЛЯ</b>		
Стропила и обрешетка: - из сборных железобетонных элементов	80	60
• из сборных железобетонных настилов	80	80
- деревянные стропила и обрешетка	50	50
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых)	40/30	40/30
- из пенобетона или пеностекла		
- из керамзита или шлака	40/30	40/30
- из минеральной ваты	15/10	15/10
- из минераловатных плит	20/15	20/15
<b>КРОВЛЯ</b>		
Из оцинкованной стали	20	20
Из черной стали	15	15
Из рулонных материалов (в 3-4 слоя)	10	10
Из керамической черепицы	60	60
Из асбестоцементных листов	30	30

Безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10
1	2	3
СИСТЕМА ВОДООТВОДА		
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из оцинкованной стали	20	20
То же, из черной стали	15	15
Внутренние водостоки:	40	40
- из чугунных труб		
- из стальных труб	20	20
- из полимерных труб	20	20
ПЕРЕГОРОДКИ		
Шлакоблочные, бетонные, кирпичные	75	60
Гипсокартонные	30	30
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30	30
ДВЕРИ И ОКНА		
Оконные и балконные заполнения (деревянные переплеты)	40	30
То же (металлические переплеты)	50	40
То же (полимерные)	50	40
Дверные заполнения:	50	30
- внутриквартирные		
- входные в квартиру	40	30
- входные на лестничную клетку	15	15
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
Водопровод и канализация		
Трубопроводы холодной воды:		
- из оцинкованных труб	30	25
- из газовых черн» труб	15	12
- стеклопластиковые	50	50
Трубопроводы канализационные:	40	30
- чугунные		
- керамические, полимерные	60	50
- стеклопластиковые	50	50
ванны:	40	25
- эмалированные чугунные		
- стальные	25	15
Кухонные мойки и раковины:	30	20
- чугунные эмалированные		
- стальные эмалированные	15	10
- из нержавеющей стали	20	15
Горячее водоснабжение	20/10	18/10
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб/ черных труб:		
- при закрытых схемах водоснабжения		
- то же, при открытых	30/15	25/12
Полотенцесушители:	15	12
1	2	3
- из черных труб		
- из никелированных труб	20	15
Изоляция трубопроводов	10	10
Центральное отопление	40/30	35/25
Радиаторы чугунные/стальные:		
- при закрытых схемах		
- при открытых схемах	30/15	25/12
Калориферы стальные	15	15
Конвекторы	30	30
Трубопроводы (стояки):	30	25
- при закрытых схемах		
- при открытых схемах	15	12
Трубопроводы (домовые магистрали):	20	20

- при закрытых схемах		
- при открытых схемах	15	15
Мусоропроводы: Мусоросборная камера, вентиляция	30	25
Ствол	60	50
Газооборудование	20	
Внутридомовые трубопроводы		20
Газовые плиты	20	20
Водогрейные колонки	15	15
Электрооборудование Ваодно-распределительные устройства	20	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20	20
Сеть питания лифтовых установок	15	15
Сеть питания системами дымоудаления	15	
Линия питания ЦТ Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15	15
Оборудование диспетчерских систем (ОДС)		
Внутридомовые сети связи и сигнализации:		
-проводка	15	15
- щитки, датчики, замки, КИП и др.	10	10
<b>НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ</b>		
Водопроводный ввод:		
-из чугунных труб	40	40
- из стальных труб	15	15
Дворовая канализация и канализационные выпуски:		
- из чугунных труб	40	40
- из керамических труб или асбестоцементных труб	30	30
- стеклопластиковых труб	50	50
Теплотрасса	20	20
1	2	3
Дворовый газопровод	20	20
Прифундаментный дренаж	30	30
<b>ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО</b>		
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отросток	15	15
Примечание - Знаком»*»отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.		

Приложение 3

### ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

#### 1. Капитальный ремонт

##### **1.1. Фундаменты и подвальные помещения:**

1.1.1. Частичная перекладка (до 15%) и усиление фундаментов под наружными и внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанных с надстройкой здания.

1.1.3. Ремонт кирпичного облицовки фундаментных стен со стороны подвалов в отдельных местах с переложением более 10 кирпичей в одном месте.

1.1.4. Перекладка кирпичных цоколей.

1.1.5. Частичная или полная перекладка приямков у окон подвальных и цокольных этажей.

1.1.6. Устройство или ремонт гидроизоляции фундаментов в подвальных помещениях.

1.1.7. Замена в деревянных домах трухлявых деревянных фундаментных ступней на новые деревянные, кирпичные, бутовые, бетонные или железобетонные столбы.

1.1.8. Изменение деревянных цоколей.

1.1.9. Восстановление просевшего или устройство новой отмостки вокруг здания с целью защиты почвы под фундаментами от размывания или намачивания.

1.1.10. Восстановление или ремонт существующей, а также устройство новой дренажной системы или водоотводных канав от фундаментов и стен зданий.

## **1.2. Стены:**

- 1.2.1. Ремонт каменных стен и ремонт каменной облицовки цоколя и стен (более 10 облицовочных плиток в одном месте).
- 1.2.2. Перекладка кирпичных цоколей (более 10 кирпичей в одном месте).
- 1.2.3. Кладка на растворе кирпичей, выветрились или выпали, - более 10 в одном месте.
- 1.2.4. Полная или частичная перекладка и крепление кирпичных наружных стен, не связанное с надстройкой здания, не превышающей 25% общей площади их в здании, а также изменение в деревянных зданиях отдельных венцов, не превышающих 25% общей площади стен.
- 1.2.5. Укрепление стен натяжными и металлическими связями.
- 1.2.6. Заделывания трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и организацией нового, с перевязкой швов.
- 1.2.7. Восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента.
- 1.2.8. Пробивка в стенах отверстий площадью свыше 0,05 кв. м.
- 1.2.9. Крепления или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеют деформации.
- 1.2.10. Перекладка старых карнизов, парапетов, брандмауэров, прямиков и выступающих частей стен.
- 1.2.11. Перекладка отдельных оконных и дверных перемычек, сделались непригодными.
- 1.2.12. Переборки просевших и выступающих деревянных стен с последующим их укрепление сжимателями.
- 1.2.13. Замена старой обшивки и засыпки каркасных домов.
- 1.2.14. Ремонт деревянного каркаса стен с заменой новым материалом до 25%.
- 1.2.15. Полная замена заполнения между фундаментными опорами в зданиях с устройством необходимой обшивки и засыпки цоколя.
- 1.2.16. Перекладка, ремонт или усиление старых простенков и кирпичных столбов.
- 1.2.17. Частичная разборка существующих внутренних стен и кладки новых (до 25% общего объема), связано с перепланировкой помещений.
- 1.2.18. Ремонт или усиление контрфорсов и других укрепительных устройств стен.
- 1.2.19. Ремонт, усиление или замена наружных и внутренних кирпичных, железобетонных и металлических колонн (до 25% общего объема), не связанные с надстройкой зданий.
- 1.2.20. Замена разных видов заполнителей в стенах с каменными, железобетонными и металлическими каркасами (до 50% общей площади стен).

## **1.3. Фасады зданий:**

- 1.3.1. Восстановление наружной штукатурки с последующей покраской фасадов зданий.
- 1.3.2. Восстановление облицовочных плиток фасада здания с заменой отдельных плиток новыми или оштукатуривание этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит.
- 1.3.3. Восстановление и переработка тяг карнизов, поясков, сандриков и других выступающих частей фасада здания.
- 1.3.4. Сплошная замена и установка водосточных труб, а также всех внешних металлических и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания.
- 1.3.5. Сплошная окраска фасада здания стойкими красками.
- 1.3.6. Замена или устройство новых решеток и ограждений на крышах и балконах зданий.
- 1.3.7. Замена или усиление всех несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров.
- 1.3.8. Восстановление липнины и лепных украшений.
- 1.3.9. Изменение карнизных желобов и перекрытия кровли карнизов.
- 1.3.10. Восстановление старых или установка новых ворот.
- 1.3.11. Промывание поверхностей фасадов зданий, окрашенных перхлорвиниловых красок или облицованных плитками, а также очистка от копоти, пыли кирпичных или ранее окрашенных масляной краской фасадов.
- 1.3.12. Замена облицовки фасадов.

