



Общество с ограниченной ответственностью
« ККП-Проект »

**Регистрационный номер в реестре членов СРО АС «СтройПроект»:
011112/225. Дата регистрации 01.11.2012**

Заказчик - ООО Специализированный застройщик «Арктикум»

«Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко, в г. Мурманске»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 13 «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»

ККП-569.21 – НПКР

Том 11(2)

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
2	02-24		06.01.24



Общество с ограниченной ответственностью
« *ККП-Проект* »

Регистрационный номер в реестре членов СРО АС «СтройПроект»:
011112/225. Дата регистрации 01.11.2012

Заказчик - ООО Специализированный застройщик «Арктикум»

«Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко, в г. Мурманске»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 13 «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»

ККП-569.21 – НПКР

Том 11(2)

Директор

И.С.Твардовский

Главный инженер
проекта

А.А.Дульцев

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
2	02-24		06.01.24

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ККП-569.21-НПКР-С	Содержание	2
ККП-569.21-НПКР-ТЧ	Текстовая часть	3-15

--	--

--	--

2	-	-	02-24		06.01.24	ККП-569.21 - НПКР-С									
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата										
Разработал	Анянова					Содержание									
Проверил	Твардовский														
Н.Контроль	Твардовский														
ГИП	Дульцев														
						<table border="1"> <tr> <td style="width: 20px;">Стадия</td> <td style="width: 20px;">Лист</td> <td style="width: 20px;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ООО «ККП-Проект» г. Пятигорск</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1	ООО «ККП-Проект» г. Пятигорск		
Стадия	Лист	Листов													
П	1	1													
ООО «ККП-Проект» г. Пятигорск															

1 Введение

1.1 Раздел «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и составе указанных работ (в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома)» разработан на основании:

-задания на проектирование.

1.2 Настоящий раздел разработан в соответствии с требованиями

- ФЗ № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004;

1.3 Настоящий раздел разработан с целью обеспечения комфорта и безопасности населения. Обеспечивает необходимость перспективного планирования капитальных ремонтов в многоквартирных домах.

1.4 Вид строительства – новое строительство.

1.5 Строительство объекта предусмотрено в одну очередь строительства.

Технические решения, принятые при разработке проектной документации определяют максимальный промежуток времени между капитальными ремонтами здания. Гарантирует сохранение прочности и долговечности всех конструкций, а также функциональности инженерных сетей.

2 Сведения об объекте

2.1 Назначение объекта - многоэтажный жилой двухсекционный дом. Участок для строительства жилого дома расположен в районе существующей жилой застройки.

2.2 Планировочная организация земельного участка

Административно участок проектирования расположен в центральной части г. Мурманск, Мурманской обл. Площадью 4857 м².

Рельеф – покатый с перепадом высотных отметок в пределах участка 3,5 м, от 76,4 до 72,85 м, уклон территории направлен на юго-запад.

Мурманская область расположена в пределах Балтийского бассейна трещинно-жильных вод.

Проектируемый объект планируется разместить на территории свободной от застройки.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических и эстетических условий на проектируемой территории предусмотрено благоустройство.

Для озеленения территории применяется посадка деревьев и кустарников в сочетании с цветниками и газоном. Озеленение территории производить в осенне-весенний период после прокладки всех инженерных коммуникаций и выполнения работ по благоустройству.

2.3 Планировочное решение. Функциональное назначение объекта

2	-	-	02-24		06.01.24	ККП-569.21 – НПКР -ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Анянова					Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Твардовский						П	1	13
Н.Контроль	Твардовский						ООО «ККП-Проект» г. Пятигорск		
ГИП	Дульцев								

Согласовано		
Взамен инв. №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.		

Планировочные решения приняты с учетом технологических требований, действующих ведомственных, санитарных и противопожарных норм. Конструктивные решения и строительные конструкции приняты из условия максимальной индустриализации строительства.

Жилой дом состоит из двух секций: каждая секция из двух подъездов на 60 квартир.

Секция 1. Размеры в плане (в осях) – 45,20x15,6x20,52(h) м.

