



# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

## МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Методические рекомендации  
для специалистов организаций ЖКХ,  
осуществляющих эксплуатацию  
жилищного фонда



# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Методические рекомендации для специалистов  
организаций ЖКХ, осуществляющих эксплуатацию  
жилищного фонда

Минск  
«Жилкомиздат»  
2020

**Рецензент:**

*А. В. Ромашко, начальник управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь*

Брошюра разработана для Учреждения дополнительного образования взрослых «Государственный центр повышения квалификации руководящих работников и специалистов «ЖИЛКОМ».

Согласовано с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь

Редакция выражает благодарность в подготовке материала главному инженеру ГО «Минское городское жилищное хозяйство» Сергею Рубанову, начальнику отдела ГО «Минское городское жилищное хозяйство» Игорю Юркевичу, директору РУП «Институт «Белжилпроект» Денису Жеймо.

# Порядок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

## 1. Осмотр жилого дома

## 2. Планирование

стр. 10-17



включение дома в текущий график капитального ремонта по году постройки, техническому состоянию, выделение финансирования

## 3. Предпроектная работа и проектирование

стр. 17-22



первое собрание с собственниками квартир; формирование задания на проектирование с учетом пожеланий граждан провести дополнительные работы, например по тепловой модернизации; разработка проектной документации; утверждение проекта на капитальный ремонт

## 4. Проведение работ на объекте

стр. 23-30



выбор подрядчика (процедура закупок); второе собрание с собственниками квартир; заключение договоров; координация действий всех участников капитального ремонта

## 5. Сдача дома в эксплуатацию

стр. 31

## 6. Гарантийное обслуживание в течение 5 лет

стр. 31

# Введение

## 4

Каждый дом имеет свой предельный срок службы, который зависит от множества факторов, в том числе от того, как бережно этот дом содержали.

Капитальный ремонт необходим для восстановления утраченных физических характеристик здания, а также его конструктивных элементов и инженерных систем, когда существует угроза их разрушения и тем самым нарушаются требования безопасности проживания.

Факты, указывающие на то, что дом нуждается в капитальном ремонте, устанавливаются в ходе его плановых весенних и осенних осмотров мастерами организаций ЖКХ.

К примеру, при осмотре могут быть выявлены существенные повреждения фундамента, либо разрушение лестничных маршей, либо протекание кровли. При обнаружении подобных изъянов составляется соответствующий акт, где отражаются выявленные дефекты и причины их возникновения. Скажем, причиной разрушения фундамента может быть проседание грунта или подмыв паводковыми водами. Причиной протекания крыши — физический износ и т. п.

Капитальный ремонт — основная жилищно-коммунальная услуга, оказание которой является обязательной.

Финансируются объекты капитального ремонта за счет отчислений граждан, которые они делают ежемесячно, а также (основная доля) за счет средств местного бюджета, предусмотренных на капитальный ремонт.

# Документы



- Жилищный Кодекс Республики Беларусь (ст. 8; 9; 96–98)
- Директива Президента Республики Беларусь от 4.03.2019 г. № 7 (п. 7,8)
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 г. № 324 «Положение о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 г. № 326 «Об утверждении Государственной программы «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2016–2020 годы (подпрограмма «Ремонт жилищного фонда»)
- Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь и Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 14.07.2015 г. № 22/17 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке обоснования затрат на капитальный ремонт и модернизацию жилых домов» (с изменениями 2019 года)
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 г. № 99 (типовой договор на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома)
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 г. № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории» (с изменениями 2018 года)

- Указ Президента Республики Беларусь от 20.10.2016 г. № 380 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.01.2014 г. № 88 «Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчетах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов» (с изменениями 2019 года)
- Указ Президента Республики Беларусь от 4.09.2019 г. № 327 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»
- Закон Республики Беларусь от 18.07.2011 г. № 300-З «Об обращениях граждан и юридических лиц»
- Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»
- ТКП 180-2009 «Капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда. Нормы продолжительности»
- ТКП 45-1.04-206-2010 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию»
- ТКП 45-1.04-305-2016 «Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования»
- ТКП 45-3.02-324-2018 «Жилые здания. Строительные нормы проектирования»
- ТКП 45-1.02-104-2008 «Проектная документация на ремонт, модернизацию и реконструкцию жилых и общественных зданий и сооружений»
- ТКП 45-1.02-298-2014 «Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения»
- ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание»

# Глоссарий

**Авторский надзор** — надзор за строительством, осуществляемый разработчиком проектной документации, выполняющим функции проектировщика по всем разделам проекта.

**Инженерные системы** — системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования.

**Государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства** — юридическое лицо, создаваемое по решению облисполкома или Минского горисполкома в целях организации работ по обеспечению потребителей жилищно-коммунальных услуг основными и дополнительными жилищно-коммунальными услугами на основании договоров, за исключением услуг горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро- и теплоснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

**Многоквартирный жилой дом** — жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения.

**Обследование дома** — комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии и степени износа жилого дома или его отдельных элементов.

**Общее имущество** — имущество, принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности и предназначенное для обслуживания двух и более помещений собственников.

**Переходящий объект** — жилой дом, ввод в эксплуатацию после проведения капитального ремонта которого осуществляется в году (годах), следующем за годом начала проведения работ по капитальному ремонту.

**Подрядчик** — сторона по договору подряда, которая обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

**Самовольные переустройство и (или) перепланировка** — переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

**Совместное домовладение** — правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников. Т.е. жилой дом, состоящий из двух и более жилых и (или) нежилых помещений, является совместным домовладением.

**Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом (далее — уполномоченное лицо)** — организация, назначенная местным исполнительным и распорядительным органом для управления общим имуществом (государственный заказчик).

# Кто участвует в организации работ по проведению капремонта

## ИСПОЛКОМ:

- утверждает перспективные программы (на пять лет) и текущие графики (на один год) проведения капремонта в жилфонде
- выделяет финансирование
- контролирует ход работ



## ОРГАНИЗАЦИЯ ЖКХ (Госзаказчик):

- проводит осмотр жилых домов
- готовит обоснования для проведения капремонта в исполком
- проводит процедуру закупки (тендер) по выбору проектной организации
- контролирует весь ход работ при капремонте: от планирования до сдачи дома в эксплуатацию
- проводит информационную работу с населением



## ИНЖЕНЕР ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ:

- координирует работу всех структур
- работает с населением



## ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

- разрабатывает проектную документацию
- проводит предпроектное обследование жилого дома
- осуществляет авторский надзор



## ТЕНДЕРНЫЙ ЦЕНТР:

- проводит тендер по выбору подрядчика



## ГЕНПОДРЯДНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

- выполняет работы по капремонту



## ГОССТРОЙЭКСПЕРТИЗА:

- выдает положительное заключение о соответствии проекта нормативным актам

## ГОССТРОЙНАДЗОР:

- контролирует процесс строительных работ
- выдает заключения о соответствии нормам выполненных работ по капремонту
- осуществляет строительный надзор

- ФИНАНСИРОВАНИЕ:**
- отчисления граждан — 1/3
  - бюджет — 2/3

# Планирование

10

Техническое состояние жилого дома определяется организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и предоставляющими жилищно-коммунальные услуги на основании проводимого в соответствии с законодательством его осмотра (весной/осенью). Специалисты эксплуатирующей организации должны обследовать конструктивные элементы жилого дома, инженерные сети в местах общего пользования и в квартирах граждан (для этого необходимо заблаговременно договориться о посещении каждой квартиры в удобное для всех время).

Выделяют два вида планирования капитального ремонта жилищного фонда:

- перспективное;
- текущее.

Проведение капитального ремонта жилых домов, их конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков. Их утверждают местные органы власти — исполнительные комитеты.