## **1.4. Перегородки:**

- 1.4.1. Ремонт и восстановление старых перегородок с заменой обвязок и досок в количестве более 2 кв. м в одном месте.
- 1.4.2. Разборка и установка новых перегородок.
- 1.4.3. Ремонт облицовки перегородок плиточным материалом.
- 1.4.4. Усиление звукоизоляции перегородок обивкой их дополнительным слоем оргалита или другими материалами с последующим нанесением слоя штукатурки, оклейкой обоями или окраской.
- 1.4.6. Перестановка перегородок при перепланировке.
- 1.4.7. Замена деревянных перегородок новыми из прогрессивных материалов.

## **1.5. Перекрытия и полы:**

- 1.5.1. Замена старых межэтажных перекрытий и перекрытий чердаков новыми конструкциями или усиление старых несущих элементов.
- 1.5.2. Перестилание чистых полов с выравниванием лагов и добавлением нового материала.
- 1.5.3. Перестилание паркетных полов с исправлением или заменой настила.

1.5.4. Перестилание полов на лагах на первых этажах с исправлением или заменой основы или восстановлением кирпичных столбиков.

1.5.5. Замена отдельных балок перекрытий, наращивание концов балок протезами со всеми последующими работами.

1.5.6. Замена подбора между балками со всеми последующими работами.

1.5.7. Замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с последующим окрашиванием или натиранием мастикой.

1.5.8. Восстановление бетонных, асфальтовых, мозаичных, плиточных, цементных, торцевых и других видов полов и их оснований.

1.5.9. Ремонт или устройство новых железобетонных перекрытий из готовых настилов.

1.5.10. Обновление бетонного основания для пола с устройством нового пола вместо изношенной.

1.5.11. Ремонт или замена стен подпольных каналов.

1.5.12. Усиление всех видов междуэтажных перекрытий и перекрытий чердаков.

1.5.13. Торкретирования железобетонных перекрытий при их повреждениях.

#### **1.6. Крыши и кровли:**

1.6.1. Замена стропильных ног, мауэрлатов, стропильных ферм или элементов ферм и лат под кровлей.

1.6.2. Замена досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков.

1.6.3. Замена старых конструкций крыши готовыми железобетонными элементами с покрытием толем, рубероидом и другими кровельными материалами.

1.6.4. Ремонт металлической кровли (более 10% общей площади покрытия).

1.6.5. Ремонт или замена изношенных металлических ограждений на крышах.

1.6.6. Ремонт или замена изношенных пожарных лестниц.

1.6.7. Устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостиков к ним.

1.6.8. Перестройка деревянной крыши в связи с заменой стальной кровли другими кровельными материалами.

1.6.9. Ремонт кровель этернитовых, толевых, рубероидный, тесовых, кровель из кровельной стружки, гонтовых и других в отдельных местах с использованием более 10% новых материалов или сплошная замена их другими материалами.

1.6.10. Перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше.

1.6.11. Сплошная замена старых настенных желобов, спусков и покровов вокруг дымовых труб и других устройств, выступающих над кровлей.

1.6.12. Ремонт и окраска несущих конструкций световых фонарей.

1.6.13. Ремонт механических и ручных устройств рам световых фонарей.

1.6.14. Переустройство световых фонарей с малой освещенности помещения на большую.

1.6.15. Покрытие мягкими кровельными материалами стальных кровель аварийных домов (без съема листовой стали).

#### **1.7. Лестницы и балконы:**

1.7.1. Замена выбитых ступеней и площадок (полов) каменной лестницы новыми.

1.7.2. Восстановление деревянных лестниц.

1.7.3. Замена деревянных лестниц огнеупорными.

1.7.4. Устройство новых крылец.

1.7.5. Полная перекладка лестничных маршей и площадок.

1.7.6. Замена косоуров, балок площадок или сварки поврежденных частей косоуров.

1.7.7. Замена перил и поручней лестниц.

1.7.8. Ремонт перил и поручней лестниц свыше 5% общего их количества.

1.7.9. Большой ремонт и замена балконов.

1.7.10. Ремонт лестничных клеток, включающий ремонт штукатурки, полов, замену ступеней и перил.

#### **1.8. Прорези:**

1.8.1. Замена оконных рам, дверных полотен и подоконных досок с окрашиванием и установлением новых приборов и остеклением.

1.8.2. Замена новыми оконных и дверных коробок, рам и косяков с наличниками или перевязывания их с добавлением новых материалов с полной их забивкой.

1.8.3. Ремонт отдельных створок оконных рам с остеклением в объеме более 5% общего количества.

1.8.4. Ремонт дверей с перевязкой и заменой отдельных частей в них в объеме более 3% общего количества.

1.8.5. Пробивка новых и расширение существующих оконных и дверных проемов с изготовлением, установкой и покраской новых оконных и дверных блоков.

1.8.6. Ремонт ворот, калиток и столбов с добавлением более 5% нового материала.

1.8.7. Ремонт или восстановление оград в объеме более 5% общей длины окраски.

#### **1.9. Штукатурные и малярные работы:**

1.9.1. Оштукатуривания стен и потолков заново или местами более 1 кв. м.

1.9.2. Малярные и отбойные работы, вызванные ремонтом потолков или штукатуркой стен.

