



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОСКОВСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

# ***Проблемы капитального ремонта зданий и сооружений. Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов (МКД)***

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Понятие капитального ремонта сформулировано в Градостроительном кодексе РФ следующим образом:

- капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;
- капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом.

# ВИДЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В сложившейся практике выделяется четыре наиболее часто встречающихся направления капитального ремонта:

- капитальный ремонт многоквартирных жилых домов (МКД);
- капитальный ремонт других объектов гражданского строительства;
- капитальный ремонт промышленных объектов;
- капитальный ремонт линейных объектов.

# ВИДЫ РАБОТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В Жилищном кодексе определено, какие виды работ относятся к капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

# ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ СССР



Ведомственные строительные нормы (ВСН), действующие и в настоящее время:

- ВСН 58-**88**. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования;
- ВСН 53-**86**. Правила оценки физического износа жилых зданий;
- ВСН 61-**89**. Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- ВСН 41-**85**. Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий.

# ДЕЙСТВУЮЩИЕ СВОДЫ ПРАВИЛ

Своды правил капитального ремонта:

- СП 368.1325800.2017. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта
- СП 454.1325800.2019. Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния.

# ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



- Создание системы типизации многоквартирных домов.
  - Для этого необходимо провести статистический анализ всех, имеющихсся в стране отечественных домовладений, с целью формирования единой **системы типизации** многоквартирных домов;
- Формирование обоснованного перечня и состава работ, выполняемых в процессе выполнения капитального ремонта.
  - Для этого необходимо проанализировать проводимые в рамках капитального ремонта работы и на их основе, с учетом, приведенных в Жилищном кодексе сформировать **полный перечень и состав работ**;
- Создание сборника цен, позволяющих на основе фактических данных по перечню и составу работ для конкретных типов зданий определять потребность в финансировании на ближайшее время и в долгосрочном периоде.
  - Для этого необходимо провести исследования для определения **ценовых характеристик** для основных работ, выполняемых при капитальном ремонте;

# ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- Формирование тактического и стратегического планов капитального ремонта.
  - Для реализации необходимо разработать обоснованную **систему отнесения** многоквартирных домов к тактическим или стратегическим планам проведения капитального ремонта;
- Создание порядка потребности отнесения МКД к объектам капитального ремонта.
  - Для этого необходимо разработать методики **принятия решений об отнесении** многоквартирных домов к объектам, подлежащим незамедлительному капитальному ремонту или возможности переноса капитального ремонта на более поздние сроки;
- Создание системы определения межремонтных сроков МКД.
  - Для этого необходимо разработать методики формирования **межремонтных сроков** с учетом характеристик долговечности используемых материалов, инженерного оборудования и лифтов;

# ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



- Разработка методики организации работ капитального ремонта.
  - Для этого необходимо на основе
- Разработка методики приемки работ капитального ремонта.
  - Для этого
- Разработка альбома типовых решений.
  - Для этого необходимо изучить полный перечень и состав работ, осуществляемых при выполнении капитального ремонта и разработать **альбомы типовых решений** с использованием инновационных материалов, технологий и оборудования;
- Создание и запуск системы проектного финансирования капитального ремонта МКД.
  - Для этого необходимо на уровне **государственных решений выделить финансирование** для проведения капитального ремонта через уполномоченные банки с минимальной процентной ставкой;

# ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ НА РАСЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



- Считая эти задачи глобальными и базовыми, рассмотрим постановку возникших задач в соответствии с временными периодами возникновения той или иной работы, в процессе жизненного цикла выполнения капитального ремонта.
- Для этого представим последовательно те работы, которые выполняются в процессе осуществления капитального ремонта МКД:
  - **визуальный осмотр объекта**
  - **обследование объекта**
  - **проект капитального ремонта**
  - **выполнение капитального ремонта.**

# ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР



- Визуальный контроль должен осуществлять постоянно, с установленной исследованиями **периодичностью** для различных типов зданий.
- Для проведения визуального контроля необходимо создать систему, позволяющую при помощи **чек-листов** принимать решение о наличии или отсутствии потребности проведения капитального ремонта в рамках текущего периода или последующих на конкретном МКД.
- Предлагается ввести понятие **комплексного показателя** капитального ремонта, учитывающего на основании исследований **веса** и **состояний** каждого направления капитального ремонта.
- Для реализации этого подхода необходимо провести исследования, на основании которых составить **чек-листы**, определяющие состояние конструкций, инженерных сетей, и их **веса** для всех типов многоквартирных домов.

# ОБСЛЕДОВАНИЕ ОБЪЕКТА



После принятия решения о проведении капитального ремонта конкретного многоквартирного дома необходимо:

- **провести обследования** по всем направлениям работ, отнесенных к капитальному ремонту на основании **Технического задания на обследование МКД**, сформированного заказчиком.
- Техническое задание создается на основании **разработанных процессов обследования** для капитального ремонта многоквартирных домов.
- По результатам обследования составляется **техническое заключение**, которое необходимо разработать специально для капитального ремонта многоквартирных домов.

# ПРОЕКТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



По результатам обследования:

- составляется **техническое задание на проведение проектных работ** капитального ремонта;
- для корректного выполнения проектных работ необходимо использовать созданные **альбомы типовых решений**;
- перечень проектной документации должен соответствовать требованиям, сформулированным в **актуализированном Своде правил**;
- сметный раздел выполняется на основании **разработанных сборников цен** для проведения капитального ремонта

# ВЫПОЛНЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Выполнение строительно-монтажных работ капитального ремонта осуществляется:

- на основании **создаваемого Свода правил по организации капитального ремонта**;
- в этом Своде правил формулируются основные положения по организации работ, организации строительной площадки, техники безопасности, контролю качества материалов и работ;
- за проведением работ осуществляется **строительный контроль**, выполняемый подрядчиком и заказчиком на основании **создаваемого Свода правил по строительному контролю** капитального ремонта;
- приемка законченных работ и передача объекта заказчику осуществляется на основании **создаваемого Свода правил по приемке работ** капитального ремонта.



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОСКОВСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**Ваши предложения  
вы можете направлять на почту**

**[zhkh1@list.ru](mailto:zhkh1@list.ru)**