



# Стандартизация процессов организации и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов

119435, г. Москва, улица  
Малая Пироговская, дом  
13, стр. 1, e-mail:  
aaivanov@arokr.ru  
8-923-580-10-10

*Докладчик:  
**Иванов Антон  
Александрович** – Зам.  
исполнительного директора  
Ассоциации региональных  
операторов капитального*



## На 2018 год запланирована разработка трёх стандартов:

- Технические требования к материалам, технологиям и оборудованию, включаемым в технические задания на проектирование при капитальном ремонте общего имущества МКД;
- Организация проектирования при капитальном ремонте общего имущества МКД и согласования предложений о капитальном ремонте с собственниками и органами местного самоуправления;
- Организация строительной площадки при капитальном ремонте общего имущества МКД и мер по соблюдению правил хранения и складирования материалов.

## Цели разработки:

1. Создание единых требований к материалам и оборудованию, включаемых в технические задания на проектирование и учитывающие требования законодательства об энергоэффективности и необходимости применения решений, снижающих дальнейшие расходы на эксплуатацию здания после завершения работ;
2. Использование при капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов, выполняемом во исполнение Жилищного кодекса Российской Федерации качественных отечественных материалов и оборудования;
3. Установление единых правил организации выполнения работ, хранения материалов и оборудования, порядка и условий выполнения работ на многоквартирных домах;
4. Стандартизация процессов проектирования и согласования объемов работ с заинтересованными сторонами.

## Разработанные национальные стандарты по капитальному ремонту - это:

- ❖ Исчерпывающий состав общего имущества в рамках вида работ;
- ❖ Перечень компонентов вида, подлежащих капитальному ремонту;
- ❖ Основные указания по техническому обследованию компонентов каждого вида;
- ❖ Основные требования к содержанию проектной документации;
- ❖ Основные требования к характеристикам проектируемых материалов;
- ❖ Особенности организации выполнения работ, складирования материалов, монтажа и документирования

## Состав общего имущества на примере ремонта отопления:

### ❖ Общие положения:

- К внутридомовым инженерным системам, отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки...
- Внешней границей теплосетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью...

## ❖ Система отопления состоит из следующих основных компонентов:

- Трубопроводы системы отопления, состоящие из разводящей сети,
- стояков, подводок к отопительным приборам.
- Общедомовые отопительные приборы.
- Запорно-регулирующая арматура.

## ❖ Особенности организации:

- Выполнение работ необходимо предусматривать в межотопительный период, с возможностью отсечения каждого отдельного стояка, по согласованию с жильцами;
- В случае, если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтпригодной при производстве работ по капитальному ремонту, допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов

## ◆ Рекомендации выбора строительных

Система отопления	Тип системы
<b>Материал труб и фитингов для отопления (подвал)</b>	Труба полипропиленовая армированная РN№5(Гост 52134-2003), труба стальная водогазопроводная (ГОСТ 3262-75), труба электросварная
<b>Материал труб и фитингов для отопления (стояки и квартиры)</b>	Труба полипропиленовая армированная РN№5(Гост 52134-2003), труба стальная водогазопроводная (ГОСТ 3262-75) (в исключительных случаях, когда отсутствует техническая возможность обеспечить требуемые параметры теплоносителя
<b>Защита от конденсата, теплоизоляция</b>	Скорлупы из пенополиуретана (ТУ 5768-001-43917938-00), изоляция thermafex (ТУ 5768-003-70446861-2009).

...

...

## ❖ **Состав работ:**

❖ В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых конструкций и инженерных систем, необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества МКД, работы по восстановлению его осуществляются за счёт средств капитального ремонта, что должно предусматриваться проектной документацией.

❖ ...

## Особенности выполнения работ:

### ❖ **Монтаж:**

- Запорно-регулирующая арматура должна обеспечивать регулирование и отключение отдельных колец, ветвей и стояков;
- Для сброса системы отопления на каждом стояке внизу устанавливаются тройники со спускным краном;
- ...

### ❖ **Типовая технологическая карта**

- Состав, последовательность и порядок выполнения работ

## Национальный стандарт «Требования к материалам и оборудованию используемому при капитальном ремонте...»

### ❖ **Объектом стандартизации являются требования к материалам и оборудованию по видам:**

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) утепление фасада;
- 8) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 9) установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- 10) 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).

## **Состав общего имущества по каждому виду :**

**1. В соответствии со статьей 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;**

**2. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, утвержденным Минстроем России.**

## Требования:

- 1. Стандарт должен быть выполнен с учетом основных тенденций развития отрасли, отечественного и зарубежного опыта использования новой техники и применения современных материалов и методов строительства, а также усовершенствованных технологий производства;**
- 2. В Стандарте необходимо отразить перспективные технологии и материалы, используемые при выполнении капитального ремонта общего имущества по видам, с учетом практики, наработанной в субъектах Российской Федерации в период с 2014 года по настоящее время;**
- 3. Стандарт должен носить комплексный характер и не противоречить стандартам, действующим на территории Российской Федерации;**
- 4. Стандарт должен быть разбит на части, каждая из которых является отдельным стандартом в составе Стандарта и содержит описание материалов, требований и оборудования по каждому виду работ. Объем каждой части должен составлять около 20 л. Нормативные документы, на которые делаются ссылки в Стандарте, должны быть представлены в приложении или сделаны выдержки из этих документов**



**Спасибо за внимание!**

*Докладчик:*  
*Заместитель исполнительного директора Ассоциации*  
*региональных операторов капитального ремонта*  
*многоквартирных домов*  
**Иванов Антон Александрович**