Необходимость проведения капитального ремонта жилых домов и включения их в программы и графики определяется по нескольким основаниям. Приоритетные: срок службы жилого дома в целом и его техническое состояние (а также состояние конструктивных элементов, инженерных систем).

Кроме того, могут иметь значение архитектурно-планировочные качества жилого дома и уровень его благоустройства; генеральный план застройки улиц, кварталов, микрорайонов, где расположен жилой дом.

Перспективная программа представляет собой поадресный план-график капитального ремонта жилых домов сроком на пять лет. Как правило, сюда включены дома, срок ремонта которых подходит по времени.

Государственной программой «Комфортное жилье и благоприятная среда» утвержден минимальный показатель капитального ремонта жилищного фонда, который должен проводиться ежегодно, — это 3%.

### План-график и расчет потребности финансовых средств на капитальный ремонт жилищного фонда по КУП «ЖКХ Заводского района г. Минска» на 2016-2020 годы

| № п/п | Дорога                 | Полный адрес | Год постройки | Год капитального ремонта, вкл. 2005-2016 г. | Этажность | Ква. подвала | Количество квартир | Материал стен | № ЖЗУ | № ЖЭС | Кат. |
|-------|------------------------|--------------|---------------|---------------------------------------------|-----------|--------------|--------------------|---------------|-------|-------|------|
| ул.   | АНГАРСКАЯ 20-1         |              | 1967          |                                             | 5         | 4            | 60                 | ж/б панели    | 2     | 56    | ЖСК  |
| ул.   | АНГАРСКАЯ 58           |              | 1975          |                                             | 5         | 8            | 120                | ж/б панели    | 3     | 74    | ЖСК  |
| ул.   | АНГАРСКАЯ 78           |              | 1976          |                                             | 5         | 6            | 90                 | ж/б панели    | 3     | 74    | ЖСК  |
| ул.   | АНГАРСКАЯ 84           |              | 1976          |                                             | 5         | 4            | 60                 | ж/б панели    | 3     | 74    | МС   |
| ул.   | АНГАРСКАЯ 86           |              | 1976          |                                             | 9         | 4            | 144                | ж/б панели    | 3     | 74    | МС   |
| ул.   | ВАРВАШЕНИ 6-1          |              | 1968          |                                             | 5         | 4            | 84                 | кирпич        | 2     | 56    | ЖСК  |
| ул.   | ВАРВАШЕНИ 8-1          |              | 1968          |                                             | 5         | 4            | 60                 | кирпич        | 2     | 56    | ЖСК  |
| ул.   | ВАРВАШЕНИ 10           |              | 1968          |                                             | 5         | 4            | 84                 | кирпич        | 2     | 56    | ЖСК  |
| ул.   | ВАРВАШЕНИ 14           |              | 1968          |                                             | 5         | 4            | 84                 | кирпич        | 2     | 56    | ЖСК  |
| ул.   | ВАРВАШЕНИ 16           |              | 1967          |                                             | 5         | 4            | 84                 | кирпич        | 2     | 56    | МС   |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 15       |              | 1979          |                                             | 9         | 6            | 192                | кирпич        | 5     | 119   | МС   |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 16       |              | 1973          |                                             | 5         | 4            | 60                 | кирпич        | 5     | 119   | МС   |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 23-1     |              | 1969          |                                             | 5         | 6            | 90                 | ж/б панели    | 5     | 119   | ЖСК  |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 45       |              | 1970          |                                             | 9         | 1            | 48                 | кирпич        | 5     | 75    | ЖСК  |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 59       |              | 1970          |                                             | 9         | 1            | 48                 | кирпич        | 5     | 32    | ЖСК  |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 61       |              | 1970          |                                             | 9         | 1            | 52                 | кирпич        | 5     | 32    | ЖСК  |
| ул.   | КАБУШКИНА И.К. 76      |              | 1951          |                                             | 5         | 2            | 120                | кирпич        | 6     | 36    | МС   |
| ул.   | КАБУШКИНА И.К. 84      |              | 1970          |                                             | 5         | 2            | 120                | кирпич        | 6     | 36    | МС   |
| ул.   | КУЛЕШОВА А.А. 6        |              | 1961          |                                             | 5         | 4            | 80                 | кирпич        | 1     | 105   | МС   |
| ул.   | ТАШКЕНТСКАЯ 24-1       |              | 1967          |                                             | 9         | 1            | 50                 | кирпич        | 6     | 28    | МС   |
| пр-т  | ПАРТИЗАНСКИЙ 28-2      |              | 1969          |                                             | 9         | 6            | 324                | ж/б панели    | 1     | 18    | ЖСК  |
| пр-т  | ПАРТИЗАНСКИЙ 56        |              | 1959          |                                             | 5         | 3            | 59                 | ж/б панели    | 1     | 21    | МС   |
| пр-т  | ПАРТИЗАНСКИЙ 58        |              | 1960          |                                             | 5         | 3            | 60                 | ж/б панели    | 1     | 21    | МС   |
| пр-д  | ГОЛОДЕДА 11            |              | 1971          |                                             | 5         | 8            | 118                | ж/б панели    | 5     | 32    | МС   |
| пр-д  | ГОЛОДЕДА 25            |              | 1971          |                                             | 5         | 8            | 119                | ж/б панели    | 5     | 32    | ЖСК  |
| ул.   | ГОЛОДЕДА Н.М. 51-1     |              | 1968          |                                             | 5         | 8            | 120                | ж/б панели    | 5     | 32    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 23      |              | 1962          |                                             | 5         | 3            | 60                 | ж/б панели    | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 27      |              | 1957          |                                             | 5         | 2            | 30                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 29      |              | 1964          | 1988                                        | 5         | 2            | 32                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 31      |              | 1960          |                                             | 4         | 3            | 46                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 33      |              | 1959          |                                             | 4         | 4            | 64                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 35      |              | 1958          |                                             | 4         | 3            | 48                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 37      |              | 1961          |                                             | 5         | 4            | 80                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ЖИЛНОВИЧА Д.Ф. 41      |              | 1962          |                                             | 5         | 4            | 64                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | КУЛЕШОВА А.А. 4А       |              | 1960          |                                             | 5         | 3            | 60                 | кирпич        | 1     | 105   | МС   |
| ул.   | КУЛЕШОВА А.А. 4        |              | 1960          |                                             | 5         | 4            | 80                 | кирпич        | 1     | 105   | МС   |
| ул.   | КУЛЕШОВА А.А. 8        |              | 1966          |                                             | 5         | 3            | 60                 | кирпич        | 1     | 105   | МС   |
| ул.   | ПЛЕХАНОВА Г.И. 31      |              | 1969          |                                             | 5         | 1            | 100                | кирпич        | ЖЗУ 1 | 21    | ОКТ  |
| ул.   | ТУХАЧЕВСКОГО М.Н. 18   |              | 1956          |                                             | 5         | 3            | 65                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ТУХАЧЕВСКОГО М.Н. 24/1 |              | 1961          |                                             | 4         | 2            | 32                 | кирпич        | 1     | 21    | МС   |
| ул.   | ТУХАЧЕВСКОГО М.Н. 39   |              | 1963          |                                             | 5         | 3            | 60                 | ж/б панели    | 1     | 105   | ЖСК  |
| ул.   | ТУХАЧЕВСКОГО М.Н. 45   |              | 1965          |                                             | 5         | 2            | 40                 | кирпич        | 1     | 105   | МС   |

3%

11

Однако перспективные программы капремонта подлежат корректировке. Ежегодно составляются уточненные графики, в которые, помимо домов из перспективных программ, включаются дома, где необходимость капремонта возникла из-за их неудовлетворительного технического состояния и по др. причинам, выявленным организациями ЖКХ в ходе осмотра.

Таким образом формируется текущий график капитального ремонта — список жилых домов, в котором будут и дома, где подошло время проводить капремонт по году постройки, и дома, где ремонт необходим по техническим характеристикам. В текущем графике указываются адреса, состав ремонтных работ, сроки их проведения и т. д.

Списки многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту на текущий год, с указанием сроков начала и окончания выполнения работ, а также перспективные (на пять лет) программы до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации и размещаются на информационных интернет-сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Перенос сроков капитального ремонта и изменение объемов финансирования работ, установленных текущим графиком капитального ремонта, производятся по решению облисполкомов и Минского горисполкома при наличии объективных причин (*форс-мажорные обстоятельства, необходимость выполнения значительного объема дополнительных работ, выявленных в ходе проведения ремонта, влияющих на обеспечение безопасной эксплуатации жилых домов и гарантированное предоставление основных жилищно-коммунальных услуг, а также отсутствие финансовых средств на проведение дополнительных работ*).

**Жилые дома, содержащиеся в перспективных программах капитального ремонта, при наличии решения собственников провести тепловую модернизацию дома (работы по утеплению здания и реконструкции системы отопления), переносятся в текущие графики в первую очередь. То есть капитальный ремонт в доме в комплексе с энергоэффективными мероприятиями будет иметь приоритет.**

Проектная документация в таком случае разрабатывается за счет средств на капитальный ремонт, с разделением сметной части на работы, выполняемые в рамках капремонта, и работы, выполняемые в рамках Указа Президента № 327 от 4.09.2019 г. (глава 2, п.6 пост. Совета Министров от 5 декабря 2019 г. № 839)

**В перечне основных видов работ, выполняемых при капитальном ремонте, более трех десятков позиций. Условно их можно разделить на два направления:**

- замена и ремонт внутридомовых инженерных систем и оборудования (кроме индивидуальных приборов учета расхода газа, воды, электро- и теплоэнергии);
- восстановление конструктивных элементов здания (кровли, фундамента, балконов, лоджий и других).
- работы по восстановлению элементов благоустройства и озеленения придомовой территории и др.

Полный перечень работ по капитальному ремонту утвержден постановлением Совета Министров от 21 апреля 2016 г. № 324 (с изменениями 2019 г.).

В среднем предполагаются следующие сроки по работам, связанным с капитальным ремонтом: до 6 месяцев отводится на проектирование, 2 месяца — на прохождение экспертизы проектных документов, до 5 месяцев — на производственные работы на объекте (в зависимости от этажности домов). При этом сроки проведения капитального ремонта при возможности могут быть сокращены.

**Необходимый состав работ по капитальному ремонту Заказчик совместно с представителем проектной организации определяет на основании обследования жилых домов и технических нормативных правовых актов.** Например, при проведении капитального ремонта дома № 100 могут быть выполнены все виды работ, предусмотренные перечнем в постановлении, а при ремонте дома № 101 — только некоторые из них: заменена кровля, так как прохудилась, трубы, так как истек срок их эксплуатации, и так далее.

При этом работы по замене оборудования, которое находится в удовлетворительном состоянии и не подлежит замене (этот факт должен быть отражен в положительном техническом заключении о его работоспособности), выполняться не будут. Однако должны быть выполнены все работы, которые необходимы для надежной эксплуатации и функционирования инженерных систем дома. На практике чаще всего к такому оборудованию относится система отопления дома. Например, получено положительное заключение о том, что вся система находится в работоспособном состоянии, но несколько радиаторов в квартирах №№ 2,4,6 подлежат замене.

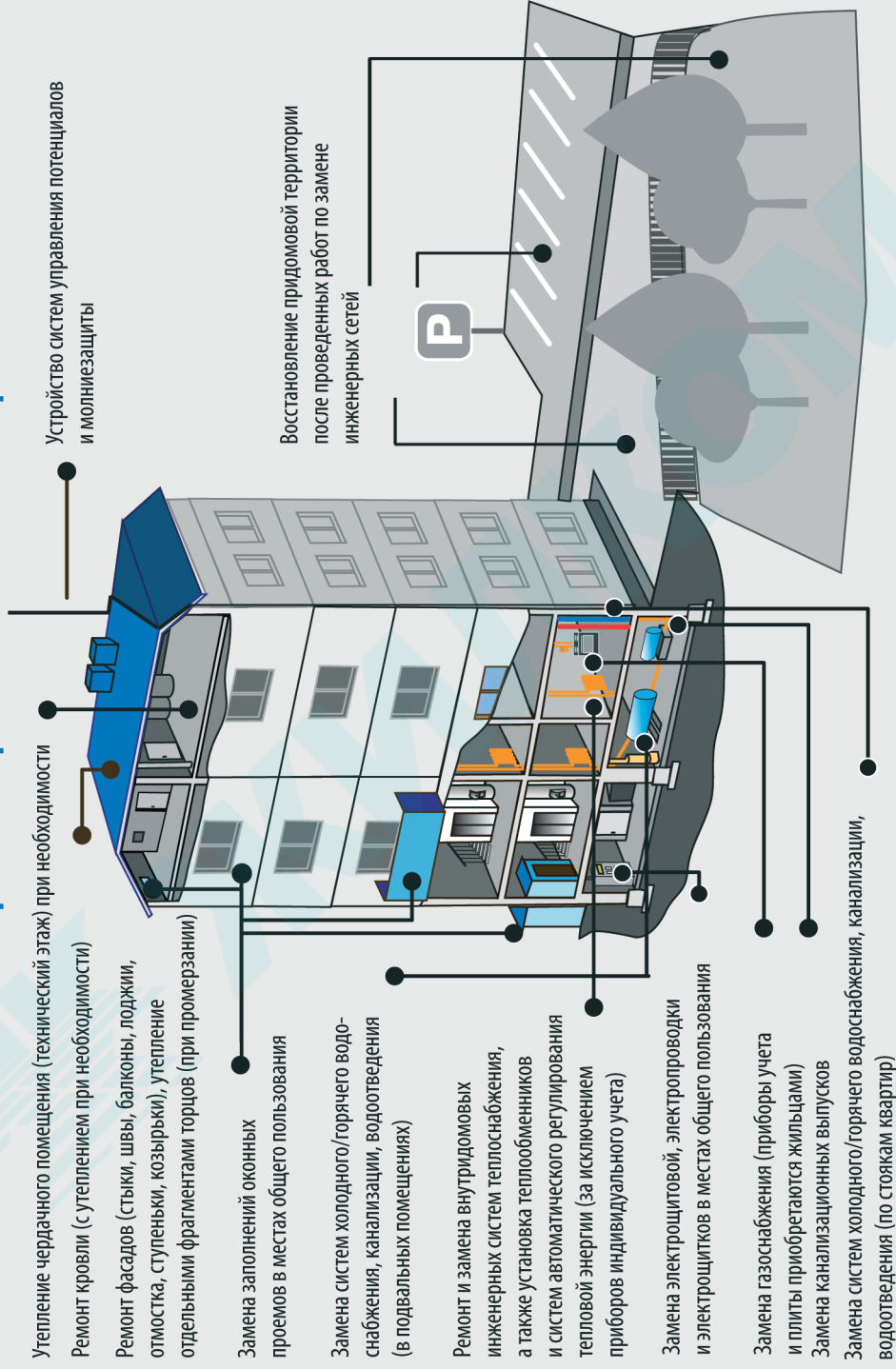


Замена и ремонт сетей радиофикации, телефонизации и телевидения, наружных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также ремонт, реконструкция инженерных сооружений трансформаторных подстанций, центральных тепловых пунктов и других сооружений, в том числе при увеличении расчетных нагрузок, выполняются за счет средств организаций, в чьей собственности (управлении) они находятся. Ремонтируются данные сети и сооружения также за счет средств этих организаций.



При проведении работ по капитальному ремонту жилых домов замена и ремонт электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противопожарной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установка, замена и ремонт приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки осуществляются за счет собственников жилых помещений.

# Виды работ при капитальном ремонте



**Инженер (начальник отдела) по капитальному ремонту** **начинает свою деятельность, когда Заказчиком принято решение о начале проведения мероприятий по капитальному ремонту. Его обязанность — сопровождение всего процесса капремонта, от проведения собраний с гражданами перед началом проектирования до приема дома в эксплуатацию, а также работа с обращениями граждан и общий контроль на всех этапах проведения работ в доме.**

Кроме того, инженер (начальник отдела) по капитальному ремонту — уполномоченное лицо Государственного заказчика, ответственного за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома. Поэтому в его задачи входит представление интересов граждан, в этом доме проживающих.



**На этом этапе у инженера по капитальному ремонту две задачи:**

**1**

**перед формированием задания на проектирование провести собрание с собственниками квартир того дома, где планируется капитальный ремонт. Предложить на собрании выбрать уполномоченного представителя из числа собственников, чтобы контактировать с ним впоследствии по всем возникающим вопросам, в том числе и для участия в предремонтном осмотре жилых помещений;**

**2**

**имея на руках исходные данные (о постановке дома на учет, список предполагаемых работ на объекте, протокол собрания собственников жилья и др.), составить задание на проектирование работ по капитальному ремонту и передать его проектной организации (победившей в процедуре закупок), которая займется разработкой проектной документации.**

# Предпроектная работа и проектирование

## Собрание на предпроектном этапе



**Собственников квартир необходимо информировать о проведении капитального ремонта в их доме еще до того, как будет подготовлено задание на проектирование (за 10 месяцев до начала фактических работ в доме). То есть первое собрание необходимо провести в течение месяца (и не позднее 5 дней) до формирования задания на проектирование.**

### Цель проведения собрания:

- проинформировать собственников о том, какие виды работ предполагается выполнить в их доме в период капитального ремонта (согласно результатам обследования);
  - определить возможные проблемы, которые есть в квартирах граждан и которые по разным причинам не удалось выявить в ходе осмотра дома. Например, неудовлетворительное состояние балконов, сырость или трещины, замена вышедшего из строя инженерного оборудования и т. п.;
  - предложить гражданам провести дополнительные работы по тепловой модернизации дома (Указ Президента № 327): рассказать о преимуществах утепления дома и установки индивидуальных приборов учета, позволяющих сделать жилье более комфортным и в будущем экономить на отоплении.
- Обратить внимание жильцов дома на то, что государство предлагает им поддержку в решении этого вопроса: на этапе капитального ремонта все работы по тепловой модернизации здания будут

выполняться за счет бюджета и иных источников, и только после завершения работ и сдачи дома собственники жилых помещений будут погашать не менее 50% от затрат на тепловую модернизацию. При этом платежи будут выставяться ежемесячно в счет-извещении равными долями в течение 10 лет;

- обсудить возможность перевода домов, оборудованных печным отоплением либо газовыми плитами и проточными газовыми водонагревателями с открытой камерой сгорания, на электрическое оборудование — электрокотлы для отопления и подогрева воды и электроплиты для приготовления пищи (пункт 7 Директивы № 7);
- ответить на вопросы граждан, почему капитальный ремонт дома не предусматривает ремонта в их квартирах. Рассказать об обязанностях граждан по отношению к своему жилью (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений»), в частности о том, что собственники и наниматели госжилъа за свой счет меняют окна, штукатурят, красят стены в своих квартирах, меняют электрическое и другое оборудование: газовое, сантехническое и т. д. (Исключение — системы отопления, противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации.)

Внутриквартирную электропроводку, если ее выход из строя не вызван неисправностями конструктивных элементов и инженерных систем здания, собственники и арендаторы квадратных метров должны ремонтировать за свой счет.

Отделочные работы по ремонту подъезда также финансируются за счет средств собственников и нанимателей жилых помещений (постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «Об утверждении Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда»). В местах общего пользования специалисты подрядной организации лишь восстановят то, что разрушили при выполнении работ. Например, заделают, оштукатурят и покрасят ту часть стены, которую пришлось вскрывать для замены труб по стояку, устранят дефекты, вызванные заливом во время ремонта кровли, и так далее.

**Часто на собраниях собственники квартир поднимают вопросы, связанные с тем, кто будет восстанавливать их интерьеры, если работники в ходе капитального ремонта что-то повредят в квартире?**

Отвечая на подобные претензии граждан, необходимо объяснить, что при капитальном ремонте будет проведено восстановление тех конструктивных элементов, которые: 1) предусмотрены типовым проектом на момент строительства дома; 2) отражены в измененном техническом паспорте жилого помещения.

Если повреждения не относятся к ремонтным работам, нужно составить акт с предупреждением жильца о том, что конкретный вид работ проводиться не будет. Например, газовая труба, которую нужно заменить в ходе капитального ремонта, обложена плиткой. Ее демонтаж повлечет за собой отслоение этой плитки, восстанавливать которую работники подрядной организации не должны. Связано это с тем, что собственник квартиры, выполняя личный ремонт, нарушил нормы расстояния трубы от стены.

Второй пример — глухое закрытие ниш плиткой, гипсокартоном и прочими элементами декора, в которых расположены стояки холодного и горячего водоснабжения и канализации. Ниши, в которых спрятаны коммуникации, придется разбирать. Собственникам жилья нужно объяснить, что технологическая ниша для коммуникаций должна обеспечивать быстрый доступ к расположенному в ней оборудованию.

Так, например, в Правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь 21 мая 2013 г. № 399 (п. 7.7), говорится, что собственники квартир должны «обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения, а также к расположенному в них инженерному оборудованию работникам организаций для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ (при необходимости)...», а также «использовать легкосъёмные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций» (пункт 7.13). То есть собственники квартир должны самостоятельно снимать данные конструкции. В противном случае, не сетовать на то, что работники «все сломали», пытаться добраться до коммуникаций.

Если говорить о нишах, то в первом случае в процессе капремонта может быть выполнен металлический каркас, обшитый влагостойким гипсокартонном, или восстановление кирпичной кладки — все зависит от первоначального проекта здания. При этом предусматривается смотровое окно определенного размера. Если собственник желает использовать другие материалы или сделать смотровое окно другой конфигурации, то может осуществить это за свой счет.

Если же в квартире сделана узаконенная перепланировка и отделочные материалы отражены в техническом паспорте (второй случай), тогда все элементы декора необходимо восстанавливать за счет средств, предусмотренных на капремонт. К слову, информацию о составе перепланировок в квартирах проектировщику предоставляет Заказчик (ТКП 45-1.02-104-2008).

### **Где проводить собрание?**

- Форма проведения собрания — очная. Собрание должно пройти в формате диалога между гражданами и инженером по капитальному ремонту.
- За 10 дней каждому собственнику вручается уведомление о предстоящем собрании, указывается место его проведения, дата и время.
- Место для проведения собрания желательно выбирать ближе к дому, в котором предстоит капремонт. Это может быть актовый зал организации ЖКХ — государственного заказчика, ближайшая школа (вопрос о проведении собрания необходимо заранее согласовать с администрацией учебного заведения).
- Результаты общего собрания оформляются протоколом, который является основанием при формировании задания на проектирование капремонта жилого дома и дополнительные ремонтные работы.
- Отсутствующих на собрании необходимо известить письмами-памятками.

## Работа над заданием на проектирование

После проведения собрания, определения приоритетов и видов работ инженер по капитальному ремонту формирует задание на проектирование.

**Задание на проектирование** — это документ, на основе которого решается весь комплекс вопросов, входящих в состав проекта. В этом документе должны быть указаны исходные данные для проектирования, состав и объем работ, выполняемых на основании действующих нормативных документов и т. д.

