ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 56193— 2014

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общие требования

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2020

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Саморегулируемой организацией «Некоммерческое партнерство управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области «Стандарты управления недвижимости» при участии ОАО «Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова» (АКХ), Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области ЖКХ и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2014 г. № 1445-ст

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

5 ПЕРЕИЗДАНИЕ. Февраль 2020 г.

Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (www.gost.ru)

© Стандартинформ, оформление, 2015, 2020

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

1 Область применения . . . 1
2 Нормативные ссылки . . . 1
3 Термины и определения . . . 2
4 Общие требования . . . 2
5 Виды работ капитального ремонта . . . 3
6 Виды капитальных ремонтов . . . 3
7 Решение о подготовке и проведении капитального ремонта . . . 3
8 Выполнение требований технических регламентов и законодательства об энергосбережении и энергетической эффективности . . . 4
9 Подготовка к проведению капитального ремонта . . . 4
10 Организация, проведение и контроль капитального ремонта . . . 7
11 Ведение исполнительной и технической документации . . . 8
12 Требования безопасности . . . 9
13 Требования к капитальному ремонту в особых районах . . . 9
14 Приемка-сдача выполненных работ и документации, ввод в эксплуатацию имущества, законченного капитальным ремонтом . . . 9
15 Предоставление информации . . . 11
16 Методы контроля . . . 11
Приложение А (рекомендуемое) Форма акта приема-передачи технической документации для проведения капитального ремонта имущества . . . 12
Приложение Б (справочное) Перечень работ (мероприятий) по улучшению условий проживания и эксплуатации многоквартирного дома . . . 13
Приложение В (рекомендуемое) Форма акта приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной в процессе проведения капитального ремонта . . . 14
Приложение Г (рекомендуемое) Форма акта сдачи-приемки работ, выполненных в процессе капитального ремонта имущества . . . 15
Библиография . . . 17

Введение

Настоящий стандарт входит в единую структуру национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта, наряду с другими стандартами из данной серии, позволяет сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования, установленные в Жилищном кодексе [1], технических регламентах и санитарно-эпидемиологических правилах.

При переходе эксплуатации многоквартирного дома и выполнения услуг и работ, связанных с его управлением и содержанием на основании добровольного применения национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период с учетом профессиональной подготовки и опыта работы исполнителя и подрядчиков по применению таких национальных стандартов.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общие требования

The services of housing and communal services and management of apartment buildings. Services capital repair of common property in apartment buildings. General requirements

Дата введения — 2015—07—01

1 Область применения

Требования настоящего стандарта распространяются на работы, выполняемые при предоставлении услуг капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее — имущество).

Настоящий стандарт предназначен для применения лицами, заключившими договор и выполняющими функции технического заказчика, в том числе подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения определенных работ капитального ремонта имущества, а также собственниками, выступающими в роли заказчика услуг.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 12.0.004 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения

ГОСТ 12.1.004 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 26254 Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций[1)]

ГОСТ 26629 Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций

ГОСТ Р 12.4.026 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний[2)]

ГОСТ Р 21.1101 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации

ГОСТ Р 51617 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

ГОСТ Р 51929 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 54257 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования[3)]

[1)] Действует ГОСТ Р 56623—2015 «Контроль неразрушающий. Метод определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций».

[2)] Действует ГОСТ 12.4.026—2015.

[3)] Действует ГОСТ 27751—2014.

Издание официальное

ГОСТ Р 54964—2012 Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости

ГОСТ Р 55000 Лифты. Повышение безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации[1)]

ГОСТ Р 56038 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р 56194—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины в соответствии с ГОСТ Р 51929, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **технический заказчик:** Лицо, действующее на профессиональной основе и уполномоченное от имени собственников помещений многоквартирного дома выполнять весь комплекс услуг и работ, связанных с организацией и проведением капитального ремонта.

3.2 **исполнительная документация:** Совокупность текстовых и графических документов, необходимых и достаточных при организации и проведении капитального ремонта, отражающих фактическое исполнение проектных решений, положения и состояния имущества по мере завершения определенных в проектной документации работ.

3.3 **подрядчик:** Лицо, у которого с техническим заказчиком заключен договор на выполнение работ капитального ремонта имущества.

3.4 **техническая документация:** Совокупность текстовых, графических и иных документов, необходимых и достаточных для определения текущего технического состояние имущества, которые дают исчерпывающие указания о порядке и правилах эксплуатации и содержании имущества.

4 Общие требования

4.1 Услуга капитального ремонта имущества предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Жилищным кодексом [1], Градостроительным кодексом [2], с учетом требований закона о защите прав потребителей [3].

4.2 Капитальному ремонту подлежит имущество, нормативное техническое состояние которого невозможно обеспечить в процессе текущего содержания и проведения текущего ремонта, за исключением случаев, когда многоквартирные дома признаны в установленном Правительством РФ порядке аварийными, подлежащими расселению и сносу.

4.3 Основание и необходимость проведения капитального ремонта имущества устанавливается и определяется:

- законодательством РФ, в том числе требованиями технических регламентов, санитарно- эпидемиологическими требованиями;
- технологическими требованиями, в том числе прописанными в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее — инструкция по эксплуатации);
- предписаниями, выданными контролирующими и (или) надзорными органами;
- отчетами, сделанными по итогам инструментальных осмотров, обследования, мониторинга технического состояния имущества (далее — осмотры).

