|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Методические рекомендации**

**по формированию состава работ по капитальному ремонту**

**общего имущества в многоквартирных домах,**

**финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях оказания методической поддержки в определении состава работ при планировании, проведении и осуществлении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, при определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт с учетом установленных статьями 36 и 166 Жилищного кодекса Российской Федерации ограничений перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Настоящие методические рекомендации предназначены для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, технических заказчиков работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также товариществ собственников недвижимости, жилищных, жилищно-строительных, иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций.

1.2. Для целей настоящих Методических рекомендаций используются термины и определения в том значении, в котором они определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, Градостроительном кодексе Российской Федерации, иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

1.3. Для определения состава работ рекомендуется принять следующие условия:

а) капитальный ремонт и (или) реконструкция осуществляется только в отношении общего имущества многоквартирного дома;

б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в частях 1 и 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) объём и состав ремонтных работ по каждому из установленных статьей 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации видов работ рекомендуется определять в объеме, большем чем объем текущего ремонта соответствующего конструктивного элемента и (или) инженерной системы (текущий ремонт: ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, поддержания эксплуатационных показателей, а также проведения профилактических мероприятий).

г) финансирование капитального ремонта общего имущества осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

1.4. При проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов рекомендуется решать задачи целевого и эффективного использования взносов собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий для проживания граждан, применения современных материалов и оборудования.

Перечень объектов общего имущества определен частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее – Правила содержания общего имущества).

1.5. В качестве общего имущества многоквартирных домов, подлежащего капитальному ремонту рекомендуется определять 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, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включенный в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденную высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (далее – региональная программа).

1.6. Рекомендуется определить состав работ по капитальному ремонту для следующего перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1. внутридомовые инженерные системы электроснабжения;
2. внутридомовые инженерные системы теплоснабжения;
3. внутридомовые инженерные системы водоснабжения;
4. внутридомовые инженерные системы газоснабжения;
5. внутридомовые инженерные системы водоотведения;
6. лифты, пространство, в котором перемещаются кабина, противовес и (или) уравновешивающее устройство кабины (далее - лифтовые шахты);
7. крыши;
8. подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме;
9. фасады;
10. фундаменты (несущие конструкции, части зданий, которые воспринимают все нагрузки от вышележащих конструкций и передают их на основание здания).

В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень работ, объект общего имущества), капитальный ремонт которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен услугами и (или) работами по:

1. утеплению фасада;
2. переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу;
3. устройству выходов на кровлю;
4. установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
5. установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;
6. установке узлов управления (командный узел, осуществляющий общее управление системами потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа, а также осуществляющий контроль за их работоспособностью) и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

В случае если в субъекте Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации определены дополнительные, не входящие в указанный перечень, виды работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендуется установить состав работ на каждый вид таких работ и (или) услуг.

При определении перечня работ, подлежащего включению в региональную программу и (или) краткосрочные планы её реализации, рекомендуется группировать виды работ с точки зрения необходимости их одновременного выполнения, а также необходимости обеспечения комфортных условий проживания граждан в период выполнения работ.

Например, рекомендуется объединять виды работ по ремонту инженерного оборудования с работами по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг; установке узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и проведением ремонта подвала.

1.7. Сведения о составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома необходимо определять с учетом технической документации на многоквартирный дом, которая может включать в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии объектов общего имущества многоквартирного дома;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных систем, несущих и ограждающих конструкций, ненесущих конструкций многоквартирного дома и других частей общего имущества многоквартирного дома на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации по установленной форме, включая рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества многоквартирного дома, может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

1.8. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома рекомендуется проводить для восстановления технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванного объективными причинами (далее – физический износ) и постепенного (во времени) отклонения основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений (далее - функциональный (моральный) износ), поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества многоквартирного дома (в том числе проведение работ по реконструкции в составе работ по капитальному ремонту) во исполнение краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта, утвержденного в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, который принимается в целях реализации региональной программы, 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 ремонта утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта, а также по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.9. При формировании состава работ по каждому объекту общего имущества рекомендуется учитывать требования законодательства Российской Федерации, установленные в следующих документах:

