

Индивидуальный предприниматель

**Л о г в и н о в А . В .**

---

**Жилой комплекс на земельном участке с  
кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул.  
Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи.  
Этап 3. Корректировка 3**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

**Раздел 11.2. Сведения о нормативной периодичности  
выполнения работ по капитальному ремонту  
многоквартирного дома, необходимых для  
обеспечения безопасной эксплуатации такого дома,  
об объеме и о составе указанных работ.**

**Ж/9-20.3-НПКР**

**Том 11.2**

**Л о г в и н о в А . В .**

---

**Жилой комплекс на земельном участке с  
кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул.  
Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи.  
Этап 3. Корректировка 3**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

**Раздел 11.2. Сведения о нормативной периодичности  
выполнения работ по капитальному ремонту  
многоквартирного дома, необходимых для  
обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об  
объеме и о составе указанных работ.**

**Ж/9-20.3-НПКР**

**Том 11.2**

**Индивидуальный предприниматель**

**А.В. Логвинов**

**Главный инженер проекта**

**С.П. Тельнов**

Обозначение	Наименование	Примечание, стр.
Ж/9-20.3-НПКР-С Ж/9-20.3-СП	Содержание тома 11.2 Состав проектной документации	2
Ж/9-20.3-НПКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	3
	1 Общие сведения	3
	2 Общая характеристика многоквартирного дома	6
	3 Организация работ по поддержанию надлежащего технического состояния здания	11
	4 Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме	63
	5 Капитальный ремонт здания	65
	6 Состав затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов	66
	7 Перечень используемой нормативно-технической документации	67

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.	<b>Ж/9-20.3-НПКР</b>											
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						
	Разработала	Михалёва				04.20						
	Н.контр.	Логвинов				04.20						
	ГИП	Тельнов				04.20						
Содержание тома 11.2						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
ИП Логвинов А.В.												



### Корректирующая записка

По решению заказчика в проектную документацию, подготовленную ИП Логвинов А.В. «Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи. Этап 3. Корректировка 2» и получившую положительное заключение экспертизы ООО «КМНЭ» №23-2-1-3-013078-2021 от 23.03.2021г. внесена корректировка:

- в проектируемых Жилых домах заменили типы квартир типа «Smart S», «Студия» на однокомнатные квартиры с кухней нишей;

- в связи с корректировкой раздела АР изменились ТЭП, жилая площадь квартир (по СП 54.133330.), площадь квартир (без балконов и лоджий) (по СП 54.133330.), общая площадь квартир (включая балконы и лоджии) (по СП 54.133330.2011).

В остальной части, данный раздел не корректировался.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №						
<b>Ж/8-20.3-НПКР</b>												
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата						
Разработала		Михалева				04.21						
Н.контр.		Логвинов				04.21						
ГИП		Тельнов				04.21						
Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>66</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	66
Стадия	Лист	Листов										
П	1	66										
<b>ИП Логвинов А. В.</b>												

## 1 Общие сведения

Документация выполнена по объекту: **«Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в р-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи. Этап 3. Корректировка 3».**

Настоящий раздел «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ» разработан на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (пункт 11.2, часть 12, статья 48, дополнительно включен с 30 июня 2015 года Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ);

- ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР №312 от 23.11.1988 г.);

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

- Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- национальными стандартами и сводами правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Технической части проектных решений.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Ж/8-20.3-НПКР	2

Эксплуатация зданий, сооружений и инженерных сетей должна осуществляться в соответствии с их назначением, требованиями технических регламентов, проектной документацией, нормативных правовых актов Российской Федерации.

Эксплуатация построенных зданий и сооружений допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также акта, разрешающего эксплуатацию зданий и сооружений в соответствии с Федеральными законами.

Настоящий раздел содержит сведения о минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий до постановки на капитальный ремонт, а также общие указания по определению состава работ при планировании капитального ремонта с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее — Федеральный закон № 185-ФЗ) и другими нормативными правовыми актами, а также рамки использования средств, полученных в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ на проведение капитального ремонта, при которых такое использование признается целевым и эффективным.

В качестве граничных определены следующие условия:

- капитальному ремонту подлежит только общее имущество в многоквартирных домах;
- объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в части 3 статьи 15 Федерального Закона № 185-ФЗ;
- объём и состав ремонтных работ по каждому из установленных Федеральным законом № 185-ФЗ видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

Согласно постановления от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда прил.№8 представлен

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**Ж/9-20.3-НПКР**

Лист

2









6) Перекрытия монолитный железобетон толщиной 200 и 250 мм.

7) Колонны в паркинге монолитные железобетонные сечением 600x300 мм бетон кл В25.

8) Все окна и витражи выполнить металлопластиковыми с однокамерными стеклопакетами по ГОСТ 23166-99 и ГОСТ 30970-2014 из стекла толщиной 4мм, приведенное сопротивление теплопередачи которых составляет 0,51 м<sup>2</sup>С/Вт.

Наружные входные двери в жилую часть здания предусмотрены металлическими по ГОСТ 31173-2016 с окраской порошковыми красками в заводских условиях, на входах доступных для МГН нижняя часть стеклянных дверных полотен на высоту не менее 0,3 м от уровня пола должна быть защищена противоударной полосой.

Все притворы окон и дверей должны иметь уплотнительные прокладки (не менее двух) из силиконовых материалов или морозостойкой резины.

Инва. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
						Ж/9-20.3-НПКР	Лист 7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

## Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Литер 4	Литер 5	Всего
1	Площадь застройки здания	588,10	1404,30	1992,40
2	Этажность	12		
3	Количество этажей	13		
4	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)	6328,9	15375,1	21704,0
5	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)	1556,90	3751,50	5308,40
6	Площадь квартир (без балконов и лоджий) (по СП 54.13330.2016)	3731,70	9223,80	12955,50
7	Общая площадь квартир (включая балконы и лоджии) (по СП 54.13330.2016)	3890,10	9618,60	13508,70
8	Количество жителей	124	307	431
9	Количество квартир – всего	130	296	426
10	В том числе:			
	однокомнатных	130	260	390
	двухкомнатных	-	36	36

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

Ж/9-20.3-НПКР

8

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

### 3 Организация работ по поддержанию надлежащего технического состояния здания

#### 3.1. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту.

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определён частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Перечень объектов в составе общего имущества, уточнённый постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — Правила содержания общего имущества), распределяется по следующим блокам.

Первый блок — помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая помещения котельных, бойлерных, элеваторных узлов и другого инженерного оборудования).

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу (к помещениям общего пользования) важно учитывать критерии, установленные для таких помещений:

- они не должны являться частями квартир;
- они предназначаются для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок — крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома, то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок — ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Ж/9-20.3-НПКР	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		

Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать, как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать, как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Четвертый блок — ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома.

К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих ненесущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок — механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов, лифтовое оборудование, системы вентиляции и кондиционирования, оборудование и средства пожаротушения и т. п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, до первых запорнорегулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К внутридомовым системам электроснабжения относятся: вводные шкафы, вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользо-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

вания в многоквартирных домах; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирных домов; сети (кабели) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирных домов, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующими инженерными сетями, входящими в многоквартирные дома.

Состав общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений — в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти — в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления — в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее — Инструкция по эксплуатации), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

Ж/9-20.3-НПКР

Лист

11







### 3.3 Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

Номер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура и влажность помещения*	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
1	2	3	4
1.	Лестничные клетки, вестибюли, коридоры	t в.в.: 13-19°C, отн. влажность воздуха не нормируется (Прил.2 СанПиН 2.1.2.2645-10)	Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы отопления и вентиляции. Нагревательные приборы должны быть легкодоступны для уборки. Температура поверхности нагревательных приборов не должна превышать 75 °С. Помещение должно регулярно проветриваться; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов, мытье.
2.	Технические помещения, насосная	t в.в.- 5°C, отн. влажность воздуха не более 60%. (п 6.10. СНиП 21-02-99*, п. 4.1.3. МДК 2-03-2003)	Температурный режим подземной части не должен допускать образования конденсата на поверхностях ограждающих конструкций. Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы вентиляции.
3.	Консьержные помещения	t в.в.- 18°C, отн. влажность воздуха не более 60%.	Температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/9-20.3-НПКР

Лист

15



































































