[1)] Действует ГОСТ Р 58495—2019 «Лифты. Модернизация находящихся в эксплуатации лифтов. Общие требования».

4.4 Обоснованность проведения капитального ремонта отдельных частей многоквартирного дома подтверждается отчетами осмотров, где один из способов такого обоснования приведен в строительных нормах [4], в основе которого используется показатель физического износа имущества.

4.5 Капитальный ремонт проводится на основании проектно-сметной документации.

4.6 Технический заказчик организует проведение капитального ремонта, контролирует ход выполнения работ, принимает работы и отчитывается перед собственниками, привлекает подрядные организации для выполнения работ.

4.7 В рамках проведения капитального ремонта имущества могут проводиться реконструкция (модернизация) и (или) перепланировка, не затрагивающая несущие конструкции и не приводящая к изменению основных технико-экономических показателей имущества.

4.8 При выполнении работ, требующих наличия разрешения (допуска) или лицензии, исполнитель или претендент на выполнение таких работ обязан иметь соответствующие документы.

5 Виды работ капитального ремонта

При оказании услуг по проведению капитального ремонта имущества можно выделить основные работы:

- подготовка к проведению капитального ремонта;
- организация, проведение и контроль капитального ремонта;
- ведение исполнительной и технической документации;
- приемка-сдача выполненных работ и технической документации.

6 Виды капитальных ремонтов

Капитальный ремонт имущества подразделяется на следующие виды:

- комплексный капитальный ремонт;
- выборочный капитальный ремонт.

Примечание — В зависимости от объема и характера проводимых работ в рамках капитального ремонта и решения собственников капитальный ремонт имущества может проводиться в соответствии с СТО НОСТРОЙ [5], с полным или частичным отселением жильцов или без отселения.

7 Решение о подготовке и проведении капитального ремонта

7.1 При наличии основания проведения капитального ремонта имущества собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме (далее — собственники), на общем собрании принимают решение о подготовке и проведении капитального ремонта имущества, на котором в соответствии с главой 6 Градостроительного кодекса [2] и с учетом требований, установленных в главе 37 параграфа 4 Гражданского кодекса [6], определяют лицо, на которое возлагают обязанности по выполнению функций технического заказчика, и заключают с ним соответствующий договор.

7.2 Решения по вопросам капитального ремонта имущества собственники принимают по процедуре в соответствии со статьями 44, 46 и 48 Жилищного кодекса [1].

7.3 Для решения и согласования возникающих в процессе проведения капитального ремонта технических вопросов, формирования приемочных рабочих комиссий (далее — рабочие комиссии) технический заказчик разрабатывает и предлагает на утверждение собственникам порядок такого согласования и формирования рабочих комиссий, которые определяют лицо, которому предоставляют полномочия по их решению и согласованию, а также производят отбор лиц, которые будут участвовать в работе рабочей комиссии.

Примечание — Собственники могут возложить на лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, полномочия по согласованию технических вопросов.

7.4 На технического заказчика возлагаются обязанности по выбору подрядных организаций и взаимодействию с органами местного самоуправления, на территории которого находится имущество.

Примечание — Взаимодействие технического заказчика с органами местного самоуправления рекомендуется осуществлять совместно с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

8 Выполнение требований технических регламентов и законодательства об энергосбережении и энергетической эффективности

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса [1] при проведении капитального ремонта должны выполняться требования, установленные техническими регламентами, санитарно-эпидемиологическими требованиями и законодательством об энергосбережении и энергетической эффективности, в том числе:

8.1 Выполнение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений

8.1.1 С целью выполнения требований, установленных в статье 6 технического регламента [7], при проведении капитального ремонта имущества применяются на обязательной основе национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), приведенные в Распоряжении Правительства № 1047-р [8], а также применяются на добровольной основе документы в области стандартизации, приведенные в Приказе Агентства по техническому регулированию и метрологии № 2079 [9].

8.1.2 С целью выполнения требований, установленных в статье 5 технического регламента [7], работы, оказывающие влияние на безопасность при проведении капитального ремонта имущества и приведенные в Приказе Министерства регионального развития № 624 [10], выполняются лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

8.2 Выполнение требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности

С целью выполнения требований, установленных в статье 4 технического регламента [11], при проведении капитального ремонта имущества применяются документы, приведенные в Приказе Агентства по техническому регулированию и метрологии № 474 [12].

8.3 Выполнение требований Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011

8.3.1 При проведении капитального ремонта имущества выполняются требования, установленные в статье 4 ТР ТС 011/2011 [13] и ГОСТ Р 55000.

8.3.2 При проведении капитального ремонта имущества применяются стандарты, приведенные в ТР ТС 011/2011 [13], в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований, установленных техническим регламентом.

8.4 Выполнение законодательства об энергобережении и энергоэффективности

В соответствии с требованиями, установленными в статье 11 пункта 6 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261 [14], в многоквартирных домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт, должны определяться, проводиться мероприятия и выполняться работы по энергосбережению, по итогам которых класс энергоэффективности таких многоквартирных домов должен соответствовать требованиям, установленным в Приказе Министерства регионального развития РФ от 8 апреля 2011 г. № 161 [15].

