

## Оглавление

<u>ВВЕДЕНИЕ</u>	<u>5</u>
<u>1. НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА</u>	<u>6</u>
1.1. Предпосылки к созданию новой системы капитального ремонта многоквартирных домов	6
1.2. Применение нормативных правовых документов в области капитального ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства	8
<u>2. ПРАКТИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ПО ТЕМЕ «НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ ЖКХ»</u>	<u>12</u>
2.1. Планирование видов работ при капитальном ремонте в соответствии с заданием на проектирование	12
2.2. Состав и содержание раздела проектной документации «Архитектурные, конструктивные, объемно-планировочные решения»	15
2.3. Содержание раздела проектной документации «Техническое заключение»	15
2.4. Оценка соответствия проектного решения требованиям нормативной документации	20
<u>3. ПРАКТИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ПО ТЕМЕ «ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И КОНТРОЛЬ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА»</u>	<u>24</u>
3.1. Энергоэффективный капитальный ремонт, особенности и современные технологии	24
3.2. Пример составления раздела «Технологические решения» при производстве работ по капитальному ремонту	25
<u>4. КУРСОВАЯ РАБОТА ПО ТЕМЕ «ПРОЕКТИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗДАНИЯ»</u>	<u>31</u>
4.1. Цель и задачи курсовой работы	31
4.2. Содержание, объем и оформление курсовой работы	31
4.3. Экспертиза технического решения здания, запланированного на капитальный ремонт	32
4.4. Техничко-экономическое обоснование варианта проектного решения капитального ремонта здания	44
4.5. Вопросы для подготовки к защите курсовой работы	45
<u>5. РЕКОМЕНДАЦИИ К САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ</u>	<u>45</u>
5.1. Примерные вопросы для подготовки к контрольным работам	45
5.2. Примерные вопросы для подготовки к экзамену	45
<u>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК</u>	<u>46</u>

## ВВЕДЕНИЕ

Учебно-методическое пособие предназначено для изучения теоретического курса по дисциплине «Капитальный ремонт объектов ЖКХ», а также для формирования и углубления практических навыков по дисциплине в ходе выполнения заданий курсового проектирования, практических занятий и самостоятельной работы.

*Задачи, решаемые в ходе курсового проектирования:*

- составление технического заключения при разработке проектной документации на капитальный ремонт здания;
- обоснование архитектурных, конструктивных и объемно-планировочных решений при разработке проектной документации на капитальный ремонт здания;
- разработка проектных решений по восстановительным работам, проводимым в рамках капитального ремонта зданий;
- выбор рациональных технологий по ремонту инженерных систем и конструктивных элементов;
- технико-экономическое обоснование проектного решения капитального ремонта здания.

*Задачи, решаемые на практических занятиях:*

- изучение принципов планирования видов работ при капитальном ремонте в соответствии с заданием на проектирование;
- изучение состава и содержания раздела проектной документации «Архитектурные, конструктивные, объемно-планировочные решения»;
- изучение содержания раздела проектной документации «Техническое заключение»;
- выполнение оценки соответствия проектного решения требованиям нормативной документации;
- изучение обеспечения требований энергоэффективности и применения современных технологических решений при проектировании капитального ремонта.

# 1. НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

## 1.1. Предпосылки к созданию новой системы капитального ремонта многоквартирных домов

С переходом России к рыночной экономике происходят структурные изменения в системе ЖКХ. Принятый в 2005 г. Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует отношения в сфере эксплуатации жилищного фонда, поднимая на качественно новый уровень институт собственников и социальных нанимателей жилья. Продолжение реформ, направленных на создание условий для безопасного проживания и повышения качества жилищно-коммунальных услуг, предусмотрено Федеральным законом о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ.

В переходный период с 1991 по 2006 гг. фактически не создавались источники средств, направляемых на уменьшение накопленного физического износа жилья. Население было освобождено от платежей на капитальный ремонт. Начиная с 2007 г., финансирование капитального ремонта производилось за счет федерального бюджета, средства которого формировали фонд содействия реформирования ЖКХ. Недостаток финансовых ресурсов и отсутствие эффективного механизма их распределения стали главной причиной разрушения конструкций жилых домов и увеличения аварийного жилья.

В 90-х годах прошлого столетия объемы капитального ремонта жилищного фонда резко упали, и их незначительный рост начался только в 2007 г. При этом в 2011 г. объем капитального ремонта жилых зданий был в 3,2 раза ниже, чем в 1980 г.

Если в 70-х и 80-х годах прошлого века жилые здания в среднем капитально ремонтировались раз в 30 лет, то в 90-х и 2000-х годах – реже, чем раз в 100 лет.

Таблица 1

### Ветхий и аварийный жилищный фонд (на конец года; общая площадь жилых помещений)

Показатель	Года								
	1990	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн кв. м	32,2	94,6	99,4	98,9	99,9	93,9	93,3	88	89,1
В том числе ветхий, млн кв. м	28,9	83,4	78,9	78,4	77,7	70,1	69,5	68,4	66,4
В том числе аварийный, млн кв. м	3,3	11,2	20,5	20,5	22,2	23,8	23,8	19,6	22,7
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	1,3	3,2	3,1	3	3	2,8	2,7	2,5	2,4

Из табл. 1 видно, что в сравнении с 1990 г. площадь ветхого жилищного фонда к 2016 г. увеличилась в 2,3 раза, а площадь аварийного жилищного фонда – в 6,9 раза. Жилищный кодекс РФ в новой редакции устанавливает необходимость участия населения как собственников жилья в формировании фонда капитального ремонта жилых зданий за счет минимального размера взноса на основе федеральных и региональных стандартов. Многоквартирные дома, в которых расположена значительная часть составляющих жилищный фонд жилых помещений, подвержены естественному износу, а потому надлежащее содержание таких домов предполагает в числе прочего непрерывный мониторинг их технического состояния, а также своевременное проведение необходимых работ по устранению неисправностей их конструктивных элементов. В Москве были проанализированы опыт и темпы проведения капитального ремонта общего имущества до 2014 года. По результатам анализа были сделаны выводы о том, что при отсутствии обязательных механизмов накопления средств собственниками помещений на капитальный ремонт к 2023 году практически половина инженерных систем в многоквартирных домах может находиться в неудовлетворительном техническом состоянии.

- Всего из 325 тысяч основных инженерных систем:
- на конец 2014 года в неудовлетворительном состоянии находились 72 тысячи систем (22%)
  - прогноз на начало 2023 года  
В неудовлетворительном состоянии могут находиться **145 тысяч систем (45%)**

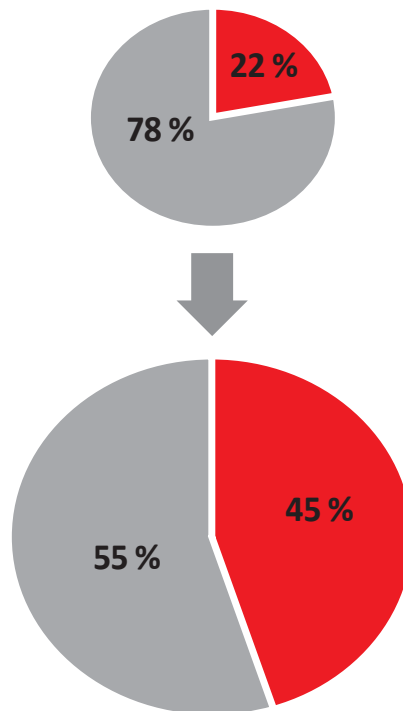


Рис. 1. Актуальность принятия региональной программы капитального ремонта общего имущества в г. Москве

И напротив – в случае принятия и реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с учетом требований федерального законодательства к 2044 году в Москве не должно остаться систем с истекшим сроком эффективной эксплуатации.

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ внесены изменения в правовое регулирование отношений, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Федеральный законодатель сформировал необходимые правовые основы для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта за счет организационного обеспечения процесса его планирования и проведения, а также вовлечения в его финансирование собственников помещений в многоквартирных домах.

Основные требования к порядку формирования региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определены в IX разделе Жилищного кодекса Российской Федерации. Данный раздел содержит основные положения по наделению субъектов Российской Федерации полномочиями по самостоятельному решению вопросов, связанных с учреждением региональных операторов, определению минимального размера взноса на капитальный ремонт и утверждению региональных программ капитального ремонта. Органы местного самоуправления наделяются полномочиями по утверждению краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта, по организации выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта, а также по обеспечению его формирования и проведения капитального ремонта в случаях, предусмотренных законом. Впоследствии в целях обеспечения функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах были приняты правовые акты методического характера, в том числе Методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2014 года № 41/пр.) и Методические рекомендации по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности (утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.10.2018 № 645/пр.).

Средства фонда капитального ремонта (независимо от избранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа его формирования), согласно части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации, могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, для погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг и (или) работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. Законодатели предоставили собственникам помещений в многоквартирных домах на выбор два способа формирования фонда капремонта:

- на специальном счете;
- на счете регионального оператора капитального ремонта.

Средства, накапливаемые на специальном счете, могут расходоваться на капитальный ремонт только того многоквартирного дома, собственники которого приняли решение о выборе данного способа накопления. Специальный счет открывается только на один дом. У специального счета есть владелец, который осуществляет распоряжение накопленными средствами по согласованию с собственниками и который определяется на общем собрании собственников, где принимается решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Владельцами специального счета могут быть:

- жилищные объединения (товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы);
- управляющие организации;
- региональный оператор капитального ремонта.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора средства, накапливаемые на капитальный ремонт собственниками одного дома, могут использоваться на ремонт другого. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта проводится на общем собрании собственников в течение 6 месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта. В случае, если в установленный срок собственники не приняли соответствующего решения за месяц до окончания указанного срока, орган местного самоуправления инициирует проведение общего собрания собственников для определения способа формирования фонда капитального ремонта. Если указанное собрание не состоялось или собственники не приняли решения, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании данным домом фонда капитального ремонта на счете регионального оператора капремонта («общий котел»). Все вышеуказанное легло в основу законодательной, нормативной и методической базы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

## **1.2. Применение нормативных правовых документов в области капитального ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства**

Целью занятия является получение знаний о перечне нормативных правовых и нормативно-технических документов, устанавливающих требования к техническим решениям по капитальному ремонту объектов жилищно-коммунального хозяйства, и формирование навыков поиска нормативно-технических документов для экспертизы технических решений по капитальному ремонту объекта жилищно-коммунального хозяйства.

Многоквартирные дома, в которых расположена значительная часть составляющих жилищный фонд жилых помещений, подвержены естественному износу, а потому надлежащее содержание таких домов предполагает в числе прочего непрерывный мониторинг их технического состояния, а также своевременное проведение необходимых работ по устранению неисправностей их конструктивных элементов. В связи с этим Жилищный кодекс Российской Федерации в порядке конкретизации статьи 40 (часть 2) Конституции Российской Федерации возлагает на органы государственной власти и органы местного самоуправления обязанности по обеспечению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, по организации своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования,

а также по осуществлению государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля (пункты 6, 6.1 и 8 статьи 2).

Исполнение этих обязанностей предполагает, в частности, правовое регулирование порядка организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которое – исходя из того, что Конституция Российской Федерации относит жилищное законодательство к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (статья 72, пункт «к» части 1), а также учитывая принцип самостоятельности бюджетов – осуществляется как на федеральном уровне – Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными федеральными законами и нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, так и на региональном уровне – законами субъектов Российской Федерации. В силу статей 12 и 130 (часть 1) Конституции Российской Федерации соответствующие нормативные правовые акты по вопросам, отнесенным к ведению органов местного самоуправления в данной сфере, могут приниматься и на муниципальном уровне.

До вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» капитальный ремонт многоквартирных домов проводился, главным образом, на условиях долевого финансирования за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, направляемых в качестве финансовой поддержки на безвозвратной и безвозмездной основе субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», а также средств бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования и средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах.

Внося Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ изменения в правовое регулирование отношений, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, федеральный законодатель преследовал цель сформировать необходимые правовые основы для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта за счет организационного обеспечения процесса его планирования и проведения, а также вовлечения в его финансирование собственников помещений в многоквартирных домах. За счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться финансирование только тех работ, которые предусмотрены частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ (ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замена лифтового оборудования; ремонт крыши, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, его фасада и фундамента), и работ, которые предусмотрены законом субъекта Российской Федерации, а также погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами. Сроки проведения вышеперечисленных работ, а также ремонтных работ, определенных субъектом РФ сверх этого перечня, определяются субъектами РФ в региональных программах капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и конкретизируются в краткосрочных планах проведения работ по капитальному ремонту. В региональные программы капитального ремонта включают все дома, подлежащие капитальному ремонту. Исключением являются:

- дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- ветхие дома (износ свыше 70%), если они включены в региональные (муниципальные) программы расселения;
- дома, в которых имеется менее чем три квартиры (минимальное количество квартир устанавливается субъектом РФ с учетом региональной специфики жилищного фонда);
- дома, в отношении которых приняты решения о сносе или реконструкции.

Решение всех основных значимых вопросов организации и проведения капитального ремонта федеральный законодатель закрепил за субъектами Российской Федерации. Так, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устанавливаются только общие требования к региональным системам капитального ремонта, а наиболее важные особенности их формирования и реализации переданы на усмотрение субъектов Российской Федерации. Среди таких вопросов:

- установление минимального размера взносов на капитальный ремонт (ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ, п. 1 ч. 1 ст. 167 ЖК РФ);
- возможность сокращения сроков перехода со счета регионального оператора на специальный счет (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ);
- определение порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов (п. 2 ч. 1 ст. 167 ЖК РФ);
- формирование нормативно-правовой базы в части осуществления контроля за деятельностью региональных операторов, отбора и назначения их должностных лиц (ст. 178 ЖК РФ).

Согласно ст. 173 ЖК РФ для перехода со счета регионального оператора на специальный счет требуется 2 года, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ, а для перехода со специального счета на счет регионального оператора – 1 месяц. При этом должно выполняться условие, что у собственников помещений, которые приняли решение перейти на специальный счет, отсутствует задолженность перед региональным оператором за проведенный капитальный ремонт. В Москве срок перехода со счета регионального оператора на специальный счет значительно сокращен и составляет 3 месяца. Данное решение отражает политику городских властей по стимулированию собственников помещений в многоквартирных домах на формирование фондов капитального ремонта на специальных счетах с целью вовлечения активных граждан в самостоятельное проведение капитального ремонта.

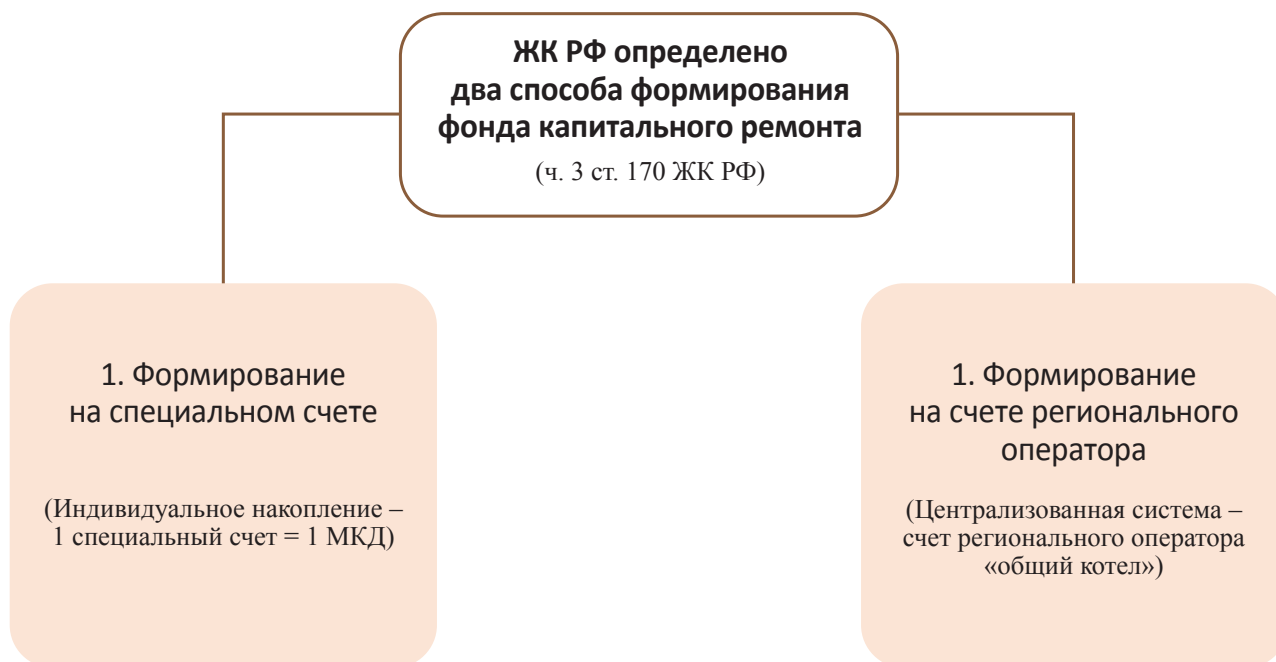


Рис. 2. Способы формирования фонда капитального ремонта

С целью приведения законодательства города Москвы в соответствие с федеральными требованиями был принят перечень нормативных правовых актов, регулирующих проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» уточняются критерии и очередность включения домов в региональную программу. В дополнение к Жилищному кодексу РФ данным

постановлением установлено, что дома, включенные в программу реновации жилищного фонда в городе Москве, не включаются в городскую программу капитального ремонта. Очередность проведения капитального ремонта определяется на основании следующих критериев:

- продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома;
- оценка технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома.

Для установления планового (предельного) периода капитального ремонта применяется система баллов в соответствии с приложением к указанному постановлению. Итоговый показатель очередности проведения капитального ремонта определяется как сумма баллов оценки каждой инженерной системы и каждого конструктивного элемента многоквартирного дома. При формировании Московской программы капитального ремонта использовались сведения городских информационных систем, а именно базы мониторинга технического состояния жилого фонда государственной жилищной инспекции города Москвы и данные государственного бюджетного учреждения города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ).

Таблица 2

**Система баллов, применяемая при определении очередности капитального ремонта многоквартирных домов в г. Москве**

№ п/п	Продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома	Оценка состояния <sup>1</sup> инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома	Количество баллов
1	Превышение минимального срока эффективной эксплуатации более чем на 15 лет	Неудовлетворительное	4
2	Превышение минимального срока эффективной эксплуатации до 15 лет	Неудовлетворительное	3
3	Превышение минимального срока эффективной эксплуатации более чем на 15 лет	Удовлетворительное	2
4	Превышение минимального срока эффективной эксплуатации до 15 лет	Удовлетворительное	1
5	Срок эксплуатации не превышает минимальный срок эффективной эксплуатации	Не учитывается <sup>2</sup>	0

<sup>1</sup> В случае отсутствия сведений о состоянии инженерных систем и (или) конструктивных элементов многоквартирного дома состояние инженерных систем и (или) конструктивных элементов многоквартирного дома учитывается как «удовлетворительное».

<sup>2</sup> При определении очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов в случае, когда срок эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома не превышает минимальный срок эффективной эксплуатации, оценка состояния не учитывается.

В Приложении 2 к Постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП утверждает адресный перечень многоквартирных домов, включенных в городскую региональную программу, а также предельные сроки проведения капитального ремонта инженерных систем в данных домах. Для внесения изменений в региональную программу указанным Постановлением предусматривается ее актуализация не реже чем один раз в год. Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году» определяется Перечень работ, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Перечень работ в Москве значительно расширен по сравнению с другими субъектами РФ, это связано с особенностью городского жилищного фонда, в том числе наличием большого количества домов повышенной этажности.



Дополнительно к обязательным видам работ, установленным Жилищным кодексом РФ, указанным Постановлением предусмотрены:

- ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода;
- ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме;
- ремонт или замена внутреннего водостока;
- замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
- ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, включенных в реестр, или выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, включенными в реестр, или выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 N 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

Данный перечень работ подлежит актуализации и расширяется по мере реализации региональной программы. Постановлением Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «О размерах предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» установлены предельные стоимости выполнения работ, указываемые в краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта. Используя в работе данный документ, обучающийся получит информацию для формирования перечня и видов работ при проектировании капитального ремонта многоквартирного дома. А именно указанным Постановлением уточняются виды конструктивных элементов, подлежащих ремонту.

## **2. ПРАКТИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ПО ТЕМЕ «НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ ЖКХ»**

### **2.1. Планирование видов работ при капитальном ремонте в соответствии с заданием на проектирование**

*Цель практических занятий:* по выданному заданию на проектирование капитального ремонта объекта составить перечень работ капитального ремонта. *Формируемые знания и навыки:* составление плана работ по проектированию ремонта, реконструкции, модернизации объекта жилищно-коммунального хозяйства; составление и проверка технического задания на подготовку проектной документации на ремонт, реконструкцию, модернизацию объекта жилищно-коммунального хозяйства. Задание на проектирование является неотъемлемой частью договора на выполнение работ по проектированию капитального ремонта инженерных систем и конструктивных элементов здания. Заказчик работ – региональный оператор, формирует и выдает подрядной организации техническое задание, в котором указываются:

- наименование и месторасположение проектируемого объекта;
- основание для проектирования;
- источник финансирования;
- стадия проектирования;
- технико-экономические показатели здания;

- состав проектной документации;
- особые условия;
- основные требования к проектированию, конструктивным решениям и применяемым материалам;
- требования к сметной документации;
- экспертиза проектной документации;
- общие требования к выполнению проектных работ;
- требования к качеству работ;
- требование по передаче заказчику технических и иных документов по завершении и сдаче работ;
- срок выполнения работ.

Типовое задание на проектирование включает обследование всех инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома, подлежащих капитальному ремонту в соответствии с региональной программой и краткосрочным планом ее реализации. Вместе с тем проектные решения по капитальному ремонту планируются по видам работ, по результатам обследования которых установлена необходимость ремонта. То есть техническое состояние таких инженерных систем и конструктивных элементов должно быть определено специализированной организацией как неудовлетворительное, ограниченно-работоспособное или аварийное. Не допускается разработка таких проектных решений на ремонт систем, финансирование которых не предусмотрено минимальным размером взноса на капитальный ремонт общего имущества в данном субъекте Российской Федерации. Проектная организация выбирается на основании проведения открытого электронного аукциона.

Таблица 3

### Пример составления задания на проектирование

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Показатели
1	Наименование и месторасположение объекта	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем (электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения) в многоквартирном жилом доме по адресу: ЕАО, Облученский район, населенный пункт, название улицы, № дома
2	Заказчик	Некоммерческая организация – фонд «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов ЕАО» (НКО «РОКР»)
3	Основание для проектирования	Краткосрочный план реализации региональной программы (Постановление Правительства ЕАО №56-пп от 21.07.2015)
4	Источник финансирования	Средства государственной корпорации – Фонд содействия реформированию ЖКХ и средства бюджета муниципального образования
5	Вид строительства	Капитальный ремонт
6	Стадийность проектирования	Рабочая документация
7	Технические характеристики здания	Здание жилого дома – 2-этажное Год постройки – 1974 Объем здания – 2801,23 м <sup>3</sup> Площадь МКД: общая – 729,0 м <sup>2</sup> , в т. ч. жилых помещений – 415,5,0 м <sup>2</sup> , в т. ч. нежилых помещений – 108,4 м <sup>2</sup> Размеры здания в плане – 39,7х12,60 м Высота здания – 5,60 м Количество подъездов – 2 Количество квартир – 14 Количество лифтов – отсутствуют Кровля – вальмовая Виды благоустройств в доме: – Электроснабжение – 3 категория надежности – Отопление – централизованное – Горячее водоснабжение – отсутствует – Холодное водоснабжение – централизованное – Газоснабжение – баллоны – Водоотведение – централизованное – Мусоропровод – отсутствует

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Показатели
8	Состав проектной документации	<p>Этап 1 – Обследование, составление технического отчета Состав работ: – Выезд на место. – Обследование, фотографирование, составление технического заключения. – Согласование технического заключения с заказчиком. Рабочая документация должна содержать следующие материалы: Техническое заключение: – описание состояния внутридомовых систем (электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения); – описание состояния электропроводки, труб, запорной, регулирующей арматуры, крепежных элементов, изоляции; – обоснование и выводы по замене внутридомовых инженерных систем, в т. ч. по установке коллективных приборов учета ресурсов; – выводы о возможности и целесообразности проведения капитального ремонта в случае аварийного состояния несущих конструкций (перекрытий, фундаментов, стен и перегородок).</p> <p>Этап 2 – Проектные работы Разработать проекты, включая сметную документацию на: – капитальный ремонт внутридомовых систем электроснабжения и освещения; – капитальный ремонт внутридомовых систем отопления, холодного водоснабжения; – капитальный ремонт внутридомовых систем водоотведения; – установку коллективных приборов учета ресурсов; с учетом рекомендаций по проведенному обследованию.</p> <p>Состав рабочей документации: 1) Пояснительная записка 2) Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений: подраздел «Система электроснабжения», подраздел «Система водоснабжения», подраздел «Система водоотведения», подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» 3) Архитектурная часть 4) Проект организации строительства 5) Смета на капитальный ремонт</p>
9	Особые условия	<p>Проект должен полностью отвечать климатическим и иным условиям района строительства – ЕАО, Облученский район. Сейсмичность 8 баллов</p>
10	Основные требования к проектированию, конструктивным решениям и применяемым материалам	<p>Обследование выполнить в соответствии с ГОСТ 31937–2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».</p> <p>1. Проектирование внутридомовых систем электроснабжения, освещения, отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, установки коллективных приборов учета ресурсов выполнить в соответствии с действующими ГОСТ, СНиП, СП, техническими регламентами и иными нормативными актами и законами Российской Федерации. При проектировании внутридомовых инженерных систем учитывать новые технические и технологические решения, применение современных высокотехнологичных и энергосберегающих материалов.</p> <p>2. Проект по капитальному ремонту электроснабжения и освещения выполнить в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 7), с СП 31-110-2003 «Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»</p> <p>3. Проект по капитальному ремонту системы отопления, водоснабжения, водоотведения выполнить в соответствии с: СП 41-109-2005 «Проектирование и монтаж внутренних систем водоснабжения и отопления зданий»; СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»; СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».</p>
11	Требования к сметной документации	<p>Сметную документацию составить в Федеральных единичных расценках, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, в двух уровнях цен: в базовых и текущих. Согласно инструкции МДС 81-35.2004 в сводном сметном расчете предусмотреть затраты на проектирование и осуществление строительного контроля. Предельная стоимость капитального ремонта 1 кв. м указана в табл. 1 Приложения к Постановлению Правительства Еврейской автономной области от 30.06.2016 г. №199–пп «О внесении изменения в краткосрочный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014–2016 годы, утвержденный Постановлением Правительства ЕАО от 09.09.2014 № 422–пп».</p>
12	Экспертиза проектной документации	<p>Требуется прохождение государственной экспертизы</p>

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Показатели
13	Общие требования к выполнению проектных работ	Все работы должны выполняться согласно действующему законодательству в области строительства, строительным нормам и правилам с учетом местных климатических условий, сейсмической обстановки и требований противопожарных, санитарно-гигиенических, экологических и других норм, действующих на территории Российской Федерации, а также приказу Минэкономразвития России от 04.06.2010 № 229 «О требованиях энергетической эффективности товаров, используемых для создания элементов конструкций зданий, строений, сооружений, в том числе инженерных систем ресурсоснабжения, влияющих на энергетическую эффективность зданий, строений, сооружений» в установленные договором сроки.
14	Требования к качеству работ	Оформление проектной документации выполнить в соответствии с государственными стандартами системы проектной документации для строительства (СПДС), а также государственными стандартами единой системы конструкторской документации (ЕСКД) и иными действующими техническими документами. Проектную документацию выполнить с учетом всех изменений к нормативам и правилам, вышедшим к моменту сдачи работ заказчику. Предусмотреть применение строительных материалов, оборудования российского производства, за исключением случаев, когда необходимая продукция не имеет отечественных аналогов или применение продукции иностранного производства имеет технико-экономическое обоснование.
15	Требование по передаче заказчику технических и иных документов по завершении и сдаче работ	Заказчику передается проектная документация, согласованная в установленном порядке, в 4 экземплярах на бумажном носителе и в 1 экземпляре на электронном носителе в следующих видах и форматах: Проектная документация (текстовая часть): doc Word: pdf ; AutoCAD Проектная документация (Схематическая (графическая) часть): pdf ; AutoCAD Сметная документация передается в формате Excel и в формате файлов программы ГРАНД-Смета.
16	Срок выполнения работ	В соответствии с условиями договора.

## **2.2. Состав и содержание раздела проектной документации «Архитектурные, конструктивные, объемно-планировочные решения»**

*Цель практических занятий:* по выданному заданию на проектирование капитального ремонта объекта выполнить экспертизу раздела проектной документации, оценить соответствие архитектурных, конструктивных, объемно-планировочных решений на соответствие требованиям нормативной документации. *Формируемые знания и навыки:* оценка соответствия технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства требованиям нормативно-технических и нормативно-правовых документов.

Указанный раздел является обязательной частью проектно-сметной документации на капитальный ремонт здания, состоит из текстовой и графической части и включает в себя:

- пояснительную записку с указанием охранного статуса здания (принадлежность к объектам культурного наследия) и планируемых ремонтных работ;
- ситуационный план расположения объекта;
- планы фасадов здания с указанием мест восстановительных работ;
- план подвала;
- планы первого и типового этажей;
- план чердачного помещения.

## **2.3. Содержание раздела проектной документации «Техническое заключение»**

*Цель практических занятий:* по результатам выполненного ранее анализа документации составить техническое заключение. *Формируемые знания и навыки:* составление заключения по результатам экспертизы технических, организационно-технологических решений по эксплуатации объекта жилищно-коммунального хозяйства.

Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

[e-Univers.ru](http://e-Univers.ru)