а) технических регламентах;

б) государственных санитарно-эпидемиологических правилах и нормативах (далее – санитарные правила);

в) гигиенических нормативах;

г) технических правилах и нормах, а также иных нормативных правовых актах, принимаемых Правительством Российской Федерации;

д) стандартах, действующих до вступления в силу соответствующих технических регламентов в части, соответствующей целям защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, а также обязательных требованиях действующих строительных норм и правил в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

1.10. В качестве основных документов в области капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов рекомендуется использовать[[1]](#footnote-1):

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями);

- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с последующими изменениями);

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с последующими изменениями);

- Постановление Госстроя России от 23 июля 2001 г. № 80 «"О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования. СНиП 12-03-2001»

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (с последующими изменениями);

- Правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 г. № 18 (с последующими изменениями);

- требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 г. № 18 (с последующими изменениями);

- Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 (с последующими изменениями);

- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (с последующими изменениями);

- Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 г. № 167 (с последующими изменениями);

- Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468 (с последующими изменениями);

- Положение о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы российской федерации, средств юридических лиц, созданных российской федерацией, субъектами российской федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля российской федерации, субъектов российской федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. № 427 (с последующими изменениями);

- Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденное приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 г. № 45 (с последующими изменениями);

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденные приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24 марта 2003 г. № 115 (с последующими изменениями);

- Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (далее – Положение о составе разделов проектной документации);

Постановление Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

- ТР ТС 011/2011 «Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов», утвержден решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824;

- Методические рекомендации по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы, утвержденные приказом Минстроя России от 9 февраля 2017 г. № 81/пр;

- Методические рекомендации по реализации проектов и мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные приказом Минстроя России от 19 сентября 2016 г. № 653/пр;

- методические рекомендации по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные приказом Минстроя России от 29 октября 2015 г. №774/пр;

- ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденные приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 (далее – ВСН 58-88 (р));

- ВСН 57-88 (р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», утвержденные приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 г. № 191 (далее – ВСН 57-88 (р));

- ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446 (далее - ВСН 53-86(р));

- ВСН 61-89(р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования», утвержденные приказом Госкомархитектуры от 26 декабря 1989 г. № 250;

- ВСН 42-85(р) «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий», утвержденные приказом Госгражданстроя СССР от 7 мая 1985 г. № 135 (с последующими изменениями);

- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», принятый и рекомендованный к применению постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153 (далее – СП 13-102-2003);

- СП 40-107-2003 «Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб» (с Поправкой), одобренный и рекомендованный к применению постановлением Госстроя России от 24 января 2003 г. № 10 (далее – СП 40-107-2003);

- СП 31-107-2004 «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий», одобренный и рекомендованный к применению письмом Госстроя России от 28 апреля 2004 г. № ЛБ-131/9 (с последующими изменениями);

- СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности» (с Изменением № 1), утвержденный приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 25 марта 2009 г. № 180 (далее – СП 10.13130.2009);

- СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 декабря 2016 г. № 883/пр;

- СП 48.13330.2011 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства» (с Изменением № 1), утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2010 г. № 781;

- СП 24.13330.2011 «СНиП 2.02.03-85 Свайные фундаменты» (с Изменением № 1), утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2010 г. № 786;

-  СП 61.13330.2012 «СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов» (с Изменением № 1), утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. № 608;

- СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий», утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 июня 2012 г. № 265;

- СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (с Изменением № 1), утвержденный приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 21 ноября 2012 г. № 693 (далее – СП 2.13130.2012);

- СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2016 г. № 951/пр (в ред. приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 февраля 2017 г. № 86/пр) (далее – СП 30.13330.2016);

- СП 60.13330.2016 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2016 г. № 968/пр (в ред. приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 февраля 2017 г. № 86/пр) (далее – СП 60.13330.2016);

- СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети», утвержденный [приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 июня 2012 г. №](http://docs.cntd.ru/document/499077343) 280;

- СП 70.13330.2012 «Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями № 1,3)», утвержден приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25 декабря 2012 г. № 109/ГС;

- СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно­планировочным и конструктивным решениям», утвержден и введен в действие приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24 апреля 2013 г. № 288

- СП 27.13330.2017 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции, предназначенные для работы в условиях воздействия повышенных и высоких температур. Актуализированная редакция СНиП 2.03.04-84», утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2017 г. № 786/пр;

- СП 45.13330.2017 «СНиП 3.02.01-87 Земляные сооружения, основания и фундаменты», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2017 г. № 125/пр;

- СП 71.13330.2017 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2017 г. № 128/пр (далее – СП 71.13330.2017);

- СП 368.1325800.2017 «Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта» утвержденный и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2017 г. № 1582/пр (далее – СП 368.1325800.2017);

- СП 17.13330.2017 «Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26- 76 (с Изменением № 1)», утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 мая 2017 г. № 827/пр;

СП 64.13330.2017 «Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП И-25-80 (с Изменениями № 1,2)», утвержден [приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2017 г. N 129/пр](http://docs.cntd.ru/document/456082047);

-Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (МДС 13-1.99), утвержденная постановлением Госстроя России от 17 декабря 1999 г.№ 79 (с последующими изменениями);

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

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

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

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

- МДС 55-1.2005 «Методическая документация в строительстве. Стены с теплоизоляцией из пенополистирола и минераловатных плит с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки», принят и введен в действие с 1 марта 2005 г. на основании экспертного заключения № 314с 104 от 26.03.04;

- приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 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» (с последующими изменениями);

- ГОСТ 3262-75 «Трубы стальные водогазопроводные. Технические условия», утверждённый и введенный в действие постановлением Госстандарта СССР от 11 сентября 1975 г. № 2379 в ред. Изменения № 1, утв. в ноябре 1977 г., Изменения № 2, утв. в декабре 1978 г., Изменения № 3, утв. в январе 1987 г., Изменения № 4, утв. в мае 1988 г., Изменения № 5, утв. в ноябре 1989 г., Изменения № 6, утв. в ноябре 1991 г. (далее – ГОСТ 3262-75);

- ГОСТ 31311-2005 «Приборы отопительные. Общие технические условия», утверждённый и введенный в действие приказом Ростехрегулирования от 26 апреля 2006 г. № 80-ст (далее- ГОСТ 31311-2005);

- ГОСТ Р 50838-2009 (ИСО 4437:2007) «Трубы из полиэтилена для газопроводов. Технические условия», утверждённый и введенный в действие приказом Ростехрегулирования от 15 декабря 2009 г. № 1016-ст (далее – ГОСТ Р 50838-2009);

- ГОСТ 30971-2012«Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», утверждённый и введенный в действие приказом Ростехрегулирования от 27 декабря 2012 г. № 1983-ст (ГОСТ 30971-2012);

- ГОСТ Р 50345-2010 (МЭК 60898-1:2003) «Аппаратура малогабаритная электрическая. Автоматические выключатели для защиты от сверхтоков бытового и аналогичного назначения. Часть 1. Автоматические выключатели для переменного тока», утверждённый и введенный в действие приказом Росстандарта от 30 ноября 2010 г. № 710-ст (далее – ГОСТ Р 50345-2010);

- ГОСТ 31565-2012 «Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности», введенный в действие приказом Росстандарта от 22 ноября 2012 г. № 1097-ст (далее – 31565-2012);

- ГОСТ 32415-2013 «Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия», введенный в действие приказом Росстандарта от 30 декабря 2013 г. № 2387-ст (далее – ГОСТ 32415-2013);

- ГОСТ 22689-2014 «Трубы и фасонные части из полиэтилена для систем внутренней канализации. Технические условия», введенный в действие приказом Росстандарта от 18 ноября 2014 г. № 1639-ст (далее – ГОСТ 22689-2014);

ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» введенный в действие приказом Росстандарта от 11 июня 2014 г. № 543-ст (далее – ГОСТ Р 51929-2014);

- ГОСТ Р 55967-2014 «Лифты. Специальные требования безопасности при установки новых лифтов в существующие здания», утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 6 марта 2014 г. № 96-ст;

- ГОСТ Р 56943-2016 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке. Лифты для транспортирования грузов» , утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 01 июня 2016 г. № 462-ст;

- иными нормативными требованиями, действующими на территории Российской Федерации.

1.11. Рекомендации по классификации работ.

В соответствии с ГОСТ Р 51929-2014 капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

а) комплексный капитальный ремонт – замена, восстановление и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимые по отношению к большей части общего имущества многоквартирного дома;

б) выборочный капитальный ремонт – замена (восстановление) общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимая по отношению к меньшей части (некоторым частям) общего имущества многоквартирного дома.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов может предусматривать проведение капитального ремонта по отдельным конструктивным элементам многоквартирного дома через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов.

Очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с частью 3 статьи 168 Жилищного кодекса определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения для зданий и элементов зданий рекомендуется принимать в соответствии с Приложением А СП 368.1325800.2017.

1.12. Рекомендации по разработке проектной документации.

При организации капитального ремонта рекомендуется осуществлять разработку проектной документации с учетом состава работ, принятого в субъекте Российской Федерации, на основе настоящих методических рекомендаций в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и инструкциями:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»;

- ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2013 N 156-ст)

- СП 368.1325800.2017. Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 25.11.2017 № 1582/пр).

Перечень выполняемых работ, в рамках утвержденного состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, может зависеть от архитектурно-планировочных, конструктивных характеристик объекта, уровня его инженерного обустройства, физического износа конструктивных элементов и инженерных систем.

Капитальный ремонт целесообразно выполнять на основе подробной информации о степени износа всех конструкций и систем многоквартирного дома, полученной по результатам комплекса 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 (далее - техническое обследование).

Формирование в проектной документации и локальных сметных расчетах состава и стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме рекомендуется выполнять с учетом современных требований к применяемым техническим решениям и технологиям, а также исходя из установленного субъектом Российской Федерации размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

На основании п.12.2 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 30 постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» сметная стоимость капитального ремонта конкретного многоквартирного дома определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов с учетом полного состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню услуг и (или) работ, которые планируются к выполнению в течение календарного года в соответствии с действующим краткосрочным планом реализации региональной программы, утверждённым нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

1. **РЕКОМЕНДУЕМЫЙ СОСТАВ РАБОТ**

2.1. Рекомендуемый к включению в задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта состав работ по перечню, указанному в пункте 1.6 настоящих методических рекомендаций приведен в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | Рекомендуемый состав работ |
|  | Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения | * 1. Ремонт или замена системы холодного водоснабжения, в том числе:      1. Ремонт или замена водомерных узлов.      2. Замена разводящих магистралей трубопроводов и стояков\*.      3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.      4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.      5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.   2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:      1. Ремонт или замена тепловых регуляторов жидкости, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть;      2. Замена разводящих магистралей трубопроводов и стояков;      3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;      4. Замена регистров из гладких труб на полотенцесушители.   3. Ремонт или замена системы водоотведения, в том числе:      1. Замена выпусков, собирающих трубопроводов, стояков и вытяжных частей канализационных стояков.      2. Замена внутреннего водостока.   4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:      1. Замена разводящих магистралей трубопроводов и стояков.      2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в помещениях.      3. Перегруппировка или замена отопительных приборов.      4. Установка, замена и (или) ремонт узлов управления и регулирования.      5. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и, при наличии, повысительных насосных установок, замена насосов и теплообменников и установка систем автоматического регулирования давления и температуры в трубопроводах, а также установка ИТП в многоквартирных домах, где они отсутствуют (в том числе вместо существующих элеваторных узлов).      6. Переоборудование тепловых пунктов в целях установки общедомовых приборов учета (определяется при техническом обследовании и проектировании).      7. Замена печного отопления на центральное (в случае обеспечения ввода в здание коммуникаций за счёт средств государственной и (или) муниципальной поддержки, необходимость рекомендуется определять при техническом обследовании и проектировании).   5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:      1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.      2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в помещениях.      3. Ремонт или герметизация дымоходов и вентканалов (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).   6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:      1. Ремонт или замена главных и вводно-распределительных щитов (ГРЩ, ВРУ), распределительных и групповых щитов (этажных щитов).      2. Замена внутридомовых разводящих магистралей и вертикальных частей (стояков) питающих линий для разводки линий электроснабжения по этажам;      3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков и установочных и осветительных приборов освещения в местах общего пользования.      4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.      5. Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение в случае технической возможности (определяется при техническом обследовании и проектировании).      6. Замена осветительных приборов в местах общего пользования на энергосберегающие.      7. Ремонт или замена систем автоматической противопожарной защиты в местах общего пользования (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).      8. Устройство или ремонт контура заземления.   7. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям (в случае обеспечения ввода в здание коммуникаций за счёт средств государственной и (или) муниципальной поддержки, определяется при техническом обследовании и проектировании).   8. Утепление магистральных трубопроводов и стояков для исключения теплопотерь и нормализации температурно-влажностного режима (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании). |
|  | Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений | * 1. Ремонт или полная замена лифта, признанного непригодным для эксплуатации (на основании заключения по результатам оценки соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы).   2. Ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт   3. Ремонт машинных помещений   4. Ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования   5. Оборудование устройствами, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования   6. Пусконаладочные работы на смонтированном оборудовании электромеханической части новых лифтов.   7. Проведение полного технического освидетельствования смонтированного оборудования и получение Декларации о соответствии лифта требованиям Технического регламента «О безопасности лифтов» (ТР ТС 011/2011). |
|  | Ремонт крыши | * 1. Переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую;   2. Ремонт деревянных конструкций крыш:   - замена или усиление стропильной системы, мауэрлатов, прогонов, ригелей прогонов, раскосов, подкосов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков и т.д.;  - замена или усиление несущих деревянных балок чердачного перекрытия;   * 1. Ремонт конструкций крыш из железобетонных стропил и кровельных настилов.   2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;   3. Замена покрытий скатных крыш на стальной оцинкованный лист с полимерным покрытием (металлочерепица), кровельный профилированный лист, либо иное кровельное покрытие со сроком службы - не менее 25 лет;   4. Замена покрытия кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.   5. Замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.   6. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).   7. Ремонт или замена надкровельных элементов:   8. Ремонт лазов на кровлю.   9. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.   10. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт.   11. Смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек.   12. Ремонт или герметизация дымоходов и вентканалов (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).   13. Ремонт или замена бетонных вентиляционных блоков, ремонт наружных стен лифтовых шахт расположенных на крыше   14. Восстановление или замена ограждения на чердачной кровле.   15. Ремонт или замена покрытий козырьков балконов верхних этажей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).   16. Ремонт или устройство ограждений и снегозадержателей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании). |
|  | Ремонт подвальных помещений | * 1. Ремонт участков стен подвалов и пола.   2. Замена или усиление надподвальных балок и перекрытий для восстановления несущей способности.   3. Утепление надподвальных перекрытий подвальных помещений.   4. Ремонт, усиление и гидроизоляция стен и пола подвала.   5. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.   6. Ремонт продухов, подвальных окон, приямков и наружных дверей;   7. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей);   8. Ремонт или устройство дренажной системы. |
|  | Утепление и ремонт фасада | * 1. Ремонт или усиление наружных стен;   2. Ремонт облицовочной плитки;   3. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер;   4. Окраска по штукатурке или по фактурному слою;   5. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;   6. Ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);   7. Смена оконных отливов;   8. Ремонт или замена входных наружных дверей;   9. Ремонт и утепление наружных стен с последующей отделкой поверхностей;   10. Ремонт и усиление балконов и балконных плит;   11. Ремонт входных групп;   12. Ремонт и утепление цоколя, в том числе замена венцов в брусовых домах;   13. Ремонт отмостки (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании). |
|  | Ремонт фундамента многоквартирного дома | * 1. Вертикальная или горизонтальная гидроизоляция и теплоизоляция фундаментов;   2. Работы по ремонту или усилению фундаментов.   3. Ремонт отмостки (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании). |
|  | Установка 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). | * 1. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления:   - тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения;  - горячего водоснабжения;  - холодного водоснабжения;  - электрической энергии (в том числе автоматизированных систем коммерческого учета электроэнергии);  - газа;   * 1. Установка узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств терморегуляции, автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.   2. Антивандальные мероприятия в помещениях узлов управления и учета: установка металлических дверей или ограждающих конструкций, устройство бетонного пола с приямком для сбора воды и т.д. |

\* При замене стальных труб на полипропиленовые рекомендуется предусматривать: систему уравнивания потенциалов в ванных комнатах с учетом заземления ВРУ (отдельным проектом); изоляцию трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых помещениях.

1. **ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОСТАВА РАБОТ**
   1. При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома рекомендуется осуществлять ремонт всех конструкций и инженерных систем требующих капитального ремонта.
   2. К внутридомовым системам отопления в составе общего имущества рекомендуется отнести: стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования, в жилых помещениях — ответвления от стояков до первого отключающего устройства (при его отсутствии — до места сопряжения с отопительным прибором, обогревающим элементом), регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях.
   3. В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества вследствие технологических и конструктивных особенностей, ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем производится демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества, работы по его восстановлению рекомендуется осуществлять за счёт средств капитального ремонта, что рекомендуется предусматривать проектной документацией.
   4. При определении состава работ по капитальному ремонту инженерных систем горячего водоснабжения рекомендуется предусматривать устройство циркуляционных стояков в соответствии с действующими нормативными требованиями.
   5. При определении состава работ по капитальному ремонту инженерных систем электроснабжения рекомендуется выполнять перенос магистральных стояков из квартир на лестничные площадки и выполнение молниезащиты в соответствии с расчетами и действующим правилами устройства электроустановок.
   6. При определении состава работ по капитальному ремонту крыши необходимо выполнение расчетов с учетом действующих нормативных требований:

- расчет снеговой нагрузки;

- теплотехнический расчет толщины чердачного утеплителя;

- расчет по нормализации температурно-влажностного режима чердачного помещения с учетом необходимости утепления стояков и магистралей систем отопления.

* 1. В случае, если в многоквартирном доме запроектирована неремонтопригодная система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство новой системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях, без демонтажа существующих трубопроводов.
  2. При определении состава работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения необходимо выполнение расчетов с учетом действующих нормативных требований:

- гидравлический перерасчет трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения;

- проектирование циркуляционных линий систем горячего водоснабжения;

- разработка и принятие определенных проектных решений для замены способа расстановки фасонных частей (например компенсационной муфты) и крепления трубопроводов канализации, противопожарных муфт на канализационных стояках.

* 1. При определении состава работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем отопления необходимо выполнение расчетов с учетом действующих нормативных требований:

- гидравлический расчет трубопроводов;

- перерасчет потерь тепла через ограждающие конструкции для определения требуемой мощности отопительных приборов и диаметра трубопроводов;

- перерасчет мощности отопительных приборов;

- перерасчет толщины изоляции в системах с верхней разводкой подающих магистралей;

- разработка проекта на установку узла учета и регулирования параметров теплоносителя в системе.

* 1. При использовании настоящих методических рекомендаций необходимо проверить действие ссылочных стандартов. Если ссылочный стандарт заменен (изменен), то при пользовании настоящими методическими рекомендациями следует руководствоваться заменяющим (измененным) стандартом. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

1. С момента введения в действие актуализированных редакций сводов правил, указанных в настоящих Методических рекомендациях, рекомендуется признавать не подлежащими применению предыдущие редакции данных сводов правил, за исключением их частей (пунктов), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 (далее – Перечень), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», до внесения соответствующих изменений в Перечень. [↑](#footnote-ref-1)