

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

г. Калининград

« 5 » декабря 2012 года № 30

Об утверждении Методических указаний по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Калининградской области

В целях реализации постановления Правительства Калининградской области от 26.09.2012 года № 755 «О целевой программы Калининградской области «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов» на 2013-2015 годы» и обеспечения единого подхода к проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Калининградской области,

приказываю:

1. Утвердить Методические указания по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Калининградской области (далее – Методические указания) согласно приложению.
2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области руководствоваться Методическими указаниями при организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации целевой программы Калининградской области «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов» на 2013-2015 годы.
3. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента жилищной политики и развития – начальника отдела реформирования ЖКХ Н.А. Борисова.
4. Настоящий приказ вступает в силу со дня подписания.

Министр

М.В. Федосеев

Приложение
к приказу Министерства ЖКХ и ТЭК
Калининградской области
от 05 декабря 2012 года № 30

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по формированию состава работ по капитальному ремонту
многоквартирных домов на территории Калининградской области**

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие методические указания содержат общие методические рекомендации по определению состава работ при планировании капитального ремонта многоквартирных домов с учетом ограничений, установленных постановлением Правительства Калининградской области от 26.09.2012 года № 755 «О целевой Программе Калининградской области «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов» на 2013-2015» (далее — Программа), при которых такое использование признается целевым и эффективным.

2. В качестве граничных определены следующие условия:

1) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

2) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в пункте 22 Программы;

3) объём и состав ремонтных работ по каждому из установленных видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

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

4. Настоящие методические указания предназначены для применения органами местного самоуправления товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными, иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах в процессе реализации Программы.

5. Капитальный ремонт многоквартирного дома — комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устраниению

физического и функционального износа, не предусматривающих изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных или всех конструктивных элементов (за исключением несменяемых) и систем инженерного оборудования с их модернизацией.

6. Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

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

Выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленный на полное возмещение их физического и функционального износа.

Глава 2. Нормативно-правовое и нормативно-методическое обеспечение капитального ремонта.

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

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

8. Органы местного самоуправления и организации всех форм собственности при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в рамках Программы должны руководствоваться следующими нормативными правовыми актами:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;
- Правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 года № 18;
- Требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденные постановлением правительства Российской Федерации от 25 января 2011 года № 18;
- Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47;
- Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 года № 167;
- Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468;
- Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденное приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее — Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденные приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24 марта 2003 года № 115.
- Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 (далее — Положение о составе разделов проектной документации);
- Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения (ВСН 58-88(р)), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 23 ноября 1988 года № 312;
- Положение по техническому обследованию жилых зданий (ВСН 57-88(р)), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 6 июля 1988 года № 191 (далее — ВСН 57-88);
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86(р)), утвержденные приказом Госгражданстроя СССР от 24 декабря 1986 года № 446 (далее ВСН 53-86(р));
- Ведомственные строительные нормы «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования» (ВСН 61-89(р)), утвержденные приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 26 декабря 1989 года № 250;
- Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (ВСН 42-85(р)), одобренных приказом Гражданстроя СССР от 7 мая 1985 года № 135 (в ред. изменений № 1, утвержденных приказом Госстроя России от 6 мая 1997 года № 17-16);
- Свод правил «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», одобренные постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 года № 153 (далее — СП 31-102-2003);
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 года № 279;
- Свод правил «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий» (СП 31-107-2004), рекомендован к применению письмом Госстроя России от 28 апреля 2004 года № ЛБ-131/9;
- Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (МДС 13-1.99), утвержденная постановлением Госстроя России от 17 декабря 1999 года № 79;
- Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 05 марта 2004 года

№ 15/1 (далее — МДС 81-35.2004);

– Указания по применению федеральных единых расценок на ремонтно-строительные работы (МДС 81-38.2004), утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 09 марта 2004 года № 37;

– Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденные постановлением Госстроя России от 12 января 2004 года № 6 (далее — МДС 81-33.2004);

– Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001), - утвержденные постановлением Госстроя России от 28 февраля 2001 года № 15 (далее — МДС 81-25.2001);

– Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр 81-04-2001), утвержденные постановлением Госстроя России от 17 декабря № 77;

– Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве строительно-монтажных работ (ГСНр 81-05-01-2001), утвержденный постановлением Госстроя России от 7 мая 2001 года № 46 (далее — ГСНр 81-05-01-2001);

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

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

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

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

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

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

– СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», утвержденные

постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 года № 113;

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

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

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

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

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

– методические рекомендации по составлению технического паспорта МКД, утвержденные Фондом и одобренные Минрегионом России 14 февраля 2010 года.