9 Подготовка к проведению капитального ремонта

Проведение капитального ремонта предполагает выполнение комплекса работ (действий), в том числе:

9.1 Рассмотрение технической документации

9.1.1 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, передает техническому заказчику по акту техническую документацию.

Примечания

1 Передаче подлежит техническая документация, которая относится к имуществу или его частям, капитальный ремонт которого планируется проводить.

2 В обязательном порядке передается инструкция по эксплуатации или ее части.

3 Форма акта передачи технической документации, необходимой для проведения капитального ремонта, приведена в приложении А.

9.1.2 Технический заказчик должен ознакомиться с технической документацией на многоквартирный дом, рассмотреть разделы, касающиеся имущества, подлежащего капитальному ремонту, в том числе:

- технический паспорт на многоквартирный дом;
- имеющуюся проектно-сметную документацию;
- отчеты осмотров;
- контрольные журналы, журналы учета обращений потребителей;
- предписания контролирующих и надзорных органов;
- инструкцию по эксплуатации и др.

9.1.3 На основании изучения технической документации технический заказчик должен прописать в техническом задании, какие виды работ необходимо предусмотреть при разработке проектно-сметной документации.

9.1.4 При необходимости указывается, какие этапы работ должны быть выделены, и определены сроки их проведения и окончания, а также при необходимости указывается необходимость определения экономической целесообразности применения технологий и материалов, использование которых обеспечит в дальнейшем снижение эксплуатационных расходов.

9.1.5 На основе предварительных укрупненных смет может устанавливаться предельная стоимость работ.

9.1.6 В зависимости от наличия технической документации, отчетов и оценки технического состояния имущества, подлежащего капитальному ремонту, и определения его износа определяется необходимость проведения предпроектных работ, таких как:

- инженерные изыскания;
- осмотры;
- сбор исходных данных и оценка технического состояния;
- энергетическое обследование.

9.1.7 Определение перечня работ капитального ремонта при разработке проекта должно осуществляться с учетом современных требований энергетической эффективности, санитарно-эпидемиологических требований, технических регламентов, в том числе установленных в статье 30 [7].

9.1.8 При наличии технико-экономического обоснования предусматриваются работы по замене конструкций (за исключением несущих), элементов несущих конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, улучшающие их показатели и характеристики, при необходимости предусматривается перепланировка помещений, не затрагивая несущих конструкций жилого дома.

Примечание — Рекомендуемый перечень таких работ (мероприятий) приведен в приложении Б.

9.1.9 В техническом задании могут устанавливаться требования к подрядным организациям, их материально-техническому оснащению, наличию оборудования, техники, в том числе требования к специалистам и работникам, а также могут оговариваться «Особые условия», время проведения работ, соблюдение правил техники безопасности и др.

9.2 Проведение инженерных изысканий

С учетом требований технических регламентов, программы инженерных изысканий, разработанной техническим заказчиком, или на основе его задания, в зависимости от конструктивных особенностей имущества, технической сложности и потенциальной опасности, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будет осуществляться капитальный ремонт, технический заказчик определяет необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, в том числе состояния грунтов, определяет состав, объем и метод их выполнения.

9.3 Проведение осмотров

9.3.1 Осмотры имущества проводятся в том случае, если в процессе управления и содержания имущества такие осмотры не проводились и (или) в технической документации отсутствуют отчеты, на основании которых были бы определены:

- физический износ имущества, в соответствии с которым было бы определено, что восстановление нормативного технического состояния имущества необходимо в процессе выполнения капитального ремонта;
- техническая и экономическая целесообразность и обоснованность проведения капитального ремонта.

Примечание — Осмотры проводятся в соответствии с ГОСТ Р 56194.

9.3.2 По итогам осмотра делается оценка группам показателей, в том числе устанавливается процент износа, что является основанием для определения состава работ и плана организации работ капитального ремонта (далее — план работ).

9.4 Проведение энергетических обследований

9.4.1 С целью выполнения требований, установленных в статье 11 пункта 6 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261 [14], в многоквартирных домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт, технический заказчик в соответствии с главой 4 [14] организует и проводит энергетические обследования.

9.4.2 Определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций осуществляется в соответствии с ГОСТ 26254.

9.4.3 Тепловизионный контроль качества теплоизоляции ограждающих конструкций осуществляется в соответствии с ГОСТ 26629.

9.4.4 По итогам энергетического обследования должен быть определен класс энергетической эффективности многоквартирного дома на момент его обследования и определены мероприятия, выполнение которых обеспечит соответствие имущества требуемому классу энергетической эффективности, установленной в [15] после окончания капитального ремонта.

Примечания

1 Некоторые работы (услуги) могут быть выбраны из рекомендованных в [16] перечне мероприятий, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

2 Если вид капитального ремонта определен как выборочный, очерёдность и целесообразность проведения работ по энергосбережению по отношению к отдельным частям имущества определяется технологической и экономической целесообразностью и решением собственников.

9.4.5 При отсутствии установленных общедомовых приборов учета, учитывающих коммунальные ресурсы, поставляемые ресурсоснабжающими организациями в многоквартирный дом, а также квартирных приборов учета (если собственники примут решение о включении работ по установке квартирных приборов учета в состав работ капитального ремонта), работы по их установке должны быть включены в техническое задание на разработку проектно-сметной документации.