От качества работы над данным документом в итоге зависит качество самого проекта, согласно которому будут ремонтировать дом.

Задание на проектирование необходимо согласовать с вышестоящей организацией (управление, государственное объединение (ГО) ЖКХ).

## Работа над проектом

Далее задание на проектирование вместе с договором на выполнение проектно-изыскательских работ передается в проектную организацию, выигравшую конкурс на создание проекта (тендерные торги проводит государственный заказчик). В рамках заключенного договора инженер по капитальному ремонту обязан передать проектировщикам также и комплект разрешительной документации, а именно: технические условия на проектирование, информацию об актах разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей, акты проведенного Заказчиком весеннего/осеннего осмотра дома, копии технического паспорта здания с поэтажными планами этажей, информацию о перепланировках, выполненных в данном жилом доме.

На основании этих документов проектировщики разрабатывают проектную документацию на капитальный ремонт. Одновременно выполняются работы по обследованию строительных конструкций и инженерных систем. Как правило, подобным обследованием занимается проектная организация, однако эти работы может выполнить и сторонняя специализированная организация, с которой Заказчик (КУП ЖКХ) заключит отдельный договор.

**Проектирование и проведение капитального ремонта жилых домов, находящихся на одной придомовой территории, выполняется в комплексе с выполнением работ по благоустройству придомовой территории.**

Если в ходе разработки проекта специалистам проектной организации понадобится дополнительная информация технического характера, которой владеют специалисты различных подразделений ЖКХ, — задача инженера по капитальному ремонту скоординировать их действия. Например, у проектировщиков могут возникнуть сложности из-за невозможности получить доступ в инженерные помещения дома: тепловой пункт, элетрощитовую, на крышу и т. п., куда без специалиста организации, обслуживающей дом, представитель проектной организации попасть не может. Без обеспечения подобного доступа обследование будет неполным и имеющиеся дефекты не будут учтены. Низкое качество обследования в конечном итоге приведет к повторному прохождению экспертизы проектной документации уже в конце капремонта, а это — дополнительные деньги и потеря драгоценного времени. Также в процессе обследования при участии инженера по капитальному ремонту и представителя проектной организации проводятся вскрытия строительных конструкций (крыши, подпольных каналов и т. п.).

После завершения проектно-изыскательских работ документация (один экземпляр) передается Заказчику на согласование и подпись. Далее документация проходит государственную экспертизу (1–2 месяца). После получения положительного заключения проект с внесенными изменениями в 5–6 экземплярах передается Заказчику как на бумажном носителе, так и в электронном виде.

После сдачи объекта в эксплуатацию проектная организация совместно с Заказчиком продолжает вести мониторинг объекта и работать с обращениями граждан.

# Проведение работ

При получении утвержденного (прошедшего экспертизу) проекта Госзаказчик приступает к выбору подрядчика (процедура закупок). Участвовать в конкурсе могут организации любой формы собственности, в качестве подрядчика может также выступить районный ЖЭС, имеющий строительный участок и аттестаты соответствия на выполнение строительно-монтажных работ (часто подобное наблюдается в небольших городах, где работы по капитальному ремонту выполняютсяхозспособом).

На основании конкурса выбирается Генподрядная организация. Заключается договор между Заказчиком и Генподрядчиком с уточненной контрактной стоимостью объекта (дома, где будет проводиться капитальный ремонт).



## Задачи инженера по капитальному ремонту на этом этапе:

- **собрать необходимую документацию для проведения конкурса и решения др. вопросов (письма и уведомления генподрядчику), провести при необходимости совещание;**
- **провести второе собрание с собственниками квартир, заключить договоры;**
- **на протяжении всего периода выполнения работ по капитальному ремонту координировать действия всех участников процесса (см. инфографику на стр.25), контролировать процесс капитального ремонта, вести прием граждан на объекте;**
- **после окончания работ подписать акты выполненных работ, ввести дом в эксплуатацию.**

Второе собрание с жильцами дома проводится за 10 дней до начала капитального ремонта. Инженер по капитальному ремонту (как представитель заказчика — Государственного предприятия ЖКХ района, ЖРЭО или ТС) обязан заключить с каждым собственником квартиры договор о проведении капитального ремонта в их доме в двух экземплярах, один из которых выдается на руки каждому собственнику. Эти документы необходимо подготовить заранее. Типовой договор на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99.

Дополнительные ремонтные работы, указанные в протоколе общего собрания (и не предусмотренные ч. 1 п. 14 Положения о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 № 324), также выполняются на основании **договора на проведение таких работ, заключаемого заказчиком с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков.**

*Образец  
(см. стр. 35)*

К договору прилагается **специальная памятка** о сроках проведения ремонта и о том, как гражданам вести себя во время капитального ремонта.

*Образец  
(см. стр. 40)*

# Взаимодействие инженера по капитальному ремонту с организациями и населением



### **Информация, которую необходимо донести до собственников квартир устно и письменно (в памятках):**

- необходимость соблюдать осторожность и технику безопасности в зоне работ (в местах раскопок, в зоне строительных лесов, при выходе из подъездов), следить за детьми, не отпускать их играть на стройплощадке, обходить огражденную зону работ, а также найти безопасное место парковки автомашин, так как их размещение в зоне ремонта объекта не разрешается;
- своевременно предоставлять доступ в квартиры для проведения предремонтного обследования и ремонта общего имущества (например общих трубопроводов) во избежание простоев, так как это усложняет и удлинит сам ремонт;
- собственники обязаны также представить документы, подтверждающие переоборудование или перепланировку квартиры, если они делали таковую, либо же самостоятельно демонтировать отделку, которая не отображена в техническом паспорте квартиры;
- места ремонта от мебели и инвентаря граждане также освобождают самостоятельно; во время ремонтных работ стоит позаботиться о сохранности мебели, пола, эмалированной поверхности сантехнических приборов, укрыв от пыли, мусора и инструментов;
- при ремонте предоставляется доступ на балконы, которые граждане также должны предварительно освободить от бытового инвентаря, остекления и обшивки (в пределах техпаспорта (если в этом документе отображено остекление, его снимать не нужно) или состояния дома на момент строительства).

Если во время работы **по замене систем водоснабжения и канализации** в некоторых квартирах будет отсутствовать вода, стоит попросить других собственников при необходимости оказывать помощь жильцам, чьи квартиры находятся в ремонте.

**Газовые плиты, не соответствующие требованиям УП «Мингаз», подлежат замене**, для этого квартиросъемщик закупает самостоятельно плиту, сертифицированную в Республике Беларусь. Учитывая, что замена внутреннего газоснабжения производится достаточно быстро, каждый квартиросъемщик должен при получении информации через вывешиваемое технадзором на подъезде объявление оперативно заключить новый договор с газоснабжающей организацией.

Для пуска газа жильцам необходимо обеспечить **100% доступ во все квартиры**. Из-за отсутствия доступа даже в одну квартиру комиссия газоснабжающей организации работы не принимает, газ не подключается. Ввиду взрывоопасности газа, требования обоснованны и обязательны для всех. Информацию о дате и времени работы комиссии по приемке системы газоснабжения следует разместить на каждом подъезде и дополнительно сообщить каждому представителю квартиры.

В дальнейшем жильцы, квартиры которых не были газифицированы во время приемки вновь смонтированной газовой системы, все расходы по ее подключению оплачивают за свой счет. Газовые счетчики приобретаются за счет средств жильцов. В случае замены газового оборудования (плиты или счетчика) необходимо заключить договор о техническом обслуживании газового оборудования и поставке природного газа.

Уборку крупного строительного мусора с рабочих мест выполняют исполнители работ. Выбрасывать в ящик для строительных отходов бытовой мусор, старую мебель, инвентарь запрещено. При наличии таких фактов будет составляться протокол, предусматривающий административный штраф.

Далее инженер по капитальному ремонту вместе со специалистом подрядной организации составляет **график обследования квартир с учетом пожеланий (время, день) собственников**. Оформляется протокол собрания с отражением вопросов, возникших в ходе обсуждения или поступивших в письменном виде в течение трех дней после проведения общего собрания.

Протокол подписывают инженер по капитальному ремонту и уполномоченный представитель потребителей, избранный на общем собрании; совместно с подрядной организацией и уполномоченным представителем потребителей проводится предремонтный осмотр общего имущества многоквартирного жилого дома (далее — жилой дом), составляется акт обследования, который подписывают представители исполнителя, подрядной организации и уполномоченный представитель потребителей.

В каждом конкретном случае сроки ремонта будут разные, поскольку на каждый тип здания существуют отдельная технологическая карта и проект. Подрядчик, который занимается ремонтом в доме, все свои действия должен сверять по данному документу.

На протяжении всего капитального ремонта дома инженер по капитальному ремонту должен координировать действия структур и организаций, от которых зависит своевременность выполнения работ на объекте, следить за их качеством, осуществлять связь с населением.

За качеством работ следит также автор проекта — главный инженер, который составляет акт приема по каждому виду выполненных работ. Например, акты приема составляются по каждому отремонтированному слою кровли. Если есть сомнения в качестве работы, специалист по техническому надзору имеет право заставить подрядчика вскрыть часть кровли, чтобы удостовериться в том, что работы произведены в соответствии с технологическими картами.

Некачественно выполненные ремонтные работы приемке и оплате не подлежат, а все выявленные дефекты устраняются в период капитального ремонта.

**Подрядчик обязан следить за тем, чтобы при проведении ремонтных работ не пострадали квартиры жильцов.**

Например, во время ремонта кровли необходимо следить за прогнозом погоды, предусмотреть возможность укрыть крышу непромокаемым материалом, чтобы дождь не затопил квартиры и не повредил общее имущество в доме. Именно по этой причине ремонт кровли делается поэтапно, крыша вскрывается и ремонтируется не целиком, а частями.

С тем чтобы избежать таких неприятных ситуаций, инженер по капитальному ремонту может рекомендовать гражданам заключать **договоры страхования своих жилых помещений**, а также находящегося в них имущества.

Если у жильцов дома возникнет желание получить **более подробную информацию о ремонте**, можно ознакомиться с проектом, который должен храниться на строительной площадке и у Заказчика (инженера по капитальному ремонту).

В нормативно-правовых актах (пост. Совета Министров от 27.01.2009 г. № 99) зафиксировано:

*«Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные потребителю убытки, ущерб его имуществу, явившиеся следствием неправомерных действий (бездействия) исполнителя или подрядной организации при выполнении работ в рамках настоящего договора, а также возмещает вред, причиненный жизни, здоровью потребителя вследствие неоказания услуг, предусмотренных названным договором, либо оказания этих услуг с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания указанных услуг изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества потребителя, а также окружающей среды...»*

Для рассмотрения вопросов в индивидуальном порядке граждане должны иметь информацию о контактном лице (ФИО инженера по капитальному ремонту) и номера его рабочего и мобильного телефонов. Это необходимо прежде всего для того, чтобы граждане не «загружали» письменными обращениями инстанции города, т. к. большинство вопросов решается на объекте представителями подрядчика и заказчика в рабочем порядке.

**ВАЖНО!**

**Если по вине подрядчика (некачественно выполненные работы) во время проведения ремонта пострадает имущество жильцов в квартирах, то возмещать ущерб будет подрядчик за свой счет. Для этого необходимо составить акт, подтверждающий наличие дефектов.**

## Сдача дома в эксплуатацию

Ввод общей площади жилых помещений после капремонта жилого дома осуществляется после выполнения всего объема строительно-монтажных работ, включенных в проектную документацию на капремонт жилого дома.

**Гарантийный срок ремонта** составляет не менее пяти лет. Если в течение этого периода крыша начнет протекать, появятся трещины или сколы на фасаде, обнаружатся дефекты на оборудовании, подрядчик обязан устранить все недостатки за свой счет. Следить за этим на протяжении всего гарантийного периода также входит в обязанности инженера по капитальному ремонту. Кроме того, его задача — рассматривать обращения граждан и взаимодействовать с подрядными и проектной организациями для устранения замечаний.

# Общий план информирования и действий сторон при капремонте:

**Информация о сроках капремонта размещена на сайте организации ЖКХ, обслуживающей дом.**

Общее собрание с жильцами проводится на стадии формирования технического задания на проектирование. За 10 дней до проведения первого собрания необходимо вывесить объявление о дате, месте и времени проведения мероприятия, а также указать контактные данные лица из числа работников заказчика, к которому можно обратиться за информацией в случае отсутствия собственника на общем собрании. Заключаются договоры на проведение капремонта и вручаются памятки.

**ЗАКАЗЧИК**

Прием граждан раз в неделю.

**ПОДРЯДЧИК**

Заключение договора (не позднее 10 дней до начала работ) с собственниками квартир.

Устройство стройплощадки, размещение паспорта объекта (телефоны подрядчика, заказчика, инженера технадзора) и установка стенда заказчика.

Получение разрешения на строительные работы.

Размещение графика проводимых работ. Не позднее 5-10 дней до начала работ.

# Образцы документов

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление  
Совета Министров  
Республики Беларусь  
27.01.2009 № 99

## ТИПОВОЙ ДОГОВОР на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
(населенный пункт) (дата)

Заказчик \_\_\_\_\_

(наименование организации)

именуемый в дальнейшем Исполнитель, в лице \_\_\_\_\_

(должность,

\_\_\_\_\_ фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

действующий на основании \_\_\_\_\_

(документ, подтверждающий полномочия)

с одной стороны, и собственник, наниматель, член организации застройщиков  
(нужное подчеркнуть) \_\_\_\_\_

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

жилого помещения \_\_\_\_\_ в жилом доме \_\_\_\_\_ корп. \_\_\_\_\_, по ул. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем Потребитель, с другой стороны,  
далее именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о следующем:

### Предмет договора

1. Исполнитель обязуется выполнить капитальный ремонт многоквартирного  
жилого дома (далее — жилой дом), расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией.  
Капитальный ремонт жилого дома осуществляется на основании:  
решения местного исполнительного и распорядительного органа от \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_

проектно-сметной документации \_\_\_\_\_  
(наименование проектной организации, адрес)

договора (контракта) строительного подряда между Исполнителем и подрядной организацией \_\_\_\_\_  
(наименование подрядной организации)

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (если капитальный ремонт не ведется собственными силами).

2. Сметная стоимость капитального ремонта жилого дома в ценах на дату заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ млн рублей.

### **Сроки проведения капитального ремонта**

3. Срок начала капитального ремонта \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и срок ввода  
(число и месяц)

в эксплуатацию жилого дома \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(число и месяц)

Продолжительность капитального ремонта жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией составляет \_\_\_\_\_.  
(количество месяцев)

4. Срок выполнения ремонтных работ в жилом помещении \_\_\_\_\_ устанавливается в соответствии с графиком выполнения работ по подъездам, составленным Исполнителем совместно с подрядной организацией в рамках инженерной подготовки объекта капитального ремонта.

5. В случае переноса в установленном законодательством порядке срока ввода в эксплуатацию жилого дома Исполнитель представляет Потребителю для подписания дополнительное соглашение к настоящему договору.

### **Обязанности Сторон**

6. Исполнитель обязан:

6.1. в установленные настоящим договором сроки выполнить капитальный ремонт жилого дома;

6.2. предоставить Потребителю жилое помещение маневренного фонда в случае, если капитальный ремонт жилого дома не может быть произведен без отселения жильцов;

6.3. информировать Потребителя о сроках проведения ремонтно-строительных работ в жилом помещении \_\_\_\_\_ не позднее 10 дней до начала ремонта подъезда \_\_\_\_\_.

