|  |
| --- |
| Приложение 1 к приказу |

Руководящий документ в строительстве Республики Казахстан

РДС РК 1.04-26-2021 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт гражданских, производственных зданий и сооружений»

### Глава 1. Область применения

1. Настоящий руководящий документ в строительстве Республики Казахстан РДС РК 1.04-26-2021 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт гражданских, производственных зданий и сооружений» (далее – Руководящий документ) разработан в соответствии с [подпунктом 23-16)](http://10.61.43.123/rus/docs/Z010000242_#z721) статьи 20 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» (далее - Закон) и определяет порядок проведения реконструкции, капитального и текущего ремонтов жилых зданий (одноквартирных и многоквартирных, общежитий, специализированных жилых домов для лиц преклонного возраста и маломобильных групп населения, встроенных и пристроенных помещений, независимо от периода их строительства), общественных и производственных зданий и сооружений.
2. Положения настоящего руководящего документа не распространяются на специальное оборудование зданий и сооружений, а также на устройства автоматизации санитарно-технических, противопожарных и других технологических установок.

### Глава 2. Термины и определения

1. В настоящем Руководящем документе применяются понятия, приведенные в действующем законодательстве и подзаконных актах, а также следующие термины и определения:
2. гражданские здания – объекты, предназначенные для проживания и обеспечения бытовых, общественных и культурных потребностей человека. Гражданские здания подразделяются на две подгруппы: жилые и общественные;
3. неисправное состояние – техническое состояние здания, его отдельных элементов, не соответствующее хотя бы одному из требований нормативных технических документов или проектной документации, но не препятствующее выполнению заданных функций;
4. инженерная защита территорий, зданий и сооружений – комплекс инженерных сооружений и мероприятий, направленный на предотвращение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий;
5. отказ – событие, заключающееся в нарушении работоспособности, прекращении выполнения конструкциями заданных функций;
6. демонтаж – разборка на отдельные части машины, агрегата, сооружения;
7. гидроизоляция – защита конструкций, зданий и сооружений от воздействия на них воды и других жидкостей, а также средства, применяемые для этих целей;
8. аварийное состояние здания – состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного пребывания в нем людей;
9. авария здания или сооружения – повреждение (обрушение) здания, сооружения в целом, его части, отдельного конструктивного элемента либо достижение конструкциями деформаций, превышающих предельно допустимые в процессе строительства или эксплуатации и угрожающие безопасности людей, а также повреждение (обрушение) в результате природно-климатических воздействий (землетрясение, ветровой напор, оползень и так далее) интенсивность которых не превышала расчетных значений;
10. текущий ремонт зданий и сооружений – совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных, и мероприятий по предупреждению износа, устранению мелких повреждений и неисправностей, улучшению эстетических качеств объекта;
11. содержание здания (сооружения) – комплекс организационно-технических мероприятий по контролю и ограничению в соответствии с нормативными техническими документами или проектной документации нагрузок и других воздействий на элементы здания, по обеспечению установленных санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей к зданию территории;
12. техническое обслуживание зданий (сооружений) – поддержание надлежащего технического состояния зданий (сооружений) в части параметров устойчивости, надежности, а также исправности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, в соответствии с нормативными техническими документами или проектной документации, комплекс работ по контролю технического состояния зданий и сооружений, поддержанию работоспособности или исправности, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий в целом, а также соблюдению в них и на прилегающих территориях экологических требований;
13. восстановление здания – проведение комплекса конструктивных и технологических мероприятий по восстановлению конструкций и элементов здания, в результате которых эксплуатационные качества здания в целом восстанавливаются до уровня, предшествующего появлению повреждений;
14. модернизация зданий и сооружений – комплекс строительно-монтажных работ, направленных на приведение эксплуатационных показателей здания в существующих габаритах в соответствие с современными требованиями, изменение планировочной структуры зданий, секций и квартир, оснащение зданий недостающими видами инженерного оборудования, замену систем и отдельных конструкций в соответствии с современными требованиями комфортности и технологии эксплуатации объекта;
15. моральный износ здания – величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям;
16. эксплуатация здания (сооружения) – использование здания или сооружения по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации;
17. показатели эксплуатационных качеств здания (далее - ПЭК) – технические, объемно-планировочные, санитарные, гигиенические, эстетические и экономические характеристики здания, обуславливающие его эксплуатационные качества. Фактические ПЭК контролируют в процессе приемки и эксплуатации;
18. техническое состояние зданий и сооружений – совокупность свойств сооружения или его элементов, подверженных изменению в процессе строительства, ремонта или эксплуатации, характеризуемая в определенный момент времени признаками, установленными технической документацией на это сооружение или его элементы;
19. обследование технического состояния здания (сооружения) или техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений – вид экспертных работ, в результате которых определяется фактическое состояние зданий и сооружений и их элементов, надежность и устойчивость, возможность дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений, получение количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции на объекте, а также изменения целевого назначения;
