

ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «29» марта 2022 г.

№ 5-НП

г. Кострома

Об утверждении состава работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, финансируемых за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт

В соответствии с постановлением администрации Костромской области от 22.11.2021 № 509-а «Об утверждении порядка согласования акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете» департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый состав работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, финансируемых за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Директор департамента



С.Н. Кралин

Приложение к
постановлению департамента
строительства, жилищно-коммунального хозяйства
и топливно-энергетического
комплекса Костромской области
от «___» _____ 2022 г. № _____

СОСТАВ

работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, финансируемых за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт

Глава 1. Общие положения

1. Ремонт или замена системы холодного водоснабжения, в том числе:

- 1) ремонт или замена водомерных узлов;
- 2) замена ввода, разводящих магистралей, стояков и ответвлений от стояков в квартирах до отключающих устройств;
- 3) замена или установка запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;
- 4) замена или установка общедомовых счетчиков потребления холодной воды различного типа;
- 5) замена или установка общедомовых фильтров тонкой и грубой очистки воды;
- 6) ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;
- 7) ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода;
- 8) тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых помещениях, герметизация проходов вводов в наружных стенах;
- 9) испытание системы.

2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:

- 1) ремонт или замена температурных 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 ввода, разводящих магистралей, стояков и ответвлений от стояков в квартирах до отключающих устройств;
- 3) замена или устройство на вводе в систему горячего водоснабжения водомерных узлов на подающей и циркуляционной трубах;
- 4) замена или установка общедомовых счетчиков потребления горячей воды различного типа;

5) замена или установка общедомовых фильтров тонкой и грубой очистки воды;

6) тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых помещениях, герметизация проходов вводов в наружных стенах;

7) замена или установка запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру и в местах расположения полотенцесушителей;

8) замена полотенцесушителей на стояках горячего водоснабжения;

9) замена и (или) устройство циркуляционных линий;

10) испытание системы.

3. Ремонт или замена системы водоотведения, в том числе:

1) замена выпусков, сборных трубопроводов, лежаков, стояков и вытяжек;

2) устройство выпусков в наружную сеть без устройства перепуска и гидрозатвора (при наличии наружной системы ливневой канализации);

3) замена внутреннего водостока (ливневой канализации);

4) тепловое изолирование выпусков, герметизация проходов выпусков в наружных стенах;

5) испытание системы.

4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:

1) замена вводов, разводящих магистралей, стояков и ответвлений от стояков в квартирах до отключающих устройств (либо до отопительного прибора);

2) замена или установка запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в помещениях;

3) перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования;

4) замена и (или) восстановление теплоизоляции трубопроводов герметизация проходов вводов в наружных стенах;

5) ремонт и (или) замена узлов системы отопления, в том числе оборудования, установок, приборов учета, запорной, трубопроводной и регулировочной арматуры, установленных в данных узлах;

6) испытание системы.

5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:

1) замена внутридомовых разводящих магистралей, стояков и ответвлений от стояков в квартирах до крана;

2) замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях;

3) ремонт и (или) замена газовой котельной, в том числе оборудования, установок, приборов учета, запорной и регулировочной арматуры (в случае если ее установка была предусмотрена проектной документацией при строительстве многоквартирного дома);

4) испытание системы.

6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:

- 1) замена главного распределительного щита, вводно-распределительного устройства, распределительных и групповых щитов;
 - 2) ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и вертикальных участков (стояков) питающей сети освещения;
 - 3) замена ответвлений от этажных щитков или коробок до индивидуальных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения. Замена осветительных приборов в местах общего пользования на энергосберегающие;
 - 4) замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем;
 - 5) устройство, замена и (или) ремонт контура заземления;
 - 6) замена сети освещения мест общего пользования (внутреннее и наружное освещение),
 - 7) испытание системы.
7. Ремонт и замена лифтового оборудования, в том числе:
- 1) строительно-монтажные работы;
 - 2) работы по демонтажу и монтажу лифтового оборудования;
 - 3) ремонт машинных помещений;
 - 4) ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования;
 - 5) оборудование устройствами, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования;
 - 6) пусконаладочные работы;
 - 7) работы (услуги) по полному техническому освидетельствованию лифта, проводимого после установки нового лифта.
8. Ремонт крыш, в том числе:
- 1) ремонт крыш из деревянных конструкций, в том числе:
 - ремонт с частичной или полной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и (или) разряженной из брусков;
 - замена загнившего подстропильного бруса, усиление стропильной системы досками-накладками, устранение провисания крыши;
 - устройство систем антиобледенения (подогрева крыш) при наличии соответствующего технико-экономического обоснования;
 - антисептирование, антипирирование и огнебиозащита деревянных конструкций;
 - утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;
 - ремонт (замена) слуховых окон;
 - установка аэраторов;
 - 2) ремонт конструкций крыш из железобетонных плит, в том числе:
 - утепление подкровельного (или чердачного) перекрытия;
 - устройство или замена цементно-песчаной стяжки для кровельного покрытия. Ремонт стяжки должен проводиться вместе с заменой мягкой кровли;
 - установка аэраторов;
 - 3) замена покрытий крыш, в том числе:

полная замена покрытия кровли из рулонных битумных материалов на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий, в том числе замена рулонного покрытия лоджий, балконов верхних этажей, предусмотренных проектом дома;

полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. Замена покрытия крыш материалами: стальной оцинкованный лист или с покрытием (полиэстер, пластизол, пурал);

полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, кровельный профилированный лист, черепица и т.п.) с устройством примыканий;

4) ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий наружных и внутренних;

5) ремонт или замена надкровельных элементов, в том числе:

ремонт или замена лазов на кровлю;

ремонт или устройство продухов и других устройств для вентиляции чердачного пространства. Прочистка продухов, установка решеток для защиты от грызунов и птиц;

замена колпаков на оголовках дымоventблоков и ventшахт;

смена покрытий парапетов, brandмауэров, надстроек;

замена дверей выхода на кровлю и (или) в чердачное пространство;

6) ремонт (восстановление кирпичной кладки, штукатурка, покраска) и утепление дымоventилиационных блоков и лифтовых шахт, парапетов, brandмауэров, надстроек;

7) ремонт или замена карнизных плит;

8) ремонт или устройство ограждения на крыше;

9) ремонт или устройство системы снегозадержания;

10) ремонт или устройство лестниц выхода на кровлю;

11) устройство заземления.

9. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах, в том числе:

1) ремонт участков стен подвалов и пола;

2) утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий;

3) гидроизоляция стен и пола подвала;

4) ремонт полов, в том числе замена земляных полов на полы с твердым покрытием;

5) ремонт и (или) устройство продухов, вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе;

6) установка и (или) замена дверей (входов) в подвальное помещение;

7) ремонт или устройство отмостки;

8) ремонт или устройство дренажной системы в подвальном помещении;

9) ремонт спусков в подвальное помещение.

10. Утепление и ремонт фасадов, в том числе:

1) ремонт фасадов, не требующих утепления, в том числе:

ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер (пилоны, пилястры);

замена обшивки;

ремонт облицовочной плитки;

окраска по штукатурке, обшивке или по фактурному слою;

ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;

ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования;

окраска со стороны фасада оконных переплетов;

ремонт наружных стен;

ремонт и (или) замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества) с установкой подоконных досок и облицовкой откосов;

ремонт или замена входных наружных дверей;

2) работы по ремонту фасадов, требующих утепления, в том числе:

ремонт и утепление наружных стен с последующей отделкой поверхностей;

ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией);

ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении;

устройство или замена обшивки фасада;

устройство вентилируемого фасада;

3) общие для обеих групп зданий работы, в том числе:

ремонт балконных плит, балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской. Ликвидация повреждений, появившихся под действием мороза, коррозии и ржавления арматуры, обеспечение удаления воды с бетонного покрытия балкона. Демонтаж балконов при повреждениях, угрожающих безопасности граждан-пользователей;

усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;

усиление конструкций карнизных элементов с последующей отделкой поверхностей;

смена оконных отливов;

смена водосточной системы;

ремонт штукатурки и облицовки цокольной части фасада с последующим восстановлением окрасочного слоя и (или) утепление цоколя;

устройство или ремонт отмостки;

ремонт входной группы (восстановлением козырьков над входами в подъезды, ремонт входной площадки, крыльца, ремонт ограждения крыльца), спусков в подвал или иных выступающих элементов на фасаде здания.

11. Ремонт фундаментов, в том числе:
- 1) замена сгнивших деревянных элементов;
 - 2) устройство бетонного оголовка;
 - 3) ремонт или устройство отмостки;
 - 4) заделка и расшивка стыков, швов и трещин элементов фундаментов (бетонных и железобетонных), ремонт кладки, устройство защитного слоя;
 - 5) устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента. Ремонт железобетонных свай и балок цокольного перекрытия;
 - 6) усиление грунтов основания фундаментов;
 - 7) ремонт входной группы (ремонт входной площадки, крыльца, ремонт ограждения крыльца), спусков в подвал).

12. Установка автоматизированного узла управления системой отопления с погодозависимым регулированием параметров теплоносителя в системе отопления, в том числе:

- 1) модернизация узлов ввода систем отопления с установкой следующего оборудования: тепловычислителей, термопреобразователей сопротивления, контроллеров, клапанов, преобразователей давления и т.п.;
- 2) установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов и, при наличии, повысительных циркуляционных насосных установок, а также узлов управления и регулирования;

13. Установка автоматизированного индивидуального теплового пункта с автоматическим регулированием параметров теплоносителя в системах отопления и горячего водоснабжения, в том числе:

- 1) замена и (или) установка циркуляционных насосов;
- 2) замена и (или) установка теплообменников (водоподогревателей);
- 3) замена и (или) установка регуляторов и датчиков температуры, датчиков давления, клапанов и т.п.

Глава 2. Заключительные положения

14. В случае если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, вследствие технологических и конструктивных особенностей, ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, работы по восстановлению его осуществляются за счет средств капитального ремонта, что должно предусматриваться проектно-сметной документацией.

15. В соответствии с правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г. № 170 (приложение 8), в работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем включается полная замена существующих систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения за исключением, замененных на современные модернизированные трубопроводы. Частичная замена внутридомовых инженерных систем

водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения не допускается, за исключением отсутствия допуска в жилые и нежилые помещения, подтвержденные документально (акты с подписью собственников данных помещений или не менее 2 представителей Совета дома и (или) уполномоченных лиц). Технические условия на проектирование работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем должны быть согласованы с ресурсоснабжающей организацией.

16. При капитальном ремонте крыши удельный вес замены кровельного покрытия должен превышать уровня - 50%.

В случае если, замена части крыши, удельный вес которой превышает уровень 50%, выполнена за счет иных источников финансирования и срок выполненных работ составляет не более 3 лет, то капитальному ремонту подлежит оставшаяся часть не заменённой крыши.

Проведение работ по ремонту кровли методом «спекания» (омоноличивания) с использованием аппарата AIV или аналогов в рамках проводимого капитального ремонта общего имущества за счет минимального взноса на капитальный ремонт не допускается.

17. Объем выполненных работ по отдельному элементу общего имущества многоквартирного дома – фасада, фундамента, подвального помещения определяется исходя из его проектного решения. Работы могут быть признаны капитальным ремонтом при условии 100% устранения (ремонта / замены / восстановления) выявленных дефектов при обследовании многоквартирного дома. Обследование дома в обязательном порядке подтверждается актом обследования и фотофиксацией объекта (фотографии должны быть выполнены до ремонта объекта, в светлое время суток и включать в себя снимок общего вида дома с фасадной, дворовой и торцевых частей, а также снимок, на котором читается адресный аншлаг дома). Утепление торцевых стен многоквартирного дома без иных сопутствующих работ не допустимо.