6.4. предоставить в письменном виде Потребителю краткую информацию о капитальном ремонте жилого дома с указанием видов работ и сроков их проведения;

6.5. осуществлять эксплуатацию и обслуживание систем инженерного оборудования, надлежащее санитарное содержание жилого дома в процессе его капитального ремонта;

6.6. информировать Потребителя о сроках и продолжительности отключения систем инженерного оборудования, проведения работ в жилом помещении в

соответствии с проектно-сметной документацией не позднее 5 дней до отключения;

6.7. обеспечивать прием и рассмотрение обращений потребителей по вопросам капитального ремонта жилого дома не реже одного раза в две недели с ведением журнала приема граждан и участием представителя технического надзора;

6.8. устранять в процессе капитального ремонта жилого дома и в период гарантийного срока выявленные недостатки и дефекты в сроки, согласованные с Потребителем;

6.9. осуществлять приемку в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией ремонтно-строительных работ по каждому жилому помещению с составлением соответствующего акта;

6.10. восстановить в жилом помещении отделку, поврежденную:

при ремонте ограждающих конструкций и инженерных систем жилого дома и выполнением иных работ при капитальном ремонте, в объемах, нарушенных при производстве работ;

в связи с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации здания по причинам, не зависящим от проживающих (протекание кровли, промерзание стен и другие).

7. Потребитель обязан:

7.1. обеспечить доступ в жилое помещение для проведения предремонтного обследования и производства работ в соответствии с графиком выполнения работ по подъездам и утвержденной проектно-сметной документацией;

7.2. предоставить документы, подтверждающие переоборудование или перепланировку жилых помещений;

7.3. принять необходимые меры по сохранности личного имущества и его перемещению из зоны производства работ;

7.4. в случае замены в соответствии с проектно-сметной документацией газового оборудования:

предоставить новое или с неистекшим сроком эксплуатации;

заключить договор на газоснабжение, техническое обслуживание газового оборудования и внутридомовых систем газоснабжения.

## **Права Сторон**

8. Исполнитель имеет право:

8.1. доступа в жилое помещение Потребителя для проведения предремонтного обследования и производства работ в соответствии с графиком выполнения работ по подъездам и утвержденной проектно-сметной документацией в согласованные с потребителем сроки;

8.2. производить при необходимости в установленном порядке в процессе капитального ремонта жилого дома корректировку проектно-сметной документации с уведомлением потребителей об изменении видов работ и сроков их проведения не позднее чем за 10 дней после проведения корректировки проектно-сметной документации;

8.3. требовать от Потребителя выполнения условий настоящего договора.

9. Потребитель имеет право:

9.1. ознакомиться с проектно-сметной документацией на капитальный ремонт жилого дома;

9.2. получать от Исполнителя информацию о ходе ремонтно-строительных работ;

9.3. на восстановление в жилом помещении отделки, поврежденной: при ремонте ограждающих конструкций и инженерных систем жилого дома и выполнением иных работ при капитальном ремонте, в объемах, нарушенных при производстве работ;

в связи с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации здания по причинам, не зависящим от проживающих (протекание кровли, промерзание стен и другие);

9.4. отказаться в письменной форме от выполнения отдельных видов отделочных работ до начала их осуществления;

9.5. требовать от Исполнителя безвозмездного устранения дефектов и недостатков, выявленных в процессе капитального ремонта и в период гарантийного срока или в связи с несоблюдением условий настоящего договора.

## **Ответственность Сторон**

10. Стороны несут ответственность за несоблюдение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

11. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

11.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

11.2. невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия, при которых невозможно исполнить обязательства по настоящему договору, обязана известить другую Сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств любым доступным способом. Подтверждением наличия этих обстоятельств и их продолжительности служат заверенные справки соответствующих государственных органов и иных организаций.

12. Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме за причинение Потребителю убытков, ущерба его имуществу, явившихся следствием неправомерных действий (бездействия) Исполнителя или подрядной организации при выполнении работ в рамках настоящего договора, а также возмещает вред, причиненный жизни, здоровью Потребителя вследствие неоказания услуг, предусмотренных настоящим договором, либо оказания этих услуг с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания указанных услуг изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества Потребителя, а также окружающей среды.

Потребитель вправе требовать от Исполнителя компенсации морального вреда, причиненного нарушением прав Потребителя, независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда. Размер данной компенсации определяется судом.

13. Исполнитель не несет материальной ответственности, не возмещает Потребителю убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

стихийных бедствий (за исключением пожара, возникшего по вине Исполнителя); умышленных действий или неосторожности лиц, проживающих или использующих жилые и (или) нежилые помещения жилого дома, его инженерные системы и прилегающие территории.

14. Споры, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия — в судебном порядке.

### Прочие условия

15. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и действует на весь период капитального ремонта и гарантийного срока.

Гарантийный срок составляет \_\_\_\_\_ лет с даты ввода жилого дома в эксплуатацию.

16. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_ листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

### Юридические адреса и подписи Сторон

#### Исполнитель

\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

#### Потребитель

\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

## ОБРАЗЕЦ письма генподрядчику

ООО «НедвижимостьЦентр»

### О предоставлении информации

Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство ..... района г. Минска» сообщает, что по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 25 по 3-й улице Строителей в г. Минске» необходимо включить в состав контрактной цены объемы работ согласно нижеперечисленным сметам:

**Модернизация (ГСН)** — 205 (компенсационные посадки), 713 (разборка и восстановление покрытий), 715 (озеленение) сметы.

**Капитальный ремонт (за счет жильцов)** — 301 (приборы учета газа) смета.

**Модернизация (за счет жильцов)** — 306 (установка приборов учета воды, поз. 2,8) смета.

Исполняющий обязанности

главного инженера предприятия А. И. Иванов

Петров А. А.

222 22 22

# ОБРАЗЕЦ

## ПАМЯТКА

по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 25  
по 3-й улице строителей в г. Минске»  
(носитель информационного характера)

### УВАЖАЕМЫЕ НАНИМАТЕЛИ, СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР!

В соответствии с планом капитального ремонта жилищного фонда на 2019 год в вашем доме с сентября 2019 года по январь 2020 года (с учетом подготовительных работ) будут проводиться ремонтно-строительные работы по капитальному ремонту.

38

**Проектная организация — ООО «Проектная студия № 1»** г. Минск, ул. Пушкина, 1, офис 100, тел. 8 (017) 222-22-22

**Главный инженер проекта: Иванов Н. Н.**, тел. 8 (017) 222-22-22

**Заказчик — КУП «ЖКХ ..... района г. Минска»** 2200000, г. Минск, ул. Советская, д. 1

**Директор: Петров Иван Иванович**, тел. 8(017) 222-22-22;

**Главный инженер: Кузнецов Сергей Иванович**, тел. 8(017) 222-22-22;

**Начальник отдела капитального ремонта: Сидоров Виктор Викторович** тел. 8(017) 222-22-22

**Представитель заказчика: ведущий инженер отдела капитального ремонта — Васильева Вера Петровна** тел. 8(017) 222-22-22

#### **Технический надзор осуществляет:**

**ЧУП «Техстрой»** тел. 8(0225) 222-22-22;

Генподрядная организация — **ЧУП «Гудвин»:**

Приемная тел. 8(017) 222-22-22;

Главный инженер: **Хмара Николай Николаевич** — тел. 8(029)222-22-22;

Прораб по общестроительным работам: **Сердечный Владимир Иванович** — тел. 8(029) 222-22-22;

Прораб по газотехническим работам: **Петровский Александр Александрович** — тел. 8(029)222-22-22;

Прораб по сантехническим работам: **Ивановский Александр Николаевич** — тел. 8(029)222-22-22;

Прораб по электрике: **Лукашевич Сергей Анатольевич** — тел. 8(029)222-22-22;

Проект разработан в соответствии с нормативными документами, действующим строительным каталогом, государственным и другими нормативными актами по проектированию и капитальному строительству. Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

**В ходе капитального ремонта жилого дома № 25 по 3-й улице строителей в г. Минске предусмотрены следующие работы:**

**Общестроительные работы:**

- ремонт кровли;
- зашивка стояков инженерных коммуникаций;
- ремонт балконов;
- замена оконных блоков в лестничных клетках;
- ремонт крылец;
- оборудование жилых комнат дымовыми пожарными извещателями;
- наружная отделка-окраска фасадными водно-дисперсионными (торцевых стен по проектируемой легкой штукатурной системе, участков стен входных групп, цоколя) и эмалевыми (для металлических поверхностей) красками.