Здание **7-ти** этажное с подвалом. Высота жилых этажей секции от пола до пола 3,3 м. Высота подвала 3,30м.

В подвале проектируется технический этаж. В первого этажа **по седьмой** этаж располагаются жилые квартиры.

Секция 2. Размеры в плане (в осях) – 48,60x15,60x20,52(h) м.

Здание **7-ти** этажное с подвалом. Высота жилых этажей секции от пола до пола 3,3 м. Высота подвала 3,30м.

В подвале проектируется технический этаж. В первого этажа **по седьмой** этаж располагаются жилые квартиры.

2.4 Объемно-планировочные и архитектурно - строительные решения объекта капитального строительства

Участок для строительства жилого дома расположен в районе существующей многоэтажной жилой застройки.

Объемно-пространственное решение жилого комплекса обусловлено конфигурацией участка. Состав квартир определен Заказчиком в задании на проектирование.

Принятые объемно-планировочные решения подчинены, прежде всего, их функциональной целесообразности. Состав и размеры помещений, техническая оснащенность приняты в соответствии с заданием на проектирование исходя из размещения технологического и инженерного оборудования, с соблюдением норм и правил для строительства. Габариты здания в плане, высота до низа несущих конструкций перекрытия и покрытия, этажность приняты с учетом функционального назначения, размещения в них инженерного оборудования, удобства его демонтажа, прокладки инженерных коммуникаций и т.д.

Здания секций 1 и 2:

Фундаменты – бетон класса В25 (арматура А500 и А240), б=600мм.

Стены подвала - бетон класса В25 (арматура А500 и А240), б-400мм.

Колонны - бетон класса В25 (арматура А500 и А240).

Перекрытие - бетон класса В25 (арматура А500 и А240).

Лестницы - монолитные ж.б. марши и площадки из бетона класса В25 (арматура А500 и А240).

Шахта лифта - монолитная ж.б, из бетона класса В25 (арматура А500 и А240). Толщина стен 200 мм.

Наружные стены многослойные:

- Внутренний слой из газобетонных блоков автоклавного твердения ГОСТ31360-2007, марки В2,5, D500, на растворе М50.

- Средний слой – Утеплитель: двойной плотности "ROCKWOOL" ВЕНТИ БАТТС Д ОПТИМА, $\gamma=80-37$ кг/м³, $\lambda_b=0,040$ Вт/(м°K) толщиной 100мм.

- Наружный слой - вентилируемый фасад с межэтажной несущей подсистемой с креплением в уровне перекрытий фирмы HILTI.

Взамен инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			ККП-569.21 – НПКР -ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Перегородки - толщиной 200 мм из газобетонных блоков автоклавного твердения ГОСТ31360-2007, марки В2,5, D500, на растворе М50, с закреплением к несущим конструкциям перекрытий и стенам.

Перекрытия - стальные.

Кровля – плоская. Водосток внутренний.

Окна – из профилей ПВХ с заполнением однокамерным стеклопакетом, с требуемым сопротивлением теплопередачи не ниже 0,41 м²оС/Вт и уровнем шумозащитности не ниже 40 дБ.

Окна выполняются с клапаном самовентиляции для повышения комфортности и выполнения гигиенических требований.

Входные двери – металлические с кодовым замком.

Тамбурные при входах – деревянные.

Входные двери в квартиры – деревянные.

Внутренние двери – деревянные.

3 Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования

3.1 Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			ККП-569.21 – НПКР -ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

3.2 Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

- общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

- многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4 Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома

Проведение капитального ремонта зданий и их элементов определяются с учетом рекомендуемых сроков минимальной продолжительности эффективной эксплуатации, но в первую очередь на основе оценки их реального технического состояния при соответствующем технико-экономическом обосновании и обеспечения условий комфортного проживания и обслуживания населения.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов жилых зданий:

Элементы жилых зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Фундаменты	
Ленточные бетонные и железобетонные *	60
Свайные	60
Стены	
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков.	30
Герметизированные стыки	
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
Перекрытия	
Железобетонные сборные и монолитные *	80
Утепляющие слои чердачных перекрытий из: минеральной ваты, минераловатных плит	15
Полы	
Из керамической плитки по бетонному основанию	60
Цементные железные	30
Лестницы	
Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите *	60
Крыльца	
бетонные с каменными или бетонными ступенями	20
Крыши и кровля	
Стропила и обрешетка: деревянные	50
Покрытия крыш (кровля)	
Из оцинкованной стали	15
Система водоотвода	
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из	10

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

							ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
								5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Элементы жилых зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
стали оцинкованной	
Перегородки	
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные	75
оштукатуренные	
Двери и окна.	
Оконные и балконные переплеты металлические	50
Входные двери металлические	50
Вентиляция.	
Шахты и короба на чердаке из шлакобетонных плит	60
Внутренняя отделка	
Штукатурка: по каменным стенам	60
Облицовка: керамическими плитками	40
Окраска в помещениях составами: водными	4
Окраска лестничных клеток составами: водными	3
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):	
стен, потолков, столярных изделий	8
радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4
Наружная отделка	
Облицовка: естественным камнем	80
Штукатурка	50
Инженерное оборудование	
<i>Водопровод и канализация</i>	
Трубопроводы холодной воды из труб:	
оцинкованных	30
Трубопроводы канализации:	
Керамические, пластмассовые	60
Водоразборные краны	10
<i>Горячее водоснабжение</i>	
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных	20
труб (газовых черных труб) при схемах	
теплоснабжения: закрытых	
Изоляция трубопроводов	10
<i>Центральное отопление</i>	
Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:	
закрытых	40
открытых	30
Калориферы стальные	15
Конвекторы	30
<i>Трубопроводы.</i>	
Стояки при схемах: закрытых	30
открытых	15
Домовые магистрали при схемах:	
закрытых	20

Взамен инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Элементы жилых зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
открытых	15
Задвижки, вентили	10
Изоляция трубопроводов	10
<i>Газооборудование</i>	
Внутридомовые трубопроводы	20
Газовые плиты	20
<i>Электрооборудование</i>	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20
Внутриквартирные сети при проводке:	
скрытой	40
открытой	25
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10
Сети питания лифтовых установок	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10
<i>Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)</i>	
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
Наружные инженерные сети	
Водопроводный ввод из труб:	
чугунных	40
стальных	15
Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:	
чугунных	40
керамических или асбестоцементных	30

Инва. № подл.	Взамен инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Элементы жилых зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Теплопровод	20
Дворовый газопровод	20
Внешнее благоустройство	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

Примечания: 1. Знаком «*» отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.

Гарантийный срок после выполнения капитального ремонта – 5лет.

5 Сведения об объеме и составе работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома

Капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома. Объектами капитального ремонта из состава общего имущества многоквартирного дома могут быть только конструктивные элементы и инженерные системы. Объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных видов работ должен быть не меньше объема текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

Должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирного дома, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизация здания при проведении капитального ремонта.

5.1 Общее имущество многоквартирного дома, подлежащее капитальному ремонту

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством.

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

Содержания общего имущества распределяются по 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,

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая помещения котельных, бойлерных и другого инженерного оборудования).

Второй блок - крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

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

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; 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, например: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т.п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения 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 запорнорегулирующих 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 многоквартирном доме; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирного дома; сети (кабели) от внешней границы, до

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5.2 Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества в многоквартирном доме 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;
- застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе 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:

- перечень помещений общего пользования, их характеристика и площадь;
- перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, их местоположение, материалы отделки и облицовки конструкций;
- перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома, их местоположение, материалы отделки и облицовки конструкций;
- перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома, их местоположение, характеристика и функциональное назначение оборудования;
- перечень объектов общего имущества, элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, их месторасположение, характеристика функциональное назначение объекта;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- перечень иных объектов общего имущества многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта, материалы отделки, облицовки объекта.

Сведения о составе и состоянию общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом:

- документы технического учета жилищного фонда, содержание сведения о состоянии общего имущества;

- документы (акты) о приемке результатов работ;

- акты осмотра, проверки состояния инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, 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 по установленной форме.

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

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).

Состав работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

1. Обследование зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Перепланировка квартир, не вызывающая изменение основных технико-экономических показателей здания, увеличение количества и качества услуг, оборудование в квартирах, кухонь и санитарных узлов; расширения жилой площади за счет подсобных помещений; улучшение инсоляции жилых помещений; ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, а также балконов, лоджий и эркеров; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 мм; устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных; установка бытовых электроплит взамен газовых плит; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство теле- и радиоантенн коллективного

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сетям; установка домофонов, электрических замков; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, теплопунктов и инженерного оборудования жилых домов; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев); оборудование детских, спортивных (кроме стадионов) и хозяйственно-бытовых площадок; разборка аварийных домов; изменение конструкции крыш; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

- 3. Утепление и шумозащита зданий.
- 4. Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.
- 5. Ремонт встроенных помещений в зданиях.
- 6. Экспертиза проектно-сметной документации.
- 7. Авторский надзор проектных организаций.
- 8. Технический надзор.

6. Особенности организации капитального ремонта и модернизации платформ многоквартирных домов.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов относится ремонт или замена платформы, признанного непригодным для эксплуатации.

Капитальный ремонт платформы – комплекс работ (услуг), направленных на восстановление эксплуатационных характеристик, продление срока его службы:

- ремонт или замена одного или нескольких узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, выработавших ресурс или близких к его выработке с последующей регулировкой, а также поврежденных и (или) неисправных узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, обеспечивающих безопасность и функционирование платформ;

- проверка функционирования вновь установленных, отремонтированных узлов, наладка и проверка функционирования платформы;

- после замены или ремонта узлов, оборудования и устройств безопасности, платформы подлежат частичному техническому освидетельствованию;

- после замены системы управления платформы, шкафа управления, жгутов электропроводки или изменении электрической схемы электропривода и автоматики платформы, проводят электроизмерительные и пусконаладочные работы.

Необходимость замены или ремонта узлов, механизмов, оборудования и других составных частей платформы, определяется по результатам проведения периодического технического освидетельствования и/или в ходе проведения технического обслуживания платформы, переговорной связи и системы операторского обслуживания платформ с УАРМ квалифицированным персоналом специализированной организации.

Проведение капитального ремонта платформ, переговорной связи и систем операторского обслуживания платформ с УАРМ должны планировать, исходя из срока службы оборудования, составных частей и узлов, приведенного в технической документации изготовителя соответствующего оборудования.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата		

Срок проведения капитального ремонта обслуживаемого оборудования должен планироваться владельцем оборудования совместно со специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание этого оборудования.

Модернизация платформы, переговорной связи и системы операторского обслуживания платформ с УАРМ может проводиться как по истечении назначенного срока службы соответствующего оборудования, так и в течение назначенного срока службы.

Решение о модернизации платформы, переговорной связи и системы операторского обслуживания с УАРМ владелец принимает по результатам периодического технического освидетельствования и технического обслуживания, проводимых аккредитованной испытательной лабораторией, специализированной организацией, а также по рекомендациям изготовителя платформы или системы операторского обслуживания платформ с УАРМ, обеспечивающих повышение безопасности при использовании платформы по назначению и ее техническом обслуживании.

После завершения ремонта или модернизации, вся информация об изменениях в конструкции платформы специалистами фиксируется в техническом паспорте устройства.

7 Нормативно-правовое обеспечение капитального ремонта

Общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в устанавливаемых документах:

- технический регламент;
- государственных санитарно-эпидемиологических правилах и нормах;
- 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 здоровью граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, а также обязательных требованиях действующих строительных норм и правил.

Основные нормативные документы:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21 июля 2007года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».
- СП 31-107-2004 «Архитектурно - планировочные решения многоквартирных жилых домов».

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ККП-569.21 – НПКР -ТЧ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		