- 1.9.3. Покраска оконных рам, дверей, потолков, стен и полов после проведенного капитального ремонта этих конструкций.
- 1.9.4. Масляное окрашивание радиаторов, труб отопления, водопровода, канализации, газификации после капитального ремонта системы или нового монтажа.
- 1.9.5. Восстановление или замена облицовки поверхности стен в санузлах и на кухнях с добавлением нового материала.
- 1.9.6. Обивка стен и потолков сухой штукатуркой.
- 1.9.7. Замена обоев.
- 1.9.8. Восстановление лепных деталей внутри помещения.
- 1.10. Печи и камины:**
- 1.10.1. Ремонт, перекладка старых и устройство новых печей, каминов, заделанных котлов и дымоходов к ним.
- 1.10.2. Перекладка или устройство новых дымоходов, вентиляционных каналов и дымовых труб.
- 1.10.3. Переоборудование печей для сжигания в них газа, угля.
- 1.10.4. Ремонт отдельных печей и каминов с перекладкой, добавлением материалов и изменением приборов, а также переоборудованием топочных устройств.
- 1.11. Центральное отопление и вентиляция:**
- 1.11.1. Замена индивидуальных котлов, насосов и вентиляторов новыми.
- 1.11.2. Замена и установка дополнительных секций чугунных индивидуальных котлов, арматуры и отдельных участков трубопроводов.
- 1.11.3. Замена приборов отопления, что сделались непригодными, установка дополнительных секций и новых приборов отопления.
- 1.11.4. Замена дымогарных труб индивидуальных котлов.
- 1.11.5. Замена изоляции трубопроводов.
- 1.11.6. Замена двигателей для насосов центрального отопления.
- 1.11.7. Ремонт индивидуальных котлов, бойлеров, электродвигателей, насосов и вентиляторов с разборкой и заменой узлов и деталей.
- 1.11.8. Установка бойлеров.
- 1.11.9. Работы, вызванные крупными авариями в системе отопления.
- 1.11.10. Замена трубопроводов центрального отопления.
- 1.11.11. Устройство центрального отопления вместо печного.
- 1.11.12. Установка заплат на стальной индивидуальный котел, бойлер, сухопарник, бак.
- 1.11.13. Замена теплообменника, предохранительных рычажных клапанов.
- 1.11.14. Установка отсутствующих или замена вышедших из строя вантузов, воздухоотборников с трубопроводом и арматурой.
- 1.11.15. Замена металлических дымовых труб, сделались непригодными.
- 1.11.16. Ремонт или устройство новых фундаментов под индивидуальные котлы и другое оборудование.
- 1.11.17. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом или устройством новой системы.
- 1.11.18. Устройство новых сборных коробов.
- 1.11.19. Ремонт сборных коробов с заменой участков новыми и их покраска.
- 1.11.20. Устройство новой, восстановление или переустройство системы вентиляции.
- 1.11.21. Ремонт и замена калориферов.
- 1.11.22. Устройство автономного отопления квартир.
- 1.12. Водопровод и канализация:**
- 1.12.1. Замена поврежденных участков трубопроводов.
- 1.12.2. Устройство новых водоразборов внутри помещения.
- 1.12.3. Переложение линий водопроводных и канализационных труб внутридомовой системы.
- 1.12.4. Установка дополнительных санитарно-технических приборов при переоборудовании помещений.
- 1.12.5. Дополнительное подведение линий водопровода и канализации внутридомовой системы.
- 1.12.6. Восстановление или устройство нового внутреннего водопровода и канализации и присоединения их к водопроводной и канализационной сетей. Устройство ополнительных смотровых колодцев на дворовых линиях или уличных сетях в местах присоединения.
- 1.12.7. Замена чугунных бачков в уборных смывным краном с переработкой подводки и укорачиванием смывной трубы.
- 1.12.8. Замена кранов, задвижек и санитарных приборов (умывальников, кухонных раковин, унитазов, писсуаров и т.п.).
- 1.12.9. Устройство подкачно-насосных станций.
- 1.12.10. Устройство новых санитарных узлов.
- 1.12.11. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом водопровода и канализации.
- 1.13. Газоснабжение:**
- 1.13.1. Замена приборов газового оборудования (газовых плит, водонагревателей) новыми.

- 1.13.2. Большой ремонт газовых колонок с заменой змеевиков.
- 1.13.4. Установка дополнительной подачи газа в квартирах с присоединением к газовой сети.
- 1.13.5. Газификация отдельных квартир.
- 1.13.6. Замена отдельных участков газопровода.
- 1.13.7. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом газоснабжения.

**1.14. Горячее водоснабжение:**

- 1.14.1. Замена отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения.
- 1.14.2. Ремонт баков, водонагревателей, связанный с полной разборкой и заменой отдельных узлов и деталей.
- 1.14.3. Замена непригодных к ремонту баков, водонагревателей.
- 1.14.4. Ремонт и замена насосных агрегатов.
- 1.14.5. Замена и установка ванн, душей и арматуры к ним. Установка нового или замена такого, что вышел из строя, бойлера.
- 1.14.6. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом и устройством системы горячего водоснабжения.

**1.15. Электроосвещение и силовые проводки:**

- 1.15.1. Замена кухонных электроплит и электроконфорок.
- 1.15.2. Замена осветительной электропроводки, что сделалась непригодной, со сменой электрических устройств (выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток).
- 1.15.3. Дополнительное устройство электроосвещения и присоединения к питающей электросети.
- 1.15.4. Реконструкция электропроводки с установкой дополнительной арматуры в связи с перепланировкой помещений.
- 1.15.5. Установка новых и замена групповых распределительных и предохранительных коробок и щитков.
- 1.15.6. Автоматизация электроосвещения на лестничных клетках жилых домов.
- 1.15.7. Замена приборов учета и устройства защиты электроустановок.

**1.16. Лифты и СД:**

- 1.16.1. Полная (или частичная) замена основных узлов и деталей для восстановления работоспособности лифтов и систем диспетчеризации по истечении установленного срока эксплуатации, а также по просьбе владельца.
- 1.16.2. Работы по замене морально устаревших и физически изношенных лифтов и СД, восстановление периферийного оборудования и замена диспетчерского пульта.
- 1.16.3. Работы по модернизации лифтов и СД, выполняемых с целью улучшенного эстетического состояния и технических характеристик
- 1.16.4. Работы по замене и доработки узлов, электрических схем, которые не обеспечивают безопасную эксплуатацию лифта, согласно предписаниям органов Госнадзорохрантруда Украины или заводо-производителей (ПРС, пакеты безопасности, лестницы и т.п.).
- 1.16.5. Ремонты лифтов и СД, которые длительное время не работали и не обслуживались (после монтажа - 6 месяцев, после месячного ремонта - 8 месяцев).
- 1.16.6. Комплекс работ предупредительного характера, предусмотренных технологическим процессом, согласованным с территориальным управлением Госнадзорохрантруда, с целью предупреждения преждевременного износа оборудования и поддержание его в надлежащем техническом состоянии.
- 1.16.7. Работы по капитальному ремонту узлов и деталей.
  - 1.16.7.1. Лебедка: Замена лебедки.  
Замена канатно-тягового шкива (КТШ), отводного блока, штурвала. Замена редуктора. Замена электродвигателя.  
Замена подшипников электродвигателя и редуктора.  
Регулировка люфта в червячной паре и опорном подшипнике.  
Замена тормозной катушки или электромагнита.  
Замена тормозного устройства.  
Замена амортизаторов пидлебидочной рамы.  
Замена полумуфты.
  - 1.16.7.2. Станция управления НКП:  
Замена НКП. Замена оборудования НКП (трансформаторы, реле контакторы, устройства токовой защиты (ПТЗ), выключатели автоматические т.д.).  
Замена электропроводки НКП.
  - 1.16.7.3. Ограничитель скорости (ОС), натяжное устройство (НУ), улавливающая система:  
Замена ОС, ПРС, устройства слабины подвески канатов (ПСПК), механизма улавливаю системы.  
Замена шкивов ОШ и НП.
  - 1.16.7.4. Вводное устройство:  
Замена вводного устройства или его комплектующих.
  - 1.16.7.5. Узлы и детали шахты лифта: Замена аппаратов вызова.

- Замена светового табло и указателей направления движения лифта. Замена тяговых канатов и каната ОШ. Замена створок и дверей шахты.
- Замена электроразводки, клеммных коробок шахты.
- Усиление, полная или частичная замена металлоконструкций и ограждение сетчатых шахт. Замена буферных пружин. Замена резиновых уплотнителей ДШ.
- 1.16.7.6. Противовес: Замена противовеса. Замена рамы противовеса. Замена груза противовеса. Замена пружин и тяг противовеса. Замена башмаков.
- Замена смазочных аппаратов.
- 1.16.7.7. Кабина: Замена кабины.
- Замена купе и каркаса кабины.
- Замена верхней и нижней балок.
- Замена панели управления лифтом.
- Замена электропроводки и клеммной коробки кабины.
- Замена балки и оборудования привода дверей кабины (электродвигатель, редуктор, водило, конечные выключатели и т.д.).
- Замена створов, кареток ДК.
- Замена полов и механизма подвижного пола.
- Замена потолка и плафона купе.
- Замена башмаков.
- Замена резинового уплотнителя створом ДК. Замена смазочных аппаратов.
- 1.16.7.8. Машинное помещение:
- Замена электропроводки оборудования и арматуры освещения МП. Замена вводного устройства.
- 1.16.8. Демонтаж и монтаж оборудования лифтов в связи с работами по уменьшению шума в жилых помещениях.
- 1.16.9. Работы, связанные с необходимостью замены поврежденного кабеля линий связи, что вышел из строя.
- 1.16.10. Автоматизация и диспетчеризация лифтов.
- 1.16.11. Замена и ремонт кабельных муфт внутренних и внешних сетей.
- 1.16.12. Повышение проводимости общих или индивидуальных жил путем добавления к ним запасных жил кабелей.
- 1.16.13. Экспертная оценка технического состояния лифтов и систем диспетчеризации по истечении установленного срока эксплуатации, а также по просьбе владельца.
- 1.16.14. Работы по восстановлению работоспособности лифтов и систем диспетчеризации по истечении установленного срока эксплуатации, а также по просьбе владельца.
- 1.17. Разные работы:**
- 1.17.1. Оборудование дополнительной сети поливочных систем.
- 1.17.2. Замена почтовых ящиков.
- 1.17.3. Поднятие уровня пола в жилых помещениях цокольного этажа на высоту до 30 см (при влажности в помещениях, вызванной высоким уровнем грунтовых вод).
- 1.17.4. Восстановление или устройство новых асфальтовых тротуаров и отмостки вокруг зданий.
- 1.17.5. Восстановление или устройство новых внутриквартальных проездных дорог.
- 1.17.6. Устройство детских площадок, площадок для отдыха жильцов, озеленение внутриквартальных территорий.
- 1.17.7. Строительство спортивных площадок во дворах, а также в пределах микрорайонов.
- 1.17.8. Восстановление или устройство новых каналов для прокладки труб центрального отопления.
- 1.17.9. Восстановление мусоропровода и его приемного оборудования.