Примечание — Класс точности общедомового прибора учета должен соответствовать классу точности приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих собственникам, и наоборот, что также указывается в техническом задании на проектирование.

9.5 Оценка технического состояния имущества и разработка проекта

9.5.1 Основанием проведения оценки технического состояния имущества является необходимость выполнения требований, установленных в пункте 6.5.4 [17] и в статье 12 ГОСТ Р 54257.

9.5.2 В заключении должны быть определены предельные состояния имущества, а также установлены характеристики безопасности, количественные и качественные показатели свойств конструкций, основания, материалов, элементов и входящих в состав имущества систем инженерно-технического обеспечения, определен комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение их эксплуатационных показателей, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до нормативного технического состояния, с учетом требований технических регламентов, энергоэффективности, нормативных документов и проектной документации.

9.5.3 При оценке технического состояния имущество в соответствии с [18] и ГОСТ Р 56194 подразделяют на находящееся:

- в нормативном техническом состоянии;
- в работоспособном состоянии;
- в ограниченно работоспособном состоянии;
- в аварийном состоянии.

9.5.4 В перечень работ капитального ремонта имущества не включаются конструкции и входящие в его состав системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в нормативном и (или) работоспособном состоянии, эксплуатация которых при фактических нагрузках и воздействиях возможна без ограничений.

9.5.5 При ограниченно работоспособном состоянии отдельных конструкций имущества, его основания, входящих в его состав элементов системы инженерно-технического обеспечения определяется состав и объем работ по их восстановлению или усилению.

9.5.6 При оценке технического состояния имущества во внимание принимаются акты расследования аварий и нарушений, выявленных в процессе эксплуатации и содержания имущества, учитываются обращения собственников (делаются выписка из журнала заявок и копии обращений потребителей), а также предписания, которые были сделаны контролирующими и надзорными органами по итогам проверок и обращений потребителей.

9.5.7 Оценка показателей и их отклонение от нормативных по каждой группе показателей является основанием для определения состава работ, которые можно выполнить в процессе текущего содержания имущества и (или) текущего ремонта, а в случае невозможности восстановления их нормативного или работоспособного технического состояния, в том числе по технологическим и (или) экономическим причинам, включить такие работы в план работ и рекомендовать собственникам принять решение о проведении капитального ремонта по отношению к этой части имущества.

9.5.8 Перечень дополнительных работ, проводимых при капитальном ремонте, может быть дополнен работами, приведенными в приложении 9 ВСН 58—88(р) [19].

9.5.9 Капитальному ремонту не подлежат многоквартирные дома, износ которых составил более 70 % и которые признаны аварийными в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 [20].

9.6 Подготовка проектно-сметной документации

9.6.1 Для разработки проектно-сметной документации технический заказчик готовит техническое задание и в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса [2] и МДС 13-1.99 [21] обеспечивает подготовку проектно-сметной документации, согласование и утверждение ее собственниками.

9.6.2 Сформированное техническое задание передается лицу, которое определено для разработки проектно-сметной документации.

Примечание — Технический заказчик поручает подготовку проектно-сметной документации специализированной организации, заключая соответствующий договор. Выбор специализированной организации осуществляет на конкурсной основе.

9.6.3 При разработке проектной документации делается указание, на основании каких строительных норм, правил или стандартов должны выполняться работы, приведенные в проекте, а также в соответствии с [22] или [5] выполняется план работ.

Примечание — При необходимости делается оценка текущего состояния устойчивости среды обитания, которая производится в соответствии с СТО НОСТРОЙ [23].

9.6.4 Содержание разделов проектной документации — в соответствии с ГОСТ Р 21.1101 и Постановлением Правительства РФ № 87 [24].

9.6.5 Порядок разработки проектной документации — в соответствии с МДС 13-1.99 [21] и ВСН 61-89(р) [25].

9.6.6 Проведение государственной экспертизы проектной-сметной документации и результатов инженерных изысканий при необходимости — в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса, [2] и [26].

9.6.7 По мере изготовления проектно-сметной документации технический заказчик утверждает ее на общем собрании собственников вместе с планом работ, графиком выполнения работ.

10 Организация, проведение и контроль капитального ремонта

После того как собственники утвердят проектно-сметную документацию, вид капитального ремонта, план и график выполнения работ, технический заказчик приступает к выбору подрядной организации для проведения капитального ремонта.

10.1 Выбор подрядной организации

Выбор подрядной организации для выполнения работ капитального ремонта имущества должен проводиться техническим заказчиком на конкурсной основе, на условиях, наиболее выгодных для собственников. Для этого технический заказчик разрабатывает порядок отбора подрядчиков и поставщиков оборудования и материалов, при необходимости формируется конкурсная комиссия с включением в ее состав представителей совета многоквартирного дома, управляющей организации и других заинтересованных лиц.

10.2 Утверждение стоимости работ

10.2.1 Утвержденная общим собранием собственников проектно-сметная документация, содержащая стоимость работ, может быть изменена (уменьшена) на основании предложения участника конкурса.

10.2.2 Снижение цены может быть признано техническим заказчиком (конкурсной комиссией) только в том случае, если участник конкурса, предложивший снижение цены, обоснует такое снижение и комиссия посчитает такое снижение обоснованным.

Не допускается необоснованное снижение цены:

- на работы, для выполнения которых привлекаются специалисты и работники, критерии к которым определены в Приказе Минздравсоцразвития России № 243 [27], а стоимость таких работ была определенна проектно-сметной документацией на основе Федеральных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы [28] или территориальных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы;
- на конструкции, материалы и оборудование, если нет официального подтверждения завода — изготовителя (поставщика) таких материалов, что снижение цены не скажется и не повлияет на качество таких материалов и что в результате такого снижения цены не будут применяться материалы и оборудование заведомо ниже качеством, чем это заявлено в конкурсной и проектно-сметной документации, определенных в том числе в соответствии с [29];
- за счет изменения технологии или применяемых приспособлений, оснастки, техники и приспособлений, предусмотренных технологией без технико-экономического обоснования такой замены.

10.2.3 Окончательная стоимость работ утверждается по итогам проведенного конкурса.

10.3 Сроки выполнения работ

10.3.1 Претендент должен подтвердить сроки выполнения работ в соответствии с утвержденным графиком.

10.3.2 Содержание договора должно соответствовать требованиям статьи 52 Градостроительного кодекса [2], главы 37 Гражданского кодекса [6], а порядок работ должен обеспечивать выполнение требований, установленных в Постановлении Правительства РФ № 491 [30].

10.4 Выполнение работ

10.4.1 Технический заказчик организует выполнение работ в соответствии с проектной документацией, технической документацией, строительными нормами и правилами, в том числе статьи 52 Градостроительного кодекса [2], [5], [17], [19], [22], [31], а также других норм, правил и стандартов.

10.4.2 Выполнение работ должно организовываться таким образом, чтобы не нарушать санитарно-эпидемиологические требования, установленные в [32]—[34], а также экологические требования к объектам недвижимости, установленные в ГОСТ Р 54964, и обеспечить предоставление потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства № 354 [35] и ГОСТ Р 51617.

10.5 Строительный контроль

Технический заказчик организует и обеспечивает строительный контроль в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса [2] и [36].

Примечание — Технический заказчик заключает соответствующий договор с лицом, имеющим соответствующее свидетельство о допуске к выполнению таких работ.

11 Ведение исполнительной и технической документации

11.1 Технический заказчик совместно с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в соответствии с ГОСТ Р 56038, [37] и [38] определяет и утверждает порядок ведения исполнительной документации при проведении капитального ремонта.

11.2 Технический заказчик ведет исполнительную документацию.

Примечание — Технический заказчик, привлекая подрядные организации для выполнения работ, может поручить ведение исполнительной документации подрядчику, установив порядок ее заполнения и ведения в соответствии с настоящим стандартом.

11.3 Технический заказчик обязан переводить в цифровой формат все документы и материалы (сметы, чертежи, акты, фотографии и др.), сформированные в составе исполнительной документации.

11.4 В случае, если при определении и обосновании необходимости проведения капитального ремонта конструкций, состояние которых в соответствии с [18] было определено как предельное, то после проведения их капитального ремонта должны быть выданы подрядной организацией документы [Акт (отчет) по итогам технического обследования, которое проводится в соответствии с разделом 12 ГОСТ Р 56194—2014], подтверждающие их восстановление до уровня нормативного технического состояния.

11.5 Результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в инструкции по эксплуатации путем заполнения соответствующих ее разделов. Вся исполнительная документация, в том числе полученная перед началом капитального ремонта и сформированная по итогам капитального ремонта, передается техническим заказчиком по акту лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

Примечание — Форма акта передачи исполнительной и технической документации по окончании капитального ремонта приведена в приложении В.

11.6 На основании полученной от технического заказчика исполнительной документации лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, актуализирует и вносит соответствующие изменения в техническую документацию, в том числе в электронный паспорт на многоквартирный дом.

11.7 Не позже двух месяцев после окончания работ лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в соответствии с [4] и [39] обязано подать в бюро технической инвентаризации сведения о перечне и объеме выполненных работ.

12 Требования безопасности

12.1 При выполнении работ капитального ремонта должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды и сохранность имущества.

12.2 При предоставлении услуг должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- к проведению работ — по [40], [41], [42];
- к пожарной безопасности — по ГОСТ 12.1.004, [11], [43];
- к уровню шума — по [44], [45], [46];
- к взрывобезопасности — по [47];
- к электробезопасности — по [48].
- к аттестации рабочих мест в соответствии с [49].

12.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия, необходимо наличие соответствующих документов.

12.4 При производстве работ (услуг) должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с ГОСТ Р 12.4.026.

12.5 К оказанию услуг допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004.

13 Требования к капитальному ремонту в особых районах

Капитальный ремонт многоквартирных домов, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-плывунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях, в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должны осуществляться в соответствии с общими требованиями настоящего стандарта, требованиями нормативных документов по проектированию и строительству в указанных особых районах и специальными требованиями в соответствии с пунктом 4.5 МДК 2-04.2004 [50].

14 Приемка-сдача выполненных работ и документации, ввод в эксплуатацию имущества, законченного капитальным ремонтом

14.1 Приемка законченного капитальным ремонтом имущества осуществляется в соответствии с ВСН 42-85(р) [51], реконструируемого имущества — в соответствии с СНиП 3.01.04-87 [52].

