Общество с ограниченной ответственностью
«ЕВРОМЕТСТРОЙ»

Юридический адрес: 142100, Россия, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, пл. Советская, д. 3, помещ.\офис. 52/37
Тел. +7 (495)150-05-38, e-mail: info@evrometstroy.com
ИНН 7702821755 КПП 503601001 ОГРН 1137746777640

Заказчик: Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)

Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д. 17, корп. 1, ул. Шереметьевская д.17, корп. 2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Часть 1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Шифр: 29-0322-ОК-1-СПКР

Том 13.1

2023

Общество с ограниченной ответственностью
«ЕВРОМЕТСТРОЙ»

Юридический адрес: 142100, Россия, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, пл. Советская, д. 3, помещ.\офис. 52/37
Тел. +7 (495)150-05-38, e-mail: info@evrometstroy.com
ИНН 7702821755 КПП 503601001 ОГРН 1137746777640

Заказчик: Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации)

Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д. 17, корп. 1, ул. Шереметьевская д.17, корп. 2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Часть 1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Шифр: 29-0322-ОК-1-СПКР

Том 13.1

Генеральный директор **В.В. Гончаров**

Главный инженер проекта **В.В. Малахов**

2023

ООО «Научно-технический центр «Стройнаука-ВИТУ»

195027 г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 4, к. 1, лит. А, оф. 300

тел./факс (812) 448-94-55

http://www.stroynauka.ruE-mail: info@stroynauka.ru

Заказчик: ООО «ЕВРОМЕТСРОЙ»

Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д. 17, корп. 1, ул. Шереметьевская д.17, корп. 2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)

«Проектная документация»

Раздел 13. **«Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации**

Часть 1. **«Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»**

Шифр раздела**: 29-0322-ОК-1-СПКР**

Том 13.1

2023 г.

ООО «Научно-технический центр «Стройнаука-ВИТУ»

195027 г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 4, к. 1, лит. А, оф. 300

тел./факс (812) 448-94-55

http://www.stroynauka.ruE-mail: info@stroynauka.ru

Заказчик: ООО «ЕВРОМЕТСРОЙ»

Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д. 17, корп. 1, ул. Шереметьевская д.17, корп. 2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)

«Проектная документация»

Раздел 13. **«Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации**

Часть 1. **«Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»**

Шифр раздела**: 29-0322-ОК-1-СПКР**

Том 13.1

Генеральный директор А.В. Дронь

Главный инженер проекта А.С. Володин

2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ТРУД-ЦЕНТР"

127055, Москва, ул. Лесная, 43
E-mail: trudcentr@gmail.com
http://www.trudcentr.ru/

тел./факс: 8 (495) 790-1609
8 (499) 973-4766
8 (499) 973-4767

Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д.17, корп.1, ул. Шереметьевская д.17, корп.2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Часть 1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

29-0322-ОК-1-СПКР

Том 13.1

МОСКВА, 2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ТРУД-ЦЕНТР"

127055, Москва, ул. Лесная, 43
E-mail: trudcentr@gmail.com
http://www.trudcentr.ru/

тел./факс: 8 (495) 790-1609
8 (499) 973-4766
8 (499) 973-4767

Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д.17, корп.1, ул. Шереметьевская д.17, корп.2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации

Часть 1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

29-0322-ОК-1-СПКР

Том 13.1

Генеральный директор А.Ю. Духанин

ГИП И.В. Балина

МОСКВА, 2023

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 13.1

Шифр	Наименование	Стр.
29-0322-ОК-1-СПКР-С	Содержание тома 13.1	3
29-0322-ОК-1-СПКР-СГ	Справка ГИПа	4
	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций	5
29-0322-ОК-1-СПКР-ПЗ	Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации Часть .1 Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ. Пояснительная записка	7

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.	Лист	Nдок	Подпись	Дата
Ген.директор		Духанин			08.23
ГИП		Балина			08.23
Гл. специал.		Андреева			08.23
Н.контроль		Балина			08.23

29-0322-ОК-1-СПКР-С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «Труд-Центр»

СПРАВКА ГИПа

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

ГИП  Балина И.В.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						29-0322-ОК-1-СПКР-СГ
Изм.	Кол.	Лист	Nдок	Подпись	Дата	
ГИП		Балина			08.23	Справка ГИПа

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «Труд-Центр»

НОПРИЗ
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

7710387926-20230807-0014
(регистрационный номер выписки)

07.08.2023
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА
из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью «Труд-Центр»
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1027739633635
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	7710387926
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Труд-Центр»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Труд-Центр»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	127055, Россия, Москва, Москва, Лесная, 43, эт.4, пом I, ком 27
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Межрегиональная ассоциация архитекторов и проектировщиков (СРО-П-083-14122009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-083-007710387926-0384
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	19.11.2019
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 19.11.2019	Нет	Нет

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	**Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)**
3.2	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	**Нет**
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	**Нет**
4.4	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	**Нет**

Руководитель аппарата

НОПРИЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 2
1.1. Исходные данные, полученные для разработки проектной документации 2
1.2. Краткая характеристика проектируемого объекта 2
2. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 4
2.1. Общее имущество многоквартирного дома, подлежащее капитальному ремонту 4
2.2. Перечень объектов капитального ремонта из состава общего имущества многоквартирного дома 7
2.3. Проведение ремонтных работ 8
2.4. Перечень основных и дополнительных видов работ, выполняемых при капитальном ремонте 12
2.5. Обоснование перечня работ по капитальному ремонту жилого дома 14
2.6. Ремонт и замена лифтового оборудования 19
2.7. Работы по модернизации конструкций, инженерных систем и других элементов здания, повышение энергетической эффективности 20
3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ И НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА 22
4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 24

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						29-0322-ОК-1-СПКР-ПЗ	
Изм.	Кол.	Лист	Nдок	Подпись	Дата		
Ген.директор		Духанин			08.23	Пояснительная записка	Стадия: П; Лист: 1; Листов: 27
ГИП		Балина			08.23		ООО «Труд-Центр»
Разработал		Андреева			08.23		
Н.контр.		Балина			08.23		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Исходные данные, полученные для разработки проектной документации

Раздел «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ» разработан в соответствии с Законом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Объект проектирования: «Жилой дом с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Шереметьевская д.17, корп.1, ул. Шереметьевская д.17, корп.2) по адресу: г. Москва, район Марьина Роща, Шереметьевская ул., вл. 17, корп. 1, корп. 2 (Северо-Восточный административный округ)».

Для разработки раздела получены проектные материалы и исходные данные от Заказчика (задание на проектирование, градостроительный план земельного участка и т. д.).

Настоящий раздел содержит сведения о минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома до постановки на капитальный ремонт, а также общие указания по определению состава работ при планировании капитального ремонта с учетом ограничений, установленных федеральным законом Российской Федерации от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и другими нормативными правовыми актами, а также рамки использования средств, полученных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 185-ФЗ на проведение капитального ремонта, при которых такое использование признается целевым и эффективным.

В качестве граничных определены следующие условия:

− капитальному ремонту подлежит только общее имущество в многоквартирном доме;

− объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в ч.3 ст.15 федерального закона Российской Федерации № 185-ФЗ;

− объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных федеральным законом Российской Федерации № 185-ФЗ видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

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

1.2. Краткая характеристика проектируемого объекта

В соответствии с Заданием на проектирование предусматривается строительство двухсекционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1 этаже и встроенно-пристроенной одноуровневой подземной автостоянкой.

В подземной части предусматривается размещение одноуровневой автостоянки и технических помещений (венткамера, насосные, водомерный узел, ИТП, ВРУ ИТП, помещение абонентских узлов учета, ВРУ/электрощитовая), предусмотрено техническое пространство для прокладки коммуникаций.

В надземной части на первом этаже запроектированы помещения МОП жилого дома, помещения охраны с санузлом, встроенные помещения БКТ с возможностью размещения ЦИН, а также технические помещения.

На 2-23 этаже располагаются помещения квартир и МОП (внеквартирные коридоры, лифтовые холлы с ПБЗ, тамбуры на переходной балкон).

На отм. +79,870 располагаются помещения технического чердака.

На кровле размещаются машинные помещения и помещения щитов управления, а также надстройки выхода на кровлю и инженерные надстройки.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общее имущество многоквартирного дома, подлежащее капитальному ремонту

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

Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определен ч.1 ст.36 федерального закона Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»:

−помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

−иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

−крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

−земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки и т.п.); границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Перечень объектов в составе общего имущества, уточненный постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 в «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», распределяется по следующим блокам.

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

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

−не должны являться частями квартир;

−предназначаются для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок – крыши как самостоятельный элемент общего имущества.

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

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

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

Четвертый блок – ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома.

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

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

Пятый блок – механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, отопления, электроснабжения, лифтовое оборудование, системы вентиляции и кондиционирования, оборудование и средства пожаротушения и т. п.

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

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

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

Состав общего имущества в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации № 491 определяется:

−собственниками помещений – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

−органами государственной власти – в целях контроля за содержанием общего имущества;

−органами местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч.4 ст.161 федерального закона Российской Федерации № 188-ФЗ;

−застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, разрабатываемой в соответствии с приказом Минрегиона России от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.

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

−перечень помещений общего пользования, их характеристика и площадь;

−перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

−перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

−перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение оборудования;

−перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, его месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента);

−перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома, его месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента), материалы отделки, облицовки объекта (элемента).

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

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

–документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

–документы (акты) о приемке результатов работ;

–акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирных домах, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

–Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по установленной форме, включая рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

2.2. Перечень объектов капитального ремонта из состава общего имущества многоквартирного дома

Перечень объектов капитального ремонта из состава общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ч.3 ст.15 федерального закона Российской Федерации № 185-ФЗ включает:

–фундаменты;

–подвальные помещения;

–фасады;

–крыши;

–внутридомовые инженерные сети и системы, включая коллективные приборы учета потребления ресурсов и узлов управления;

–лифтовые шахты и лифтовое оборудование, признанное непригодным для эксплуатации.

Контроль осуществляется по годовому календарному графику технических осмотров. Периодичность и состав работ по проведению необходимых наблюдений и осмотров должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля технического состояния проектируемого объекта, исходя из:

–минимальной периодичности осуществления проверок, осмотров и освидетельствования состояния строительных конструкций, оснований, сетей и систем инженерно-технического обеспечения;

–условий эксплуатации;

–фактической интенсивности износа проектируемого объекта.

Таблица 2.1

Периодичность проведения осмотров элементов конструкций и систем здания

Элементы и помещения	Периодичность осмотров, мес.	Примечания
Крыши	3-6	
Система внутреннего водоотвода с крыши	12	
Железобетонные конструкции	12	
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты	через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 года	осмотры проводятся путем вскрытия 5-6 узлов
Стальные закладные детали с	через 15 лет, затем	

Элементы и помещения	Периодичность осмотров, мес.	Примечания
антикоррозийной защитой	через каждые 3 года	
Вентиляционные каналы	12	
Внутренняя и наружная отделка	6-12*	
Полы	12	
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3-6*	
Система отопления	3-6*	осмотр проводится в отопительный период
Тепловые вводы, тепловое оборудование	2	
Электрооборудование открытая электропроводка скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах светильники во вспомогательных помещениях	 3 6 3	
Системы дымоудаления и пожаротушения	1	
Внутренние, оборудование и пульты управления	3	
Лестницы, тамбуры, вестибюли и прочие подсобные помещения	12	

Знаком (*) обозначены элементы, для которых:

– конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала определяется эксплуатирующей организацией исходя из технического состояния проектируемого объекта и местных условий;

– периодичность осмотров специальных видов инженерного оборудования устанавливается соответствующей специализированной организацией, обслуживающей согласно договору, или эксплуатирующей проектируемый объект.

2.3. Проведение ремонтных работ

Система ремонтов многоквартирного дома предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов (рисунок 2.1) и ремонтно-реконструктивных преобразований.

Межремонтные сроки и примерные объемы ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований для цели капитального ремонта рекомендуется принимать в соответствии с ВСН 58-88(р) «Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения».

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемого здания. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.



Классификация ремонта зданий и систем инженерного оборудования
Рисунок 2.1

При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ здания. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, замену телеметрических приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды), а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов здания.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный и выборочный:

–комплексный капитальный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией; он включает работы, охватывающие все здания в целом или их отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ;

–выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов здания или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Отнесение к виду капитального ремонта зависит от технического состояния здания, назначенного на ремонт, а также качества его планировки и степени внутреннего благоустройства.

Комплексный капитальный ремонт включает выполнение всех видов работ, предусмотренных статьей 15 Федерального закона Российской Федерации № 185-ФЗ.

При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав видов и подвидов работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта многоквартирный дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требования.

Выборочный капитальный ремонт назначается для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных статьей 15 Федерального закона Российской Федерации № 185-ФЗ.

Выборочный капитальный ремонт проводится исходя из технического состояния отдельных конструкций и инженерных систем путем их полной или частичной замены.

При планировании работ по капитальному ремонту учитываются минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания, фактическое техническое состояние объекта и минимальная продолжительность эффективной эксплуатации его элементов (таблица 2.2).

Таблица 2.2

Сведения о продолжительности эффективной эксплуатации здания

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	**Продолжительность эффективной эксплуатации (лет) до постановки на капитальный ремонт**
Конструктивная схема комбинированная каркасно-стеновая, состоящая из жёстко связанных между собой конструкций стен, пилонов, дисков плит перекрытий и покрытия из монолитного железобетона с нормальными условиями эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	15-20

Техническое состояние здания или его элементов характеризуется физическим износом, определяемый путем обследования элементов здания визуальным способом, инструментальными методами контроля и испытаниями. В соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», техническое состояние элементов здания определяется характером их неисправностей (таблица 2.3).

Таблица 2.3

Характеристика физического износа здания или его элементов

Период эксплуатации здания	**Физический износ здания, %**	**Характер неисправностей элементов здания**	**Методы устранения неисправностей**
Приработки, гарантийные ремонты		Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов незначительные	Требуется наладка и регулирование инженерных систем и оборудования Наладка и регулирование инженерных систем и оборудования осуществляются управляющей организацией за счет средств текущего ремонта **(*)**
I	до 20	Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов незначительные	Неисправности и повреждения несменяемых элементов устраняются при текущем ремонте, а сменяемых - при текущем или капитальном ремонте
II	от 20 до 60	Значительные неисправности и повреждения сменяемых и несменяемых элементов	Неисправности и повреждения несменяемых и сменяемых элементов устраняются при текущем и капитальном ремонте При капитальном ремонте могут выполняться работы по повышению уровня благоустройства здания

Период эксплуатации здания	Физический износ здания, %	Характер неисправностей элементов здания	Методы устранения неисправностей
III	свыше 60	Значительные неисправности и повреждения сменяемых и несменяемых элементов	Эксплуатация здания возможна с ограничениями Восстановление и замена всех изношенных элементов экономически нецелесообразна Для обеспечения эксплуатации требуется проведение охранных мероприятий и ремонтных работ поддерживающего характера, обеспечивающих безопасное пребывание в них людей

Примечание. (*) Работы по текущему ремонту являются работами профилактического характера, направленными не на ликвидацию или снижение уровня физического износа, а на предотвращение преждевременного износа конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и заключаются в устранении отдельных неисправностей или замене отдельных частей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, имеющих сроки службы, соответствующие усредненным срокам эксплуатации здания между текущими ремонтами.

Согласно п.1.7 МДС 13-1.99 «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий», периодичность проведения капитальных ремонтов определяется действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей здания.

При производстве ремонтных работ осуществляется:

−надзор за качеством поступающих материалов, изделий и оборудования (все материалы, изделия, конструкции применяются при наличии документов, удостоверяющих их качество и безопасность и допускающих их использование в строительстве);

−проверка соответствия процесса производства работ, качества работ и выявление отклонений от нормативных документов и технических регламентов;

−контроль выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность, в соответствии с технологией производства ремонтных работ;

−контроль правильного режима ремонтно-строительных и монтажных работ в зимнее время года;

−проверку и освидетельствование качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ;

−контроль безопасности строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки и повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения;

−составление после устранения выявленных недостатков актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

−подтверждение выполненных объемов работ.

Работники, осуществляющие контроль качества ремонтных работ, имеют право:

−давать предписания на переделку отдельных видов работ;

−при подрядном способе ремонтно-строительных и монтажных работ подготавливать руководству управляющей организации сообщения об отступлениях от проекта, допущенном браке или нарушении технических условий с предложениями на удержание выплаченных за эти работы сумм;

−в случае систематических нарушений ставить вопрос перед руководством управляющей организации о прекращении ремонтно-строительных работ, выполняемых подрядными организациями и о привлечении к ответственности работников организации за допущенный брак в ремонтно-строительных работах или за нарушение технических условий.

В соответствии с п.1 ст.737 Федерального закона Российской Федерации от 26.01.1996 № 15-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» в случае обнаружения недостатков во время приемки выполненной работы или после ее приемки в течение гарантийного срока, а если он не установлен - разумного срока, но не позднее двух лет (для недвижимого имущества - пяти лет) со дня приемки заказчик вправе по своему выбору осуществить одно из предусмотренных в ст.723 Федерального закона Российской Федерации № 15-ФЗ прав либо потребовать безвозмездного повторного выполнения работы или возмещения понесенных им расходов на исправление недостатков своими средствами или третьими лицами.

С учетом указанных норм заказчик вправе обратиться к подрядной организации с требованием о безвозмездном устранении недостатков с установлением срока удовлетворения претензии.

Техническая документация по выполненным работам и акты приемки отремонтированных элементов хранятся у руководства управляющей организации с документацией по строительству.

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

2.4. Перечень основных и дополнительных видов работ, выполняемых при капитальном ремонте

Перечень основных видов работ, производимых при капитальном ремонте представлен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Перечень основных видов работ, производимых при капитальном ремонте

Элементы многоквартирного дома	Виды работ
Фасады, стены и колонны	Перекладка и усиление отдельных участков стен, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования Восстановление или усиление отдельных простенков, перемычек, карнизов, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования Ремонт, усиление или замена колонн, не связанные с надстройкой здания Защита от шума и вибрации, устранение сырости,

Элементы многоквартирного дома	Виды работ
	повышенной воздухопроницаемости и утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях Замена различных видов заполнителей в стенах с каменными, железобетонными и металлическими каркасами Укрепление железобетонных колонн обоймами Ремонт и частичная замена (до 20 % общего объема) колонн, не связанные с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования Смена заполнителей в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (40 %)
Перегородки	Ремонт, укрепление, усиление смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех видов перегородок Частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок (до 20 %)
Междуэтажные перекрытия и полы	Ремонт или смена междуэтажных перекрытий Замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и долговечные конструкции Усиление всех видов междуэтажных перекрытий Частичная (более 10 % общей площади пола здания) или сплошная замена всех видов полов и их оснований Переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные, при этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового строительства
Крыши, покрытия	Частичная или полная смена ветхих элементов покрытия, а также замена их на более прогрессивные и долговечные Частичная (более 10 %) или сплошная смена или замена кровли (всех видов) Переустройство крыш в связи с заменой материалов кровли Ремонт, усиление или замена несущих конструкций покрытий
Окна, двери, ворота	Частичная (более 20 % общего объема) или полная замена в зданиях заполнений оконных проемов, ворот
Пандусы	Частичная или полная замена пандусов Устройство козырьков над входами
Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы	Возобновление штукатурки всех помещений и ремонт штукатурки в объеме более 10 % общей оштукатуренной поверхности и потолков всех помещений здания Сплошная антикоррозионная окраска конструкций
Внутренние электрические сети, электроосвещение, связь	Замена износившихся участков электрической сети здания (более 10%) Замена предохранительных щитков Ремонт и восстановление кабельных каналов Замена светильников на другие типы
Внутренний водопровод и канализация	Частичная или полная замена внутри здания трубопроводов, включая вводы водопровода и выпуски канализации, фасонных частей, задвижек и т. д Замена теплоизоляции труб
Горячее водоснабжения	Замена трубопроводов, деталей и в целом насосных агрегатов, изоляция трубопроводов
Отопление	Ремонт и замена оборудования сети Замена отопительных приборов, трубопроводов сети

Элементы многоквартирного дома	Виды работ
Вентиляция	Частичная или полная замена воздуховодов, вентиляционных коробов Замена вентиляторов, электромоторов, шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи, калориферов, отопительных агрегатов, фильтров Утепление вентиляционных шахт

Перечень дополнительных видов работ, производимых при капитальном ремонте может включать:

–обследование здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ);

–перепланировка квартир, не вызывающая изменение основных технико-экономических показателей здания;

–увеличение количества и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

–расширения жилой площади за счет подсобных помещений;

–улучшение инсоляции жилых помещений;

–замена существующего и установка нового технологического оборудования;

–утепление и шумозащита;

–замена изношенных элементов внутренних и наружных инженерных сетей;

–ремонт встроенных помещений;

–экспертиза проектно-сметной документации;

–авторский надзор проектных организаций;

–технический надзор.

2.5. Обоснование перечня работ по капитальному ремонту жилого дома

Общее имущество многоквартирного дома состоит из целого ряда объектов. Все они, в зависимости от материалов и условий эксплуатации, имеют различные сроки службы и органично разделяются на две крупные группы: первая — объекты общего имущества несменяемые (несущие конструктивные элементы), определяющие сроки службы непосредственно здания, и все прочие, заменяемые определенное число раз в течение этого срока.

К заменяемым при капитальном ремонте объектам общего имущества относятся полы, заполнения оконных и дверных проемов и другие конструкции, сантехнические и электротехнические устройства и оборудование, кровля, отделка и другие виды работ. Наличие этой группы объектов и определяет необходимость периодического проведения капитального ремонта. Средние сроки службы конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирного дома должны учитываться при перспективном планировании ремонтных работ в процессе эксплуатации и при разработке Инструкции по эксплуатации капитально отремонтированного многоквартирного дома, где предусматривается перспективная периодичность ремонтов с учетом применяемых материалов.

Фактическое техническое состояние конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирного дома характеризуется их физическим износами соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Под физическим износом конструктивных элементов здания, его инженерных систем понимается ухудшение их технического состояния (потеря

эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата потребительской стоимости жилых помещений.

Физический износ конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирного дома определяется путем их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), инструментальными методами контроля и испытания их в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», а количественная оценка физического износа — на основании требований ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и применения соответствующих расчетных формул, таблиц или графиков, приведенных в данных документах.

В соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», при необходимости, техническое состояние несущих строительных конструкций многоквартирного дома может быть установлено специализированными организациями.

Непосредственно техническое обследование конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирного дома регламентируется ВСН 57-88(р), которое устанавливает виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилого здания.

В соответствии с ВСН 57-88(р) система технического обследования состояния жилого здания включает, следующие виды контроля технического состояния конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирного дома в зависимости от целей обследования и периода эксплуатации:

−инструментальный контроль технического состояния объектов общего имущества в процессе плановых и внеочередных осмотров (профилактический контроль);

−техническое обследование конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирного дома для проектирования капитального ремонта;

−техническое обследование (экспертиза) многоквартирного дома при повреждениях конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества и авариях на этих объектах в процессе эксплуатации домов.

По результатам обследования (на основании дефектных ведомостей либо заключения проектной или специализированной организации) управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного дома должны быть приняты предварительные решения о мерах, необходимых для устранения выявленных неисправностей и повреждений (дефектов), в том числе по проведению в доме капитального ремонта, и подготовлены необходимые материалы и расчеты для рассмотрения на общем собрании собственников помещений (таблица 2.5).

Таблица 2.5

Сведения о потребности в капитальном ремонте, в зависимости от группы жилых зданий и характеристики их технического состояния

Группа жилых зданий по показателю общего износа	**Общая характеристика технического состояния жилых зданий**	**Потребность в капитальном ремонте**
I (до 10 %)	Неисправности основных строительных конструкций и инженерного оборудования отсутствует. Существуют незначительные повреждения отдельных элементов	Техническое обслуживание и текущий ремонт
II (до 20 %)	Наличие значительных неисправностей инженерного оборудования, крыши, фасадов, благоустройства	Текущий ремонт отдельных элементов инженерного оборудования и других систем
III (до 30 %)	Неисправности фундаментов, стен, перекрытий, перегородок отсутствуют или незначительны. Оконные и дверные заполнения, покрытия полов имеют значительные повреждения. Неисправности крыш, инженерного оборудования, наружных коммуникаций незначительны. Эксплуатация зданий возможна с ограничениями	Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт зданий с восстановлением или заменой всех неисправностей элементов
IV (до 40 %)	Фундаменты, стены, перекрытия, перегородки имеют значительные неисправности при ограниченном распространении. Оконные и дверные заполнения, крыша, инженерное оборудование имеют значительные неисправности при массовом их распространении по всем зданиям. Эксплуатация возможна со значительными ограничениями	Для обеспечения нормальной эксплуатации необходим капитальный ремонт с восстановлением или частичной заменой фундаментов, стен, перекрытий, перегородок, инженерного оборудования
V (от 40 до 70 %)	Фундаменты, стены, перекрытия и перегородки имеют значительные неисправности при их массовом распространении по всем зданиям. Эксплуатация зданий должна быть немедленно прекращена	Требуется немедленный капитальный ремонт (реконструкция) всех зданий с восстановлением фундаментов, стен и полной заменой крыш, перекрытий и перегородок, полов
VI (свыше 70 %)	Основные конструкции зданий не способны выполнять заданные функции из-за высокого физического износа. Эксплуатация зданий должна быть прекращена. Обеспечивается проведение охранно-поддерживающих работ	Проведение капитального ремонта нецелесообразно

Перечень и состав работ по капитальному ремонту объектов общего имущества многоквартирного дома определяется архитектурно-планировочными, конструктивными характеристиками здания, уровнями его инженерного обустройства, физического износа конструктивных элементов и инженерных систем. При достижении сменяемыми объектами общего имущества предельного физического износа, они должны быть капитально отремонтированы или заменены. Устранение физического износа требует финансовых затрат, примерно равных восстановительной стоимости (в действующих ценах) заменяемой конкретной конструкции или инженерной системы, или заменяемых частей, более точно определяемых при сметных расчетах.

Обоснование перечня работ по капитальному ремонту многоквартирного дома также может быть установлено по результатам определения типовых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в энергетический паспорт многоквартирного дома, составленный в соответствии с положениями статьи 15 Федерального закона Российской Федерации от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Проведение капитального ремонта должно основываться на подробной информации о степени износа всех конструкций и систем здания по результатам обследования. До начала обследования собирается и анализируется архивный материал, содержащий информацию о техническом состоянии здания, выполненных ремонтных работах, акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования (лифты, противопожарная автоматика, электроснабжение, вентиляция).

Для обеспечения соответствия наименований работ, приведенных в таблицах с наименованиями ремонтно-строительных работ, принятыми в сметно-нормативных документах, описание дефектов и повреждений, выявленных при техническом осмотре должно производиться в формулировках признаков износа, приведенных в соответствующих таблицах ВСН 53-86(р), а перечень и наименование работ по их устранению – с учетом примерного состава, прописанного в табличных формулировках таких работ.

Перечень конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и примерные сроки их эксплуатации до проведения капитального ремонта представлен в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Перечень конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и примерные сроки их эксплуатации до проведения капитального ремонта

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	**Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет**
Жилые здания	
Фундаменты железобетонные	60
Стены особо капитальные	50
Герметизированные стыки мастиками нетвердеющими/отверждающимися мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	8/15 25
Перекрытия железобетонные монолитные	65

Полы	
керамическая плитка	40
полимерное покрытие	30
Лестницы	
площадки железобетонные	60
Покрытия крыш (кровля) неэксплуатируемые	
из рулонных материалов (в 3-4 слоя)	10
Система водоотвода	
внутренние водостоки из полимерных труб	10
Перегородки	
Ячеисто-бетонные блоки	50
Пазогребневые гипсовые панели	50
Керамический кирпич	50
Двери и окна	
оконные и балконные металлические переплеты	50
дверные заполнения входные на лестничную клетку	10
Внутренняя отделка	
окраска в помещениях составами водными/полуводными (эмульсионными)	4/5
окраска лестничных клеток составами водными/полуводными (эмульсионными)	3/4
обои	5
Наружная отделка	
Облицовка	
камень	50
стемалит	30
стальные кассеты	40
Наружные инженерные сети	
водопроводный ввод из труб чугунных/стальных	40/15
дворовая канализация и канализационные выпуска из труб:	30
чугунных/керамических или асбестоцементных	40/30
теплопровод	20
прифундаментный дренаж	30
Электрооборудование	
вводно-распределительные устройства	20
внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20
внутриквартирные сети при скрытой/открытой проводке	40/25
сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
сети освещения помещений производственно-технического назначения	10
сети питания: лифтовых установок/системы дымоудаления	15/15
линия питания теплового пункта и бойлерных	15
электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	15
Трубопроводы	
стояки	30
домовые магистрали	20
задвижки	10
вентили	10
трехходовые краны	10
изоляция трубопроводов	10
Водопровод и канализация	
трубопроводы холодной воды	30
трубопроводы канализации: чугунные/пластмассовые	40/60
краны водоразборные/туалетные	10/10
задвижки и вентили из чугуна/латунные	15/20

водомерные узлы	10
Горячее водоснабжение	
трубопровод горячей воды	20 (10)
задвижки и вентили	10
вентили и шаровые краны	15
изоляция трубопроводов	10
Отопление	
Радиаторы	30
Внутридомовые сети связи и сигнализации	
проводка	15
щитки, датчики, замки, КИП и др.	10
телемеханические блоки, пульт	5
переговорно-замочные устройства	5
автоматическая противопожарная защита	4
телеантенны	10

Работы по модернизации, как составной части капитального ремонта, идентичны ряду работ, выполняемых в процессе реконструкции многоквартирного дома. Существенным признаком работ по модернизации, проводимых при любом виде капитального ремонта, является их выполнение в существующих габаритах многоквартирного дома. При реконструкции многоквартирного дома могут выполняться работы по надстройке, пристройке и другие работы, связанные с изменением габаритов дома, назначением.

2.6. Ремонт и замена лифтового оборудования

В соответствии с требованиями технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), принятого решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 под ремонтом лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг), направленных на восстановление эксплуатационных характеристик лифта, продление срока его службы и не затрагивающих металлоконструкций лифта (т.е. модернизацию лифта), а именно:

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

Перечень работ по ремонту лифтового оборудования формируется на основании результатов экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которое осуществляется в соответствии с требованиями ТР ТС 011/2011.

Замена лифта за счет средств, предоставляемых в соответствии с федеральным законом Российской Федерации № 185-ФЗ, осуществляется по результатам экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которым лифт признан непригодным к дальнейшей эксплуатации, и проведение его ремонта признано нецелесообразным.

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

2.7. Работы по модернизации конструкций, инженерных систем и других элементов здания, повышение энергетической эффективности

В соответствии с Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» при капитальном ремонте многоквартирного дома 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 жилого здания с обеспечением рационального потребления ресурсов.

Работы и технологические процессы по модернизации конструкций, инженерных систем и других элементов должны обеспечивать:

−приведение в соответствие характеристик материалов, из которых были изготовлены ремонтируемые и заменяемые конструкции, элементы (части) инженерных систем, характеристики оборудования (лифтов, насосов и др.) и др. элементов общего имущества многоквартирного дома применительно к требованиям федерального закона Российской Федерации от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

−применение современных материалов, деталей, конструкций и оборудования, средств автоматизации и диспетчеризации для повышения эффективности эксплуатации и управления многоквартирным домом;

−приведение в соответствие теплотехнических характеристик ограждающих конструкций многоквартирного дома требованиям действующих нормативных документов по тепловой защите здания.

Включение в перечень по капитальному ремонту работ и технологических процессов, связанных с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов многоквартирного дома, а также повышением энергетической эффективности их эксплуатации, проводится с учетом их технического состояния и потребительских качеств, а ограничением перечня работ и технологических процессов на их включение являются предельные объемы финансирования на производство таких работ.

Включению в перечень работ и технологических процессов по капитальному ремонту многоквартирного дома, связанных с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов жилого здания должна предшествовать оценка экономической целесообразности проведения работ по модернизации.

Такая оценка производится с учетом того, что сроки службы новых (заменяющих конструкций, инженерных систем и других элементов, и их частей) не должны превышать остаточного срока службы многоквартирного дома.

Порядок оценки:

−на основе анализа соответствия технического состояния конструкций, инженерных систем и других элементов многоквартирного дома современным требованиям определяется потребность в проведении модернизации здания и составляется перечень требуемых работ;

−определяется остаточный срок службы многоквартирного дома;

−устанавливается экономическая целесообразность проведения работ по модернизации в необходимом объеме.

Остаточный срок службы многоквартирного дома, в основном, находится в прямой зависимости от капитальности здания, и, соответственно, от износа основных несущих конструктивных элементов. Информация об остаточном сроке службы дома может быть получена на основании оценки физического износа

несущих (несменяемых) конструкций и соответствующем ему техническом состоянии путем их технического обследования.

Сведения о примерном остаточном сроке службы несущих стен и фундаментов представлены в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Примерный остаточный срок службы несущих стен и фундаментов

Группа капитальности жилых зданий	**Нормативный срок службы в годах**	**Примерный остаточный срок службы несущих стен и фундаментов в годах при износе на %**		
		40	**50**	**60**
I	150	65-70	45-50	25-30
II	120	50-55	35-40	20-25
III	100	40-45	25-30	15-20

Наиболее точно ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемого здания определяется в результате специального технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций в соответствии с СП 13-102-2003.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ И НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

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;

–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 сводов правил в части, не противоречащей Федеральному закону Российской Федерации № 184-ФЗ и Федеральному закону Российской Федерации № 190-ФЗ.

Основными нормативными документами в области капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома являются:

Федеральные законы Российской Федерации

–от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

–от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

–от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

–от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

–от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Постановления Правительства Российской Федерации

–от 22 мая 2020 г. № 728 «Об утверждении Правил осуществления контроля состава и свойств сточных вод и о внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

–от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции…».

–от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

–от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

–от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Документы Таможенного союза:

–Технический регламент Таможенного союза 011/2011 «Безопасность лифтов».

–Решение Комиссии от 18.10.2011 № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

Министерские и ведомственные документы

–Госстрой России. Постановление от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

–Минрегион России. Приказ от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».

–Минрегион России. Приказ от 30.12.2009 № 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».

–Минэнерго России. Приказ от 08.07.2002 № 204 «Об утверждении глав Правил устройства электроустановок».

–Минэнерго России. Приказ от 13.01.2003 № 6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей».

–Минэнерго России. Приказ от 24.03.2003 № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».

Своды правил

–СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

–СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий».

–СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты».

–СП 48.13330.2019 «Организация строительства».

–СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий».

–СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные».

–СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

–СП 61.13330.2012 «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов».

Ведомственные строительные нормы

–ВСН 42-85(р) «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий».

–ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

–ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий.

–ВСН 58-88(р) «Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения».

–ВСН 61-89(р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования».

Методические документы в строительстве

–МДС 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий».

–Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем России).

–Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

–Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аварийное состояние – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Безопасность проживания – показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

Вводное устройство лифта – электротехническое устройство, основное назначение которого состоит в подаче и снятии напряжения с питающих линий на вводе в лифт.

Восстановление конструкций, инженерных систем – комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств данных конструкций, инженерных систем, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния.

Дефект – отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СП, ГОСТ, ТУ, СН и т. д.).

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

Диагностика – установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий, инженерного оборудования и сооружений, для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.

Заключение экспертизы – документ, содержащий обоснованные выводы о соответствии или несоответствии объекта экспертизы (лифта) требованиям промышленной безопасности.

Исправное состояние – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Капитальный ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и функционального (морального) 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. Капитальный ремонт не продлевает срок службы зданий, так как он определяется по наиболее долговечным элементам, не заменяемым при ремонте.

Категория технического состояния – степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Критерии оценки технического состояния – установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Модернизация здания – комплекс мероприятий, предусматривающий обновление функционально устаревшего планировочного решения существующего здания, используемых материалов и его инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к условиям проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов. Сущность модернизации жилищного фонда заключается в улучшении его потребительских качеств путем повышения уровня благоустройства, а также в приведении зданий в соответствие с функциональными требованиями путем применения современных строительных конструкций, материалов.

Модернизация лифта при эксплуатации – комплекс работ по улучшению технико-эксплуатационных характеристик лифта, находящегося в эксплуатации, путем замены отдельных составных частей на современные.

Моральный износ здания – величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Надлежащее содержание – содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями.

Недопустимое состояние – категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Неисправность элемента здания – состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

Несущие конструкции – строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Нормативный уровень технического состояния – категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме.

Оценка технического состояния – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленными проектом или нормативным документом.

Повреждение – неисправность, полученная конструкцией, элементами систем инженерного оборудования при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Повреждение элемента здания – неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

Работоспособное состояние – категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Реконструкция здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и функционального из носа, достижения новых целей эксплуатации здания, а также предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике и условиям проживания.

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Ремонт лифта – комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности лифта и восстановлению ресурса его составных частей (изделий).

Ремонтопригодность – свойство конструктивных элементов инженерных систем многоквартирного дома, заключающееся в приспособленности его к предупреждению и обнаружению причин возникновения неисправностей и устранению их последствий путем проведения ремонтов в период эксплуатации.

Текущий ремонт здания – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

Специализированная по лифтам организация – организация, располагающая техническими средствами и квалифицированными специалистами для осуществления соответствующего вида деятельности по лифтам.

Срок службы лифта назначенный (нормативный) – срок службы, установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации, стандартах, правилах безопасности, по достижении которого эксплуатация лифта без проведения работ по определению возможности продления срока безопасной эксплуатации не допускается.

Срок службы лифта остаточный – срок службы до перехода лифта в предельное состояние, установленный экспертной организацией на основании результатов контроля технического состояния лифта и расчета остаточного ресурса лифтового оборудования (изделий).

Техническое обследование общего имущества – комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

Техническое обслуживание жилого здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Техническое обслуживание лифта – комплекс операций (работ), выполняемых по поддержанию исправности и работоспособности лифта.

Узел управления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии – командный узел, осуществляющий общее управление системами потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, а также осуществляющий контроль за их работоспособностью.

Физический износ здания (элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

Фундамент здания – это несущая конструкция, часть здания, которая воспринимает все нагрузки от вышележащих конструкций и передает их на основание здания.

Функциональный (моральный) износ здания – постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

Шахта лифта – пространство, в котором перемещаются кабина, противовес и (или) уравновешивающее устройство кабины.

Экспертная организация – организация, имеющая лицензию Ростехнадзора России на проведение экспертизы промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

Эксплуатационные показатели здания – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.