Приложение 4

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПРИ ТЕКУЩЕМ РЕМОНТЕ

### 1.2. Текущий ремонт

#### 1.2.1. Фундаменты и подвальные помещения:

- 1.2.1.1. Охрана фундаментов от размывания путем ремонта и восстановления (до 10%) в некоторых местах отмостки, что осело, и тротуаров около здания.
- 1.2.1.2. Частичная замена прогнивших деревянных ступней (не более 2 - 3) для предотвращения осадению здания.
- 1.2.1.3. Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений; переукладывание не более 10 кирпичей в одном месте.
- 1.2.1.4. Расчистка и забивка неполных стыков в сборных и монолитных фундаментных стенах со стороны подвалов в случае проникновения через них грунтовых или поверхностных вод.



1.2.1.5. Устранение мелких неисправностей в фундаментных стенах, которые не связаны с усилением или перекладкой фундамента.

1.2.1.6. Ремонт существующих и устройства, в случае необходимости, новых вентиляционных продухов в цоколях зданий.

### **1.2.2. Стены:**

1.2.2.1. Ремонт каменной облицовки цоколя и стен в отдельных местах (до 10 кирпичей или облицовочных плит в одном месте) только в пределах первых этажей.

1.2.2.3. Расчистка от старого раствора и герметизация (уплотнителями и мастиками) стыков крупноблочных и крупнопанельных стен в местах продувания или проникновения атмосферной влаги в полном объеме.

1.2.2.4. Установка на растворе отдельных кирпичей, выветрились или выпали, - менее 10 шт. в одном месте (в пределах одного этажа).

1.2.2.5. Устранение различных мелких неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанное с перекладкой или креплением стен, а также с изменением венцов (до 10%) по периметру (в деревянных домах).

1.2.2.6. Пробивка мелких (до 0,05 кв. М) сквозных отверстий, гнезд и борозд в кирпичных стенах общим количеством не более 10 шт.

1.2.2.7. Мелкий ремонт бетонных и железобетонных стен в отдельных местах.

1.2.2.8. Укрепление внешних деревянных стен путем установки сжимов.

1.2.2.9. Забивания местами деревянных стен с подконшачуванням.

1.2.2.10. Утепление деревянных старых стен под подоконниками с подшивкой досок по войлоку и толем или обшивкой досками с засыпкой.

1.2.2.11. Пополнение засыпки цоколя (между фундаментными столбами) с частичной заменой дощатой забивки.

1.2.2.12. Частичное изменение (до 10%) трухлявой обшивки стен, цоколя и отливов снаружи деревянных зданий.

1.2.2.13. Ремонт и замена отливных досок, покрытий цоколя, отливов окон.

1.2.2.14. Добавление утепляющей засыпки в стены деревянных каркасов обшивных зданий.

1.2.2.15. Утепление углов зданий, промерзают, с внутренней стороны помещения.

1.2.2.16. Общее и частичное проконопачивание бревенчатых и брусчатых стен.

### **1.2.3. Фасады зданий:**

1.2.3.1. Простукивания, обшивки и укрепления отдельных архитектурных деталей, угрожающих падением, в перемычках, карнизах и других частях здания, выступающие (фасада).

1.2.3.3. Частичный ремонт или восстановление отдельных мест облицовки фасадов зданий (до 3% поверхности фасада).

1.2.3.4. Простая окраска фасадов зданий известняковыми смесями.

1.2.3.5. Укрепление решеток и ограждений на балконах зданий, ремонт штукатурки балконов (до 5% поверхности балконов).

1.2.3.6. Устранение мелких неисправностей на фасадах, не связанных с заменой штукатурки или новой архитектурной отделкой.

1.2.3.7. Ремонт крылец и зонтов над входами.

1.2.3.8. Пескоструйная очистка фасадов и цоколей.

1.2.3.9. Очистка с последующей окраской фасадов, облицованных кирпичом.

### **1.2.4. Перегородки:**

1.2.4.1. Укрепление существующих перегородок путем установки железных запоров с забивкой просветов, щелей и отверстий в перегородках.

1.2.4.2. Спаивание чистых дощатых перегородок с добавлением нового материала.

1.2.4.3. Замена старых обвязок и досок перегородок (до 3% площади перегородок).

1.2.4.4. Ремонт и замена отдельных мест в облицовке стен (до 3% площади облицовки).

### **1.2.5. Перекрытия и полы:**

1.2.5.1. Установка временных подпорок под провисшие балки перекрытий в домах.

1.2.5.2. Укрепление трухлявых концов балок путем установки прогонов на стояках (в старых домах).

1.2.5.3. Укрепление трухлявых отдельных частей наката (подбора) в перекрытиях путем подведения листов фанеры, подкладок из досок с установлением отдельных стенок.

1.2.5.4. Антисептирование отдельных частей деревянных перекрытий.

1.2.5.5. Дополнительное утепление металлических балок на чердаке с устройством дощатых коробов и засыпкой их утеплителем.

1.2.5.6. Характеристики, замена антикоррозийного масла и дополнение засыпки перекрытия чердака.

1.2.5.7. Замена старых досок полов (до 5% площади пола) и укрепление их гвоздями.

1.2.5.8. Выборочная замена, а также укрепление отсталых плитусов.

1.2.5.9. Выборочный ремонт и исправление выбоин в бетонных и цементных полах раствором, а в плиточных полах-новыми плитками (до 3% площади пола).

1.2.5.10. Выборочное раскрытие чистых полов и засыпание в местах промочування (для просушки накатов), а при необходимости - частичная замена накатов с последующим забиванием.

1.2.5.11. Ремонт перекрытий в отдельных местах с частичной заменой черного пола (до 5% площади пола), смазки и засыпки.

1.2.5.12. Расшивка швов в стыках перекрытий из железобетонных настилов.

1.2.5.13. Ремонт отдельных мест (до 0,05 кв. М) в железобетонных конструкциях с очисткой от ржавчины обнаженной арматуры и бетонированием с расшивкой и затиркой их.

1.2.5.14. Покраска металлических конструкций перекрытий.

1.2.5.15. Пробивка в железобетонных перекрытиях мелких отверстий и забивание их снова.

1.2.5.16. Вырубка поврежденных мест (до 0,5 кв. М) в ксилолитовых полах с забиванием этих мест ксилолитом на полную толщину.

1.2.5.17. Ремонт цементных плинтусов в санитарных узлах и других местах, испытывающих сырости.

1.2.5.18. Мелкий ремонт паркетных полов и полов из линолеума с переклейкой отдельных клепок (до 2% площади пола) и полотен линолеума (до 10% площади пола).

1.2.5.19. Ремонт бетонного основания полов в отдельных местах (до 2% площади пола).

1.2.5.20. Спаивание дощатых полов после усушивания досок.

#### **1.2.6. Крыши и кровли:**

1.2.6.1. Усиление стропильных ног путем нашивки обрезков досок с боковых сторон стропильной ноги.

1.2.6.2. Установка подкосов и подпорок в отдельных местах провисания крыши с передачей нагрузки на капитальные стены.

1.2.6.3. Замена концов стропильных ног в отдельных местах протезами (пруткового и других типов).

1.2.6.4. Замена отдельных участков подстропильных брусьев (мауэрлатов).

1.2.6.5. Усиление лат крыши пришиванием досок поперек лат с внутренней стороны.

1.2.6.6. Установка дополнительных металлических скоб и болтов в местах ослабления соединения стропильных элементов.

1.2.6.7. Ремонт и замена отдельных досок опалубки, лат в местах ендов, карнизных спусков подобное.

1.2.6.8. Обработка деревянных конструкций и их деталей антисептическими и огнезащитными составами.

1.2.6.9. Замена отдельных плиток (до 10% площади кровли) в асбестовой; черепичной или шиферные кровли; промазывание швов со стороны помещения чердака известковым раствором с волокнистыми примесями.

1.2.6.10. Частичное исправление Дранков кровли в местах протекания, ремонт тесовой кровли и кровли из кровельной стружки с частичной заменой трухлявых досок.

1.2.6.11. Частичный ремонт кровли из рулонных материалов (до 10% площади кровли здания).

1.2.6.12. Частичный ремонт настенных желобов, карнизных свесов и водосточных труб с частичной заменой материала (до 10% длины элементов, которые ремонтируются).

1.2.6.13. Ремонт покрытий вокруг дымовых и вентиляционных труб, брандмауэров, парапетов и других выступающих частей на крыше.

1.2.6.14. Ремонт лестниц, установленных на крышах с мягким покрытием или имеющих крутой склон.

1.2.6.15. Выборочный ремонт металлической кровли с заменой 10% общей площади покрытия.

1.2.6.16. Укрепление, мелкий ремонт парапетов, стальных решеток, ограждения, ремонт оголовков вентиляционных шахт, газоходов,

1.2.6.17. Замена или ремонт слуховых окон или специальных люков (выходов на крышу) с изготовлением приставной лестницы, лестниц и т.п., ремонт наружных пожарных лестниц.

1.2.6.18. Ремонт дверей и люков чердаков, утепление их, устройство запоров и т.д..

1.2.6.19. Ремонт и остекление слуховых окон и световых фонарей с промазыванием фальцев. Мелкий ремонт фонарей.

1.2.6.20. Окраска стальных кровель, водосточных труб (или просмаливание рулонной кровли) с исправлением и промазыванием гребней и фальцев.

1.2.6.21. Замена и ремонт стальных патрубков с колпаками для вентиляции чердака.

1.2.6.22. Укрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с промазыванием гребней и свищей суриковой замазкой.

1.2.6.23. Ремонт и восстановление переходов на чердаках через трубы центрального отопления и вентиляционные короба.

1.2.6.24. Замена колпаков на дымовых и вентиляционных трубах.

1.2.6.25. Ремонт водосточных воронок, труб, лотков, колец, желобчатой черепицы, а также кровли в местах установки антенны, вокруг труб и других выступающих частей на кровлях.

1.2.6.26. Ремонт и обеспечение плотности примыкания гидроизоляционного ковра к различным выступающим конструкций на крышах (парапетов, труб, вентиляционных камер и т.д.).

1.2.6.27. Устройство водосточных лотков на дворовой части малоэтажных зданий (при невозможности восстановления водосточных труб и воронок).

#### **1.2.7. Лестницы и балконы:**

- 1.2.7.1. Замена или исправление ступеней бетонных или из природного камня (до 2% от числа ступеней).
- 1.2.7.2. Забивания выбоин в бетонных ступеньках лестницы и на площадках.
- 1.2.7.3. Замена расколотых деревянных ступеней.
- 1.2.7.4. Замена изношенных досок на площадках, деревянной лестнице и крыльцах (до 5% от площади досок).
- 1.2.7.5. Перестилание отдельных плит из природного камня, бетона, керамики на площадках лестничных клеток (до 2% от площади плит).
- 1.2.7.6. Исправление деревянного поручня отдельными вставками.
- 1.2.7.7. Исправление тетив в деревянной лестнице.
- 1.2.7.8. Ремонт бетонных плит и штукатурки балконов.
- 1.2.7.9. Укрепление и исправление прогнутых элементов и вставка элементов, недостающих в металлических перилах лестницы.

#### **1.2.8. Прорези:**

- 1.2.8.1. Исправление оконных рам и дверей с заменой до 5% всей площади зимних рам и до 3% общего количества дверей.
- 1.2.8.2. Замена неисправных оконных, дверных приборов и установление тех, что не хватает.
- 1.2.8.3. Замена старых форточек новыми или ремонт их в летних или зимних рамах.
- 1.2.8.4. Установка новых оконных и дверных наличников.
- 1.2.8.5. Ремонт и замена отдельных оконных коробок и подоконников до 2% общего количества их.
- 1.2.8.6. Мелкий ремонт оконных рам простругиванием и нашивкой планок.
- 1.2.8.7. Замена отпил-слезниц с наружной стороны летних рам и фрамуг.
- 1.2.8.8. Обконопачивания оконных и дверных коробок (бревен) в деревянных наружных рубленых стенах с забивкой и утеплением пространства над всадником, обконопачивания и промазывание зазоров между коробкой и стеной в каменных зданиях.
- 1.2.8.9. Замена разбитого оконного и дверного стекла в подсобных помещениях дома.
- 1.2.8.10. Мелкий ремонт входных и квартирных дверей с пристругиванием, нашивкой планок или вставкой реек в филенки, а также Перенавешивание с устройством новых и забивкой старых четвертей в коробках.
- 1.2.8.11. Сплошная окраска окон, дверей, ворот.
- 1.2.8.12. Мелкий ремонт ворот, калиток и столбов с добавлением до 5% нового материала, приборов и металлических поковок.
- 1.2.8.13. Мелкий ремонт ограждений с добавлением до 5% нового материала.

#### **1.2.9. Штукатурные и малярные работы:**

- 1.2.9.1. Ремонт штукатурки стен и потолков, поврежденных в отдельных местах в связи с протеканием и другими событиями аварийного порядка (до 5% площади штукатурки).
- 1.2.9.2. Частичная штукатурка перекрытий, стен и перегородок, а также ремонт сухой штукатурки (до 5% площади штукатурки).
- 1.2.9.3. Частичное побелка и покраска стен и потолков (до 20% площади побелка, покраска).
- 1.2.9.4. Побелка и покраска стен, потолков, полов, окон и дверей в мисцяхзагального пользования и в лестничных клетках жилых домов.
- 1.2.9.5. Масляное окрашивание радиаторов, труб отопления, канализации, водопровода, металлических решеток, перил лестниц и т.д..
- 1.2.9.6. Установка облицовочных плиток, выпавших на стенах мест общего пользования (до 3% облицовочных плиток).
- 1.2.9.7. Расшивка трещин и забивание неплотностей, а также выбоин цементным раствором с частичным обнажением арматуры в железобетонных настилах.
- 1.2.9.8. Заделывания трещин в перегородках из гипсовых, алебастровых плит и т.п..
- 1.2.9.9. Частичный ремонт штукатурки оконных и дверных косяков.
- 1.2.9.10. Укрепление отставших розеток с установкой их на растворе.