14.2 Технический заказчик должен предъявлять к приемке исполнительную документацию, которая разрабатывалась в процессе подготовки и проведения капитального ремонта, а также техническую документацию, которая была получена техническим заказчиком при подготовке к капитальному ремонту, а также вновь сформированную и актуализированную в ходе выполнения капитального ремонта.

Примечания

1 Форма акта приема-передачи технической и исполнительной документации приведена в приложении В.

2 Техническая и исполнительная документация передается лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

14.3 Технический заказчик (председатель комиссии) формирует рабочую комиссию с включением в ее состав: представителей собственников, уполномоченных общим собранием собственников для участия в рабочей комиссии; лица, осуществляющего управление многоквартирным домом; при необходимости приглашаются представители органов местного самоуправления, специалисты проектной организации, строительного надзора и др.

14.4 Технический заказчик организует и обеспечивает проведение инструментального (приемочного) осмотра капитально отремонтированного имущества.

Примечания

1 Инструментальный осмотр проводится в соответствии с ГОСТ Р 56194 с использованием методики, приведенной в приложении 1 ВСН 42-85(р) [51], в техническом задании на его проведение могут быть определены требования по оценке устойчивости среды обитания, которая проводится в соответствии с СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 [23].

2 Рекомендуется обеспечить участие лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, или его представителя.

3 Отремонтированные конструкции, техническое состояние которых до проведения капитального ремонта было определено как предельное, подлежат обследованию с составлением соответствующего акта в соответствии с разделом 12 ГОСТ Р 56194—2014.

14.5 Рабочая комиссия рассматривает представленную ей техническим заказчиком исполнительную и техническую документацию, производит визуальный осмотр капитально отремонтированного имущества, производит иные действия, которые определены в утвержденном собственниками порядке, см. пункт 7.3, в том числе в ВСН 42-85(р) [51].

14.6 При выявлении нарушений или замечаний несоответствия выполненных работ проектной документации плана работ составляется акт, в котором устанавливается срок на устранение замечаний, по истечении которого рабочая комиссия собирается повторно и проверяет устранение замечаний.

Примечание — Если замечания, сделанные в ходе приемки выполненных работ, по мнению комиссии незначительные, то время на их устранение может быть определено за пределами времени подписания акта приема-передачи, но все работы должны быть выполнены до проведения общего собрания собственников.

14.7 По итогам приемки выполненных работ рабочая комиссия ставит предварительную оценку.

14.8 Оценка выполненных работ делается в соответствии с ВСН 42-85(р) [51], в том числе с учетом следующих критериев:

- соответствие выполненных работ утвержденному собственниками проекту;
- соблюдение утвержденного графика работ;
- соответствие качества выполненных работ;
- соответствие стоимости выполненных работ утвержденной собственниками проектно-сметной документации;
- наличие и соответствие по объему и полноте сформированной исполнительной и технической документации, в том числе актуализированной.

14.9 Оценивая работу технического заказчика и выполненного капитального ремонта, собственники ставят одну из оценок (предварительную):

- «отлично»;
- «хорошо»;
- «удовлетворительно».

Примечание — Форма акта приемки выполненных работ приведена в приложении Г.

14.10 По итогам приемки и оценки выполненных работ рабочей комиссией оформляется акт приемки выполненных работ, который рассматривается общим собранием собственников, на котором технический заказчик отчитывается о проведенном капитальном ремонте, а собственники подтверждают оценку, поставленную рабочей комиссией, и утверждают акт приемки.

14.11 Протокол решения общего собрания собственников оформляется в письменной форме.

14.12 После получения на общем собрании собственников положительной оценки производится окончательный расчет с техническим заказчиком и подрядчиками в соответствии с заключенными договорами.

14.13 В случае если рабочая комиссия поставит отрицательную оценку и собственники подтвердят ее, собрание должно принять решение о дальнейших условиях исполнения или прекращения договора.

15 Предоставление информации

Предоставление информации органам местного самоуправления осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1468 [53].

Примечание — Предоставление информации органам местного самоуправления может осуществлять лицо, предоставляющее услуги управления многоквартирным домом.

16 Методы контроля

Для контроля работ (услуг) капитального ремонта имущества применяются известные методики, такие как приведенные в СТО НОСТРОЙ 2.35.4 [23], а также следующие методы:

- инструментальный контроль (замеры допусков и отклонений от установленных величин нормативной и проектной документации);
- визуальный контроль (организуется и проводится контроль ведения технической документации, соблюдения норм, правил и стандартов при выполнении работ, соблюдение технологий выполнения работ, качества применяемых материалов и оборудования и др.);
- аналитический (анализ документации, порядок ведения журналов контроля выполненных и скрытых работ и др.);
- социологический (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование и др.).

Приложение А
(рекомендуемое)

Форма акта приема-передачи технической документации для проведения капитального ремонта имущества

Акт приема-передачи

технической документации на многоквартирный дом для проведения капитального ремонта имущества, расположенного по адресу: _____

Настоящий акт составлен представителем заказчика (передающей стороны)

_____

(указываются ФИО, должность и полномочия)

и представителем исполнителя (принимающей стороны) _____

_____

(указываются ФИО, должность и полномочия)

на предмет приема-передачи технической документации (выписки или ее части) на многоквартирный дом, необходимой при проведении капитального ремонта, в составе:

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4

От принимающей стороны

_____
(подпись)

«____» _____20__ г.