Глава 3. Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, подлежащих к включению в состав работ, финансируемых за счет средств, предусмотренных Программой.

9. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения:

1) Ремонт или замена инженерных систем:

1.1) Холодного водоснабжения, в том числе:

- ремонт или замена водомерных узлов;
- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;

- ремонт или замена в комплексе оборудования повышительных насосных установок;

- ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.

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

- ремонт или замена температурных регуляторов жидкости, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть;

- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;

- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

1.3) Ремонт или замена системы канализации и водоотведения, в том числе:

- ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек;
- замена задвижек при их наличии.

1.4) Ремонт или замена системы отопления, в том числе;

- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях;

– перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования и замена в жилых помещениях отопительных приборов, не имеющих отключающих устройств;

– установка, ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и, при наличии, повышительных насосных установок.

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

- ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

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

- ремонт или замена главных распределительных щитов, распределительных и групповых щитов;
- ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения;
- замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счётчиков и установочных и осветительных приборов коммунального освещения;
- замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

2) Модернизация инженерных систем, в т. ч:

- обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др. и запретом на установку стальных труб

– перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

– замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие;

– переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов.

3) Замена печного отопления на центральное с устройством:

- котельных, теплопроводов и тепловых пунктов;
- крышиных и иных автономных источников теплоснабжения.

4) Оборудование системам холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения:

- с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м;
- с устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных.

10. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт в том числе:

- ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт;
- ремонт машинных помещений;
- ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования;
- оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования.

11. Ремонт крыш:

1) Ремонт конструкций крыш:

1.1) Из деревянных конструкций:

- ремонт с частичной заменой стропильных ног;
- ремонт с частичной заменой мауэрлатов;
- ремонт с частичной заменой обрешетки сплошной и разряженной из брусков;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;
- утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;
- ремонт (замена слуховых окон).

1.2) Из железобетонных стропил и кровельных настилов:

- устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов;
- утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;
- ремонт стяжки для кровельного покрытия.

2) Замена покрытий крыш:

- полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий;
- полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий;

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

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

4) Ремонт или замена надкровельных элементов.

– ремонт лазов на кровлю;

– ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства;

– смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт;

– смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек;

– ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт;

– восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.

5) Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.

12. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах:

1) Ремонт участков стен подвалов и пола.

2) Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений.

3) Гидроизоляция стен и пола подвала.

4) Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.

5) Ремонт продухов, подвальных окон, приямков, и наружных дверей.

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

7) Ремонт отмостки.

8) Ремонт или замена дренажной системы.

13. Утепление и ремонт фасадов:

1) Ремонт фасадов, не требующих утепления:

– ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер;

– ремонт облицовочной плитки;

– окраска по штукатурке или по фактурному слою;

– ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;

– ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования;

– окраска со стороны фасада оконных переплетов;

– ремонт ограждающих стен;

– ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);

– ремонт или замена входных наружных дверей.

2) Работы по ремонту фасадов, требующих утепления:

– ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей;

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

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

3) Общие для обеих групп зданий работы:

– ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской;

– усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;

– усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей;

– смена оконных отливов;

– смена водосточных труб;

– ремонт и утепление цоколя.

14. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа):

– тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения;

– потребления холодной воды;

– электрической энергии;

– газа;

– узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учёта и управления.

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

нормативному сроку службы) капитальными ремонтами, чем несущие конструкции.

16. При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, осуществляется ремонт (замена) не менее 50 % каждой конструкции и инженерной системы.

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

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

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

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