#### **1.2.10. Печи и камины:**

- 1.2.10.1. Мелкий ремонт печей и каминов с укреплением отдельных кирпичей в топливниках.
- 1.2.10.2. Частичное исправление кладки плит и дымовых труб.
- 1.2.10.4. Ремонт существующих предтопочных писем.
- 1.2.10.5. Укрепление существующих и замена неисправных печных приборов в печах и каминах, включая изменение плит, жаровых шкафов, водогрейных коробок и бачков, замена треснувших или прогоревших колосников и решеток.
- 1.2.10.6. Расшивка трещин и затирка наружных поверхностей печей и каминов, исправление штукатурки, промазывание швов в стенах, где проходят дымовые каналы.
- 1.2.10.7. Исправление и укрепление вертикальных и горизонтальных разделок, а также восстановление разделок.
- 1.2.10.8. Замена погоревших патрубков в печах, чугунных плит.

- 1.2.10.9. Укрепление и замена отдельных кирпичей или частичная перекладка дымовых труб, патрубков и лежаков, ремонт верхней части, побелка труб и восстановление зонтов.
- 1.2.10.10. Ремонт и замена шиберов и заслонок, а также устройств для их закрывания.
- 1.2.10.11. Замена дефлекторов для колпаков дымовых труб.
- 1.2.10.12. Ремонт искроуловителей и зонтов над трубами.
- 1.2.11. Центральное отопление и вентиляция:**
- 1.2.11.1. Устранение повреждений изоляции на трубах центрального отопления (до 10%).
- 1.2.11.2. Ремонт и замена регулировочных кранов, вентилей, задвижек.
- 1.2.11.3. Ремонт насосов, вентиляторов, двигателей, решеток и жалюзи вентиляций.
- 1.2.11.4. Замена небольших участков трубопровода (до 6%).
- 1.2.11.5. Частичный ремонт вентиляционных коробов в помещениях с укреплением существующих плит и промазыванием трещин, укрепления вентиляционных жалюзийных решеток.
- 1.2.11.6. Устранение обратных склонов в трубопроводах и приборах центрального отопления. Там, где не удастся устранить обратные уклоны или воздушные мешки, - установление воздушных кранов.
- 1.2.11.7. Устройство дополнительных подвесок, подкладок-подставок для магистрального трубопровода на чердаке.
- 1.2.11.8. Ремонт утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб, вантузов подобное.
- 1.2.11.9. Исправления и перекладка лежаков, их просушки, устранение подсосов воздуха и обеспечения тяги в дымоходе.
- 1.2.11.10. Очистка индивидуальных котлов и секций от нагара.
- 1.2.11.11. Устранение отдельных свищей в индивидуальных котлах отопления.
- 1.2.11.12. Укрепление, замена топочных и поддувальные дверцы, прогоревших колосников и шиберов и вставка слюды в обзорные отверстия топочной дверцы в индивидуальных котлах отопления.
- 1.2.11.13. Ремонт и окраска расширительных баков, сливных и воздушных труб, вантузов.
- 1.2.11.14. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов.
- 1.2.11.15. Частичный ремонт расширительного бака с устранением течи и последующим окрашиванием с двух сторон масляной краской.
- 1.2.11.16. Подвальцовка дымогарных труб в котлах и nipples секционных индивидуальных котлов.
- 1.2.11.17. Ремонт вентиляционных сборных коробов вставками.
- 1.2.11.18. Устранения подсоса воздуха в вентиляционных шахтах на чердаке; поддержание в исправном состоянии дроссельных клапанов в шахтах.
- 1.2.11.19. Ремонт металлических воздухопроводов, укрепление и изменение подвесок и средств крепления.
- 1.2.11.20. Побелка помещений.
- 1.2.11.21. Мелкий ремонт обмуровки котлов.
- 1.2.11.22. Мелкий ремонт электроосвещения и силовой проводки.
- 1.2.11.23. Укрепление существующих и установка дополнительных крючков для труб и приборов центрального отопления.
- 1.2.12. Водопровод и канализация:**
- 1.2.12.1. Ремонт и укрепление сидений унитазов, замена поплавков сливных бачков.
- 1.2.12.2. Ремонт смывных бачков.
- 1.2.12.3. Ремонт и утепление водонапорных баков на чердаках зданий, оборудование их крышками запираются, ремонт арматуры.
- 1.2.12.4. Исправление и замена шаровых кранов сливных бачков.
- 1.2.12.5. Частичная замена трубопровода (до 7%) при устранении неплотностей, истоков.
- 1.2.12.6. Утепление трубопровода обмоткой, устройство коробов с засыпкой т.д., а также утепление пожарных гидрантов во дворовых колодцах.
- 1.2.12.7. Устранение неплотностей и течи в соединениях трубопровода ванных колонок.
- 1.2.12.8. Работы по устранению незначительных аварий.
- 1.2.12.9. Ремонт верхней части колодцев с изменением разбитых крышек и люков.
- 1.2.12.10. Укрепление дымоотводящих патрубков, дровяных ванных колонок с устройством разделок и устройством предтопочных писем.
- 1.2.12.11. Мелкий ремонт подкачно-насосных станций.
- 1.2.12.12. Устройство и поддержание в порядке водопроводных наружных выпусков для поливки улиц и дворов в летний период.
- 1.2.12.13. Ремонт и замена отдельных кранов, вентилей, смесителей.
- 1.2.12.14. Ремонт и замена отдельных неисправных фасонных частей, трапов, сифонов, ревизий.
- 1.2.12.15. Ремонт тепловой изоляции трубопроводов в местах возможного промерзания (до 10%).
- 1.2.12.16. Очистка и ремонт пожарных гидрантов и внутренних пожарных кранов.
- 1.2.12.17. Ремонт лотков и горловин, штукатурка внутренних поверхностей отдельных колодцев, замена и установка новых ходовых скоб.
- 1.2.12.18. Ремонт смывных бачков.
- 1.2.13. Газообеспечение:**

- 1.2.13.1. Ремонт пробковых кранов на трубопроводе, оборудовании.
- 1.2.13.2. Утепление стыков на лестничных клетках и трубопроводов в подвалах.
- 1.2.13.3. Ремонт отдельных водонагревательных колонок.
- 1.2.13.4. Регулирование подачи воды и поступления газа в газовых кранах.
- 1.2.13.5. Ремонт и замена кранов и выключателей в газовых плит. Ремонт заслонок для регулирования подачи воздуха.
- 1.2.13.6. Окрашивание домового газопровода.
- 1.2.13.7. Ремонт каналов отвода продуктов сгорания газа от колонок.
- 1.2.14. Горячее водоснабжение:**
- 1.2.14.1. Мелкий ремонт насосов и двигателей.
- 1.2.14.2. Ремонт и замена водозаборных кранов, смесителей.
- 1.2.14.3. Ремонт отдельных водонагревательных колонок, очистка от накипи.
- 1.2.14.4. Ремонт изоляции горячих трубопроводов (до 10%).
- 1.2.14.5. Мелкий ремонт душа и арматуры к ним.
- 1.2.15. Электроосвещение и силовые проводки:**
- 1.2.15.1. Замена электрических устройств (выключателей, патронов, розеток и т.д.) в лестничных клетках, подвалах, чердаках и служебных помещениях.
- 1.2.15.2. Частичная замена проводки (до 10% длины) и арматуры до ввода в квартиры.
- 1.2.15.3. Мелкий ремонт наружной электропроводки домовладений и проводки в местах общего пользования коммунальных квартир с устранением повреждений.
- 1.2.15.4. Устранение причин, вызывающих отсутствие света; мелкий ремонт групповых разделительных щитов и коробок.
- 1.2.15.5. Мелкий ремонт наружной воздушной электропроводки.
- 1.2.15.6. Замена изоляторов.
- 1.2.15.7. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств.
- 1.2.16. Лифты:**
- 1.2.16.1. Ремонт кровли машинного помещения (МП).
- 1.2.16.2. Ремонт электропроводки и арматуры освещения МП, этажных площадок, предмашинных помещений.
- 1.2.16.3. Ремонт щитовых и кабелей постоянного ввода.
- 1.2.16.4. Ремонт штукатурки, покраска, побелка машинного помещения и шахты.
- 1.2.16.5. Ремонт дверей и запирающих устройств машинного помещения.
- 1.2.16.6. Остекление и ремонт оконных рам машинного помещения.
- 1.2.16.7. Ремонт ограждения шахт.
- 1.2.16.8. Восстановление нумерации этажей.
- 1.2.16.9. Ремонт полумуфты лебедки.
- 1.2.16.10. Замена контактов контакторов и реле станции управления.
- 1.2.16.11. Замена автоматических выключателей.
- 1.2.16.12. Ремонт ОС, НУ и механизмов улавливаю системы.
- 1.2.16.13. Замена шкивов и подшипников в ОШ и НП.
- 1.2.16.14. Замена замков и выключателей ДШ.
- 1.2.16.15. Ремонт вводного устройства.
- 1.2.16.16. Частичная замена испорченных элементов блоков и субблоков.
- 1.2.16.17. Работы по восстановлению работоспособности лифтов и СД после сверхплановых остановок в межремонтный период.
- 1.2.16.18. Ремонт электропроводки НКП.
- 1.2.16.19. Замена микрофонов, динамиков и обнаруженных неисправных элементов.
- 1.2.16.20. Ревизия кабельных муфт внутренних и внешних кабельных сетей.
- 1.2.17. Различные работы:**
- 1.2.17.1. Мелкий ремонт почтовых ящиков, дворовых построек, дворовых туалетов, мусорных ям, ограждений, ворот, калиток.
- 1.2.17.2. Выполнение работ, связанных с подготовкой домов к зиме.
- 1.2.17.3. Мелкий ремонт дренажных систем, находящихся на территории, закрепленной за зданием.
- 1.2.17.4. Покраска почтовых ящиков, ограждений, ворот, калиток и других дворовых сооружений.
- 1.2.17.5. Ремонт выбоин в асфальтовых тротуарах дворов.

Приложение 5

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И  
УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

1. Содержанию домов и сооружений и придомовых территорий  
1.1. Санитарно-техническое обслуживание, обслуживание внутридомовых сетей, освещения, содержание лифтов

**1.1.1. Проведение общих, непредусмотренных и профилактических осмотров.**

**1.1.2. Проверка противопожарного, санитарно-гигиенического состояния.**

**1.1.3. Услуги по обслуживанию фундаментов и подвальных помещений:**

1.1.3.1. Открытие и закрытие продухов в цоколях зданий.

1.1.3.2. Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

1.1.3.3. Снятие и установка пружин на входных дверях.

1.1.3.4. Укладка на растворе отдельных камней, которые выпали или отстали от старого раствора, в фундаментных стенах с внутренней стороны подвальных помещений.

1.1.3.5. Расшивка стабилизированных трещин в кладке фундаментов.

**1.1.4. Стены:**

1.1.4.1. Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

1.1.4.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.

**1.1.5. Фасады зданий:**

1.1.5.1. Простукивания, укрепление отдельных кирпичей, угрожающих падением.

1.1.5.2. Заделывания трещин в местах примыкания пола (крыши) балкона к стенам.

**1.1.6. Перегородки:**

1.1.6.1. Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

**1.1.7. Перекрытия и полы:**

1.1.7.1. Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

**1.1.8. Крыши и кровли:**

1.1.8.1. Промазывание замазкой свищей, участков гребней стальной кровли.

1.8.2. Укрепление парапетных ограждений.

1.8.3. Остекление и закрытие слуховых окон на чердаках.

1.8.4. Закрытие и раскрытие продухов на чердаках.

1.8.5. Очистка крыш и кровель от мусора, грязи, листьев.

1.8.6. Сброс с крыш и кровель снега и льда.

1.8.7. Закрепление сорванных стальных листов на спусках, отдельных покрытиях.

**1.9. Лестницы и балконы:**

1.9.1. Установка маяков на конструктивных элементах для наблюдения за деформациями.

1.9.2. Укрепление перил, поручней или расшатанных балясин каменных и деревянных лестниц.

1.9.3. Укрепление в тетивах расколотых деревянных ступеней.

1.9.4. Укрепление отдельных плит полов на лестничных площадках.

1.9.5. Укрепление фат и ограждений балконов.

**1.10. Прорези:**

1.10.1. Снятие и установка пружин на входных дверях в подсобных помещениях дома.

1.10.3. Укрепление оконных рам и входных дверей в подсобных помещениях дома.

1.10.4. Укрепление отливов-слезниц с наружной стороны летних рам и фрамугу подсобных помещениях дома.

1.10.5. Устранение щелей в деревянных, бетонных, мозаичных и других подоконниках в подсобных помещениях дома.

1.10.6. Укрепление существующих оконных и дверных наличников в подсобных помещениях дома.

1.10.7. Очистка стекла оконных рам от пыли и грязи в подсобных помещениях дома.

**1.11. Печи и камины:**

1.11.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

1.11.2. Прочистка дымовых и вентиляционных каналов.

1.11.3. Очистка от сажи и прожигание дымовых труб.

1.11.4. Закрепление дверок, пидтопочных писем печей и каминов.

1.11.5. Укрепление отдельных кафельных плиток в облицовке печей и каминов.

1.11.6. Устранение завалов в печах и каминах.

1.11.7. Побелка дымовых труб на чердаках.

**1.12. Центральное отопление и вентиляция:**

1.12.1. Регулирование и гидравлическое испытание систем центрального отопления.

1.12.2. Регулирования и наладки системы вентиляции.

1.12.3. Промывка трубопроводов и приборов центрального отопления.

1.12.4. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.

1.12.5. Consultation Hold. Регулировка трехходовых кранов.

1.12.6. Восстановление сальниковых уплотнений.

1.12.7. Укрепление изоляции трубопроводов.

1.12.8. Осмотр и очистка конденсационных горшков, инжекторов, элеваторов, смесителей, редуцированных клапанов, игулювальных кранов и вентилях, задвижек, грязевых отстойников, воздухоотборников, компенсаторов, вантузов.

1.12.9. Очистка от накипи запорной арматуры.

1.12.10. Закрепление приборов.

1.12.11. Закрепление трубопроводов.

1.12.12. Консервация и расконсервация системы центрального отопления.

1.12.13. Осмотр и подтягивание на трубах контргайк, муфт или их замена.

1.12.14. Замена прокладок во фланцевых соединениях и устранения течи.

1.12.15. Проверка контрольно-измерительных приборов.

1.12.16. Очистка от грязи и ржавчины расширительного бака, частичное восстановление его теплоизоляции.

### **1.13. Водопровод и канализация:**

1.13.1. Регулирование и гидравлическое испытание систем водоснабжения и канализации.

1.13.2. Смена прокладок в водопроводных кранах..1.13.3. Уплотнение сгонов.

1.13.4. Устранение засоров внутридомовых водопроводных сетей и канализационных выпусков.

1.13.5. Регулировка смывных бачков, замена прокладок у колокола и шарового клапана.

1.13.6. Прочистка сифонов, лежаков.

1.13.7. Притирка пробковых кранов и смесителей.

1.13.8. Восстановление сальниковых уплотнений.

1.13.9. Установка ограничителей - дроссельных шайб.

1.13.10. Очистка бачков от известковых отложений.

1.13.11. Закрепление приборов, расшатались.

1.13.12. Закрепление трубопроводов.

1.13.13. Проверка неисправностей канализационных вытяжек.

1.13.14. Утепление наружных водозаборных кранов и колонок.

1.13.15. Замена резиновых муфт и манжет унитазов.

1.13.16. Подчеканка раструбов и уплотнение стыков канализационных труб.

1.13.17. Очистка, промывка, обеззараживание водонапорных баков на чердаках зданий.

1.13.18. Установление в крышке ревизий резиновых прокладок.

### **1.14. Газоснабжение:**

1.14.1. Устранение неплотностей в местах соединений газовых труб.

1.1.14.2. Притирка и смазка пробковых кранов на трубопроводе, оборудовании.

1.1.14.3. Установление недостаточных заменимых ручек на пробковых кранах:

1.1.14.4. Очистка стальных манжетов на трубах в местах прохождения труб через перекрытия, стены.

1.1.14.5. Прочистка горелок в газовых водонагревателях-колонках.

1.1.14.6. Замена резиновой диафрагмы в газовых кранах-полуавтоматах и автоматах.

1.1.14.7. Набивка уплотнений в газовых кранах-полуавтоматах и автоматах.

1.1.14.8. Обеспечение непрерывной тяги газовых колонок.

1.1.14.9. Регулирование подачи воды и поступления газа в газовых кранах.

1.1.14.10. Окрашивание домового газопровода.

### **1.1.15. Горячее водоснабжение:**

1.1.15.1. Регулирование и гидравлическое испытание систем горячего водоснабжения.

1.1.15.2. Регулировка трехходовых кранов.

1.1.15.3. Восстановление сальниковых уплотнений.

1.1.15.4. Уплотнение сгонов.

1.1.15.6. Укрепление изоляции трубопроводов.

1.1.15.7. Осмотр и очистка грязевиков, повитрязбирачив, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек.

1.1.15.8. Очистка от накипи бойлеров, змеевиков, запорной арматуры.

1.1.15.9. Закрепление приборов.

1.1.15.10. Закрепление трубопроводов.

1.1.15.11. Устранение засоров внутридомовых водопроводных сетей.

### **1.1.16. Электроосвещение и силовые проводки:**

1.1.16.1. Внешний осмотр с выборочной проверкой и ревизией контактных соединений и состояния проводов в соединительных и ответвительных коробках и щитах.

1.1.16.2. Притирка и замена лампочек.

1.1.16.3. Ремонт штепсельных розеток и выключателей.

1.1.16.4. Проверка состояния предохранителей и автоматических выключателей с заменой некалиброванных предохранителей.

1.1.16.5. Измерение сопротивления изоляции электропроводок, кабелей.

1.1.16.6. Проверка состояния заземляющих устройств, оборудования с измерением контура заземления.

1.1.16.7. Поиск мест повреждений электросетей и их устранение.

- 1.1.16.8. Восстановление надписей, раскраски номеров фаз и знаков.
- 1.1.16.9. Проверка и восстановление заземления ванн.
- 1.1.16.10. Проверка целостности изоляторов.
- 1.1.16.11. Перетягивание провисшей внутренней электропроводки и установка дополнительных креплений.

#### **1.1.17. Лифты:**

1.1.17.1. Проверка работы и технического состояния лифтов и систем диспетчеризации, обеспечение безопасной работы лифтов.

1.1.17.1.1. Проверка, регулирование всех узлов и цепей безопасности.

1.1.17.1.2. Проверка, регулирование всех узлов, не имеющих отношения к узлам безопасности.

1.1.17.1.3. Выявление и замена узлов деталей (за исключением узлов и деталей, замена которых происходит во время ремонта), что износились и не могут обеспечивать надежную работу лифтов и СД.

1.1.17.1.4. Устранение мелких повреждений.

1.1.17.2. Чистка оборудования лифта и СД от пыли и грязи.

1.1.17.3. Смазочные работы.

1.1.17.4. Подтягивание резьбовых соединений.

1.1.17.5. Ревизия щитовых и кабелей постоянного ввода.

1.1.17.6. Измерение сопротивления изоляции оборудования, кабелей и переходных сопротивлений заземления оборудования, ремонт заземляющих проводников.

1.1.17.7. Полный измерение сопротивления петли «фаза-нуль».

1.1.17.8. Аварийное обслуживание лифтов (освобождение пассажиров, застрявших).

1.1.17.9. Работы по техническому обслуживанию узлов и деталей лифтов.

1.1.17.9.1. Лебедка:

Замена и доливка масла.

Замена тормозных накладок, пружин и их регулирование.

Регулировка электромагнита.

Замена манжетных уплотнений.

1.1.17.9.2. Станция управления:

Регулировка зазоров и провалов аппаратов низковольтных комплектных устройств (НКУ). Замена сигнальных перегоревших ламп. Замена предохранителей.

1.1.17.9.3. Ограничитель скорости (ОС), натяжное устройство (НУ), улавливающая система: Регулирование ОС, НУ и механизмов улавливающей системы.

Ревизия и регулировка выключателей ОШ, кабины (КЛ), слабины тяговых канатов (СТК), поста ревизии стацинарного (ПРС), ЧП.

1.1.17.9.4. Вводное устройство: Ревизия вводного устройства.

1.1.17.9.5. Узлы и детали шахты лифта:

Ревизия, проверка, регулировка оборудования всех узлов и цепей безопасности, датчиков и шунтов. Ревизия вызывных аппаратов, световых табло.

Ревизия электропроводки, клемных коробок, осветительной арматуры, выключателей, замена ламп освещения:

1.1.17.9.6. Направляющие кабины и противовеса:

Выверки, регулирования штихмаса и вертикальности направляющих. Промывка и смазка направляющих. Проверка и зачистка стыков направляющих.

1.1.17.9.7. Противовес: Регулирование зазоров по штихмасу. Замена вкладышей.

Ревизия смазочных аппаратов. Добавление масла в смазочные аппараты.

1.1.17.9.8. Двери шахты (ДШ): Регулировка створок ДШ.

Замена роликов и подшипников ДШ.

Замена перегоревших ламп, вызывных аппаратов, световых табло и указателей.

1.1.17.9.9. Кабина:

Регулировка зазоров по штихмасу.

Замена вкладышей.

Ревизия смазочных аппаратов.

Добавление масла в смазочные аппараты.

Регулирования, ревизия выключателя и механизма подвижного пола.

Замена техстропного ремня и пружины двери кабины (ДК).

Ревизия и регулировка оборудования балки поводу ДК.

Ревизия панели управления лифтом.

Проверка и регулировка точности остановки кабины.

1.1.17.10. Проверка прохождения всех сигналов диспетчеризации на пульт, исправности вызова и качества громкоговорящей связи из кабин и машинных помещений, работоспособности аппаратов дистанционного включения-выключения на всех лифтах, замена сигнальных ламп.

1.1.17.11. Обзор кабелей диспетчеризации лифтов, определение ресурса кабельных сетей.

1.1.17.12. Испытания работоспособности СД при максимальных нагрузках.



**1.1.18. Внешние и внутренние ливневые водостоки:**

1.1.18.1. Подготовка системы ливневых водостоков к сезонной эксплуатации.

1.1.18.2. Закрепление водосточных труб, колен, воронок.

1.1.18.3. Прочистка ливневых водостоков от мусора.

1.1.18.4. Устранение неплотностей водосточных труб.

**1.1.19. Придомовая территория:**

1.1.19.1. Консервирование и расконсервация поливочной системы.

1.1.19.2. Закрепление поливочной системы.

**1.1.20. Разные работы:**

1.1.20.1. Закрепление флагодержателей, номерных знаков, указателей.

1.1.20.2. Дезинфекция, дератизация, дезинсекция.