М.П.

От передающей стороны

_____
(подпись)

«____» _____20__ г.

М.П.

Приложение Б
(справочное)

Перечень работ (мероприятий) по улучшению условий проживания и эксплуатации многоквартирного дома

Перечень работ (мероприятий), реализация которых позволит по итогам реконструкции (модернизации) улучшить условия проживания и эксплуатации многоквартирного дома.

1 Установка лифтов в многоквартирных домах, где ранее при строительстве лифты не были предусмотрены, а с учетом современных требований технических регламентов лифт должен быть установлен.

2 Замена в технических подпольях земляных полов на полы с твердым покрытием.

3 Устройство системы рециркуляции в системе ГВС и др.

4 Установка устройств рекуперации в системах вентиляции.

5 Устройство пофасадного регулирования системы теплоснабжения.

6 Утепление фасада дома.

7 Установка частотного регулятора оборотов электродвигателя (лифта, станции подкачки и т. д.).

8 Установка систем контроля за параметрами поставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и др.

Целесообразность проведения работ (мероприятий) определяется на основании технико-экономического обоснования, которое делается при формировании таких предложений, и является их неотъемлемой частью.

Приложение В
(рекомендуемое)

Форма акта приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной в процессе проведения капитального ремонта

Акт

приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной техническим заказчиком в процессе проведения капитального ремонта имущества, расположенного по адресу: _____
Настоящий акт составлен представителем технического заказчика (передающей стороны)

_____
(указываются ФИО, должность и полномочия)

и представителем лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (принимающей стороны) _____

_____
(указываются ФИО, должность и полномочия)

на предмет приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной и актуализированной в процессе проведения капитального ремонта имущества, в составе:

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4

Стороны подтверждают передачу и получение вышеперечисленной исполнительной документации в электронном виде.

От принимающей стороны

_____
(подпись)

«____» _____20__ г.

М.П.

От передающей стороны

_____
(подпись)

«____» _____20__ г.

М.П.

Приложение Г
(рекомендуемое)

Форма акта
сдачи-приемки работ, выполненных в процессе капитального ремонта имущества

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания собственников
Протокол от «____» _____20__ г. № _____

Акт

сдачи-приемки выполненных работ в процессе капитального ремонта имущества, расположенного по адресу:

_____
(указывается адрес многоквартирного дома)

г. _____ «____» _____20__ г.

Приемочная рабочая комиссия (далее — комиссия), назначенная:

_____
(указываются данные технического заказчика, назначившего рабочую комиссию)

решением (приказом) от «____» _____20__ г. в составе:
председатель _____
(Ф.И.О., должность)

членов комиссии — представителей: _____
(указываются представители организаций, которые были включены в состав комиссии)

подрядчика _____
(Ф.И.О., должность)

строительного контроля _____
(Ф.И.О., должность)

проектной организации _____
(Ф.И.О., должность)

лица, осуществляющего управление многоквартирным домом _____
(Ф.И.О., должность)

органов местного самоуправления _____
(Ф.И.О., должность)

руководствуясь порядком (пункт 7.3) и правилами приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом имущества, комиссия

УСТАНОВИЛА:

1 Техническим заказчиком предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное капитальным ремонтом имущество, расположенное по адресу:

_____
(указывается адрес капитально отремонтированного имущества)

2 Вид капитального ремонта: _____
(указать вид капитального ремонта: «выборочный», «комплексный»)

3 Проектно-сметная документация на капитальный ремонт разработана:

_____
(указать организацию, сама проектно-сметная документация должна быть включена как приложение к акту)

4 Проектно-сметная документация утверждена: _____
(указать № протокола и дату утверждения)

5 Работы капитального ремонта осуществлялись:
подрядчиком, выполнившим: _____
(указать подрядчика и виды работ, которые он выполнял)

подрядчиком, выполнившим: _____
(указать подрядчика и виды работ, которые он выполнял)

6 Инструментальный (приемочный) осмотр произведен «____» _____20__ г.

_____
(указывается наименование организации, производившей инструментальный (приемочный) технический осмотр)

7 Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

По графику	По факту
Начало работ:	Начало работ:
Окончание работ:	Окончание работ:

Примечание — Таблицу в зависимости от утвержденного графика работ и видов работ можно сделать по каждому виду таких работ.

8 Комиссии представлена техническая и исполнительная документация в объеме:

_____

(оценка объема и полноты представленной документации)

9 Архитектурно-строительные решения по предъявленному имуществу характеризуются следующими данными:

_____

(указать кратко технические характеристики по планировке, этажности, основным материалам, оборудованию,

_____

конструкциям и др. до ремонта и после ремонта)

10 Имеющиеся дефекты и недоделки должны быть устранены в сроки (до утверждения акта на общем собрании собственников), указанные в приложении №_____ к настоящему акту (если таковые имелись).