20. технический паспорт здания – совокупность технических документов, относящихся к проектированию, строительству, приемке, эксплуатации и наблюдению за поведением сооружения при эксплуатации, которые охватывают все данные, необходимые для идентификации и определения технического (физического) состояния здания и его эволюции во времени. Технический паспорт – составленный по результатам государственного технического обследования недвижимого имущества документ установленной формы, содержащий технические, идентификационные характеристики первичного или вторичного объекта, необходимые для ведения правового кадастра;
21. ветхое состояние здания (объекта) – состояние, при котором конструкции, основание (здание в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям;
22. физический износ здания, объекта (элемента) – степень утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и техногенных факторов устанавливается на определенный момент времени, утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;
23. дефект элемента здания – неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и стандартов при его изготовлении, монтаже или ремонте;
24. дренаж – траншеи глубокого заложения с устройством колодцев для ревизии системы и с уклоном в сторону сброса воды, заполняемые дренирующим материалом (щебень, гравий, крупный песок);
25. пристройка – вид реконструкции, при которой увеличивается площадь дома (здания) путем создания новых помещений, которые непосредственно примыкают к внешним стенам здания;
26. грунтовые воды – подземные воды первого от поверхности земли постоянного водоносного горизонта, не имеющего сверху сплошной кровли водонепроницаемых пород;
27. экспертиза проектов – экспертная деятельность, заключающаяся в проведении анализа и оценки качества проектов путем установления соответствия (несоответствия) проектных решений условиям исходных документов (материалов, данных) для проектирования, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, а также соблюдения в проектных решениях и расчетах требований градостроительных и технических регламентов, норм и положений государственных и межгосударственных нормативных документов;
28. документация проектно-сметная – документация, содержащая объемно-планировочные, конструктивные, технологические, инженерные, природоохранные, экономические и иные решения, а также сметные расчеты для организации и ведения строительства, инженерной подготовки территории, благоустройства. К проектам строительства также относятся проекты консервации строительства незавершенных объектов и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;
29. ремонт – комплекс работ, направленный на восстановление технического и эксплуатационного уровня сооружения;
30. реконструкция – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта;
31. усиление – комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания и сооружения в целом по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями;
32. капитальный ремонт – ремонт здания и сооружения с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей. Совокупность работ, в том числе строительно-монтажных, пусконаладочных и мероприятий по восстановлению утраченных в процессе эксплуатации и (или) улучшению конструктивных, инженерных, технических, эстетических качеств объекта строительства, осуществляемых путем восстановления их работоспособности;
33. осмотр – контроль за состоянием здания, его элементов, осуществляемый в основном органолептическим методом и в случае необходимости с использованием средств контроля, номенклатура которых установлена соответствующей документацией;
34. безопасность – свойство объекта не допускать ситуации, опасной для людей и окружающей среды;
35. ограждающие конструкции – строительные конструкции, составляющие наружную оболочку здания или разделяющие его на отдельные помещения. Могут одновременно служить и несущими конструкциями;
36. строительство – деятельность по созданию основных фондов производственного и непроизводственного назначения путем возведения новых и (или) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) существующих объектов (зданий, сооружений и их комплексов, коммуникаций), монтажа (демонтажа), связанного с ними технологического и инженерного оборудования, изготовления (производства) строительных материалов, изделий и конструкций, а также осуществления работ по консервации строительства незавершенных объектов и постутилизации объектов, выработавших свой ресурс;
37. общая площадь строений – подсчитывается как сумма площадей всех этажей жилого дома, хозяйственно-бытовых и иных строений;
38. конструкция строительная – часть здания, сооружения определенного функционального назначения, состоящая из элементов, взаимосвязанных в процессе выполнения строительных и монтажных работ. Строительная конструкция выполняет в здании (сооружении) несущие, ограждающие или другие функции либо совмещает некоторые из них;
39. диагностика конструкций – процесс установления и изучения признаков, которые свидетельствуют о наличии дефектов в конструкциях;
40. повреждение конструкций – событие, заключающееся в нарушении исправности строительной конструкции или ее части вследствие влияния внешних воздействий, превышающих уровни, установленные в нормативно-технической документации на конструкцию;
41. восстановление конструкций – комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств конструкций, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния;
42. определение технического состояния конструкций – выявление места неисправности или отказа, прогнозирования технического состояния конструкций, а также разработки методов и средств их определения, принципа построения и организации использования систем диагностирования;
43. срок службы – период времени от начала эксплуатации изделия до момента возникновения предельного состояния, обозначенного в нормативных технических документах, или до выбраковки;
44. подрядчик – физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на соответствующий вид деятельности, выполняющее подрядные работы в сфере строительства по договору подряда или договору о государственных закупках, заключаемому с заказчиком или с лицом, осуществляющим инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по управлению проектом;
45. деформация основания – деформация, возникающая в результате передачи усилий от здания (сооружения) на основание или изменения физического состояния грунта основания в период строительства и эксплуатации здания (сооружения);
46. самонесущие конструкции – конструкции, воспринимающие нагрузку только от собственного веса;
47. производственные здания – здания и сооружения для размещения промышленных, сельскохозяйственных производств и обеспечения необходимых условий для труда людей, и эксплуатации технологического оборудования, здания и сооружения автомобильного, железнодