

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

П Р И К А З

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,

п р и к а з ы в а ю :

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

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 устранению

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 строительного-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 строительного-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 повысительных 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 канализования 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, повысительных 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;
- крышных 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 дымоventблоков и ventшахт;

– смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек;

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

– восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.

5) Переустройство неventилируемых 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, прямков, 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 ремонтнопригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях.

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.