Согласно приказу МЖКХ Республики Беларусь от 04.02.2015 № 5 работы по ремонту подъездов производятся при капитальном ремонте за счет нанимателей и собственников квартир.

**Теплоснабжение, отопление, вентиляция:**

- замена магистральных трубопроводов и стояков системы отопления, спускной и запорной арматуры на стояках и магистральных;
- установка термостатических регуляторов;
- замена системы отопления с выносом в квартиры радиаторов;
- прочистка существующих вентканалов.

**Водоснабжение и канализация:**

- замена водомерных узлов;
- замена трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения, бытовой канализации с подключением существующей квартирной разводки;
- установкой индивидуальных приборов учета (приборы учета жильцами приобретаются за собственные средства, ст. 97 Жилищного кодекса Республики Беларусь);
- установка полотенцесушителей;
- тепловая изоляция трубопроводов холодного и горячего водоснабжения.

**Электроснабжение:**

- замена распределительного устройства в существующем помещении электрощитовой;
- молниезащита здания;
- замена светильников с использованием светильников со светодиодными модулями в местах общего пользования, предусмотрено наружное освещение светильниками, устанавливаемыми на фасаде здания жилого дома.

**Благоустройство:**

- замена покрытия отмостки;
- восстановление нарушенного благоустройства после прокладки газовых вводов и выпусков хозяйственно-бытовой канализации.

**Газоснабжение:**

– замена внутренней системы газоснабжения, установка приборов учета расхода газа (приборы учета приобретаются жильцами за собственные средства, ст. 97 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Сроки выполнения работ могут быть смещены в случае внесения изменений в проектно-сметную документацию, несвоевременного предоставления доступа в квартиры и т. д.

**Ремонт здания ведется без отселения жильцов.**

В период проведения ремонтных работ соблюдайте осторожность в зоне производства работ. Будьте внимательны и осторожны в местах раскопок, а также на входах в подъезды, обходите огражденные зоны производства работ. Не разрешайте детям играть на стройплощадке.

Не препятствуйте доступу в занимаемые жилые помещения работникам при проведении ремонтных работ, предусмотренных проектной документацией. При выполнении сварочных работ просим присутствовать дома.

**Внимание! Для всех жильцов по газотехническим работам!**

При производстве работ предоставляются новые или с неистекшим сроком эксплуатации газовые плиты. В случае, если газовая плита была в эксплуатации более указанного гарантийного срока (свыше 10 лет), необходимо получить заключение УП «Мингаз» о ее пригодности, тел. 162.

Учитывая, что замена внутриквартирного газоснабжения производится быстро, каждый ответственный наниматель (собственник) квартиры должен оперативно заключить новый договор (дата заключения договоров будет указана в объявлении за 2–3 дня) с УП «Мингаз» на поставку природного газа и обслуживание газотехнического оборудования.

Для пуска газа жильцам необходимо трижды обеспечить 100-процентный доступ во все квартиры: для приемки комиссией УП «Мингаз» новой системы газоснабжения первый раз — на прочность, второй раз — на плотность и третий раз — для пуска газа. Из-за отсутствия доступа хотя бы в одну из квартир комиссия УП «Мингаз» работ не примет и не разрешит пуск газа во всем подъезде.

**Ввиду взрывоопасности требования УП «Мингаз» обоснованны и обязательны для всех.**

Новые газовые плиты, счетчики газа приобретаются собственниками (нанимателями) квартир за личные средства.

При несвоевременном выполнении требований УП «Мингаз» работы по подключению газового оборудования к системе газоснабжения будут выполняться за счет жильца.

Жильцам необходимо по уведомлению прораба о предоставлении доступа в квартиры (**п.п. 6.4 Правил пользования жилыми помещениями**) освободить от мебели и инвентаря места ремонта.

Во время ремонтных работ следует позаботиться о сохранности мебели, пола, эмалированной поверхности сантехнических приборов, своевременно укрыв их от пыли, мусора, падающих осколков.

Необходимо сообщать о дефектах и недоделках, если их исполнители (мастер, бригадир) не принимают мер к их устранению. Просим выдавать исполнителям справки-отзывы по качеству выполненных работ. Не допускать закрытия ниш без изоляции труб и без заделки отверстий. Уборка строительного мусора с рабочих мест — обязанность исполнителей работ. Запрещается выбрасывать в места, отведенные для строительного мусора, старую мебель, инвентарь, бытовые отходы. По возникшим дополнительным работам и рассмотрению спорных вопросов просим в индивидуальном порядке обращаться в КУП «ЖКХ .... района г. Минска» к ведущему инженеру отдела капитального ремонта, **инженеру отдела капитального ремонта — Васильевой Вере Петровне, тел. 8(017) 222-22-22, ул. Советская, д. 1, каб. 100**

На объекте в бытовом помещении, расположенном на территории строительного городка, представителями Заказчика и Подрядчика будет вестись прием жильцов согласно графику.

**От имени всех руководителей «Генподрядчика», «Субподрядчика» и «Заказчика» просим всех жильцов:**

- своевременно предоставлять доступ в квартиры для ремонта во избежание простоев рабочих;
- не загружать письменными обращениями инстанции города, так как абсолютное большинство вопросов будет решено на объекте «Генподрядчиком» и «Заказчиком» в рабочем порядке.

Коллективы «Генподрядчика» и «Заказчика» намерены произвести ремонт дома в установленные сроки и будут всячески помогать жильцам в преодолении ремонтного периода с минимальными неудобствами.

*Заказчик: КУП «ЖКХ района г. Минска»,*

*Генподрядчик: ЧУ «Гудвикс».*

Для заметок

42

Blank lined paper with a large, faint, diagonal watermark reading "KUMON" across the center.

Для заметок

44

Blank lined paper with a large, faint, diagonal watermark reading "KUMON" across the center.

Для заметок

46

Blank lined paper with a large, faint, diagonal watermark reading "KUMON" across the center.

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Методические рекомендации  
для специалистов организаций ЖКХ,  
осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда

Лавриненко Жанна Георгиевна,  
Юркевич Игорь Константинович

Главный редактор *И. П. Фомина*  
Компьютерная верстка *М. В. Азаренкова*  
Корректор *Н. Н. Ковалева*

Подписано в печать 11.03.2020. Формат 60х84/16. Бумага офсетная.  
Печать офсетная. Усл. печ. л. 3. Уч.-изд. л. 1,8.

Тираж      экз. Заказ

Республиканское издательское дочернее унитарное предприятие  
«Жилкомиздат».

Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,  
распространителя печатных изданий № 1/499 от 26.04.2016.

Ул. Кальварийская, д. 17, комн. 501, 502, 220004, Минск.

Тел./факс: (017) 2031331, 8 (025) 7999274. E-mail: gkhmag@mail.ru