11 Сметная стоимость капитального ремонта:

Стоимость работ по смете (тыс. руб.).	Стоимость работ по факту (тыс. руб.):

оценка качества выполненных работ (в соответствии с разделом 15 настоящего стандарта):

_____

(отлично, хорошо, удовлетворительно)

По итогам капитального ремонта установлены следующие показатели:

_____

(указываются основные показатели, предусмотренные проектом)

В том числе:

- класс энергоэффективности _____
- рейтинг оценки устойчивости среды обитания (если таковой проводился) _____

Конструкции, состояние которых до проведения капитального ремонта было определено как предельное, после проведения капитального ремонта соответствуют нормативному _____

_____

(приводятся показатели, которые получены по итогам технического обследования, акт такого обследования является приложением к настоящему акту)

12 Все недоделки и дефекты по предусмотренным проектной документацией работам устранены.

Подрядная организация в течение гарантийного срока, установленного договором подряда, гарантирует качество ремонтно-строительных работ, выполненных в соответствии с проектной документацией, и устранение за свой счет допущенных по его вине дефектов, обнаруженных в процессе эксплуатации в капитально отремонтированном им многоквартирном доме.

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ

Рекомендовать общему собранию собственников подтвердить сделанную оценку в отношении работ капитального ремонта и утвердить акт приемки оконченного капитальным ремонтом имущества

_____

(указать местонахождение имущества)

После утверждения общим собранием настоящего акта считать работы капитального ремонта принятыми, а имущество — готовым к эксплуатации.

Приложение № _____ к акту _____

1 Исполнительная и техническая документация в соответствии с актом приема-передачи документации.

2 Акт приемочного инструментального осмотра капитально отремонтированного имущества.

3 Акт приемочного технического обследования капитально отремонтированных конструкций, техническое состояние которых до проведения капитального ремонта, было определено как предельное.

4 Приложение о сроках по устранению дефектов и замечаний.

5 Копия протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

по вопросу утверждения акта приемки работ по капитальному ремонту имущества от «____» _____20__ г. № _____.

Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих равную силу.

Председатель комиссии:

Подпись _____ Ф.И.О. _____

Члены комиссии:

Подпись _____ Ф.И.О. _____

Библиография

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации

[2] Градостроительный кодекс Российской Федерации

[3] Федеральный закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»

[4] ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий

[5] СТО НОСТРОЙ 2.33.13—2011 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования

[6] Гражданский кодекс Российской Федерации

[7] Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[8] Распоряжение Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 1047-р «О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[9] Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 1 июня 2010 г. № 2079 «Об утверждении Перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[10] Приказ Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»

[11] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[12] Приказ Росстандарта России от 16 апреля 2014 г. № 474 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[13] Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. № 824

[14] 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»

[15] Приказ Министерства регионального развития РФ от 8 апреля 2011 г. № 161 «Об утверждении Правил определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов и Требований к указателю класса энергетической эффективности многоквартирного дома, размещаемого на фасаде многоквартирного дома»

[16] Приказ Министерства регионального развития РФ от 2 сентября 2010 г. № 394 «Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов), как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов»

[17] Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

[18] СП 31-102—2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений

[19] ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

[20] Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»

[21] МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий

[22] СП 48.13330.2011 Организация строительства

[23] СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 Зеленое строительство. Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания

[24] Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

[25] ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования

[26] Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

[27] Приказ Минздравсоцразвития России от 6 апреля 2007 г. № 243 «Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих (ЕТКС), выпуск 3, раздел «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы»

[28] МДС 81-38.2004 Указания по применению Федеральных единичных расценок на ремонтно-строительные работы

[29] Приказ Госстроя России от 22 августа 2000 г. № 191 «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда». Часть 2. «Нормы расхода материальных ресурсов на обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем»

[30] Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

[31] СТО НОСТРОЙ 2.33.120—2013 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ

[32] СанПиН 2.1.2.2645—10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

[33] Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

[34] СанПиН 4690—88 Санитарные правила содержания территории населенных мест

[35] Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

[36] Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»

[37] РД-11-02—2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения

[38] Приказ Министерства регионального развития РФ от 1 июня 2007 г. № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»

[39] Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»

[40] Трудовой кодекс Российской Федерации

[41] СНиП 12-03—2001 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования

[42] СНиП 12–04–2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство

[43] Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации»)

[44] СН 2.2.4/2.1.8.562—96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки

[45] СН 2.2.4/2.1.8.583—96 Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки

[46] СН 2.2.4/2.1.8.566—96 Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий

[47] Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вместе с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению»)

[48] ПОТ Р М-016—2001 РД 153-34.0-03.150—00 Межотраслевые Правила по охране труда (Правила безопасности) при эксплуатации электроустановок

[49] СП 12-133—2000 Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве

[50] МДК 2-04.2004 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда

[51] ВСН 42-85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий

[52] СНиП 3.01.04—87 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения

[53] Постановление Правительства РФ от 28 декабря 2012 г. № 1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (вместе с «Правилами предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги»

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: многоквартирные дома, капитальный ремонт, реконструкция, текущий ремонт, технический заказчик

Редактор переиздания *А.Е. Минкина*
Технические редакторы *В.Н. Прусакова, И.Е. Черепкова*
Корректор *Е.Р. Ароян*
Компьютерная верстка *Ю.В. Поповой*

Сдано в набор 17.02.2020. Подписано в печать 06.04.2020. Формат 60 × 84 1/8. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 2,79. Уч.-изд. л. 2,10.

Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

ИД «Юриспруденция», 115419, Москва, ул. Орджоникидзе, 11.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

Создано в единичном исполнении во ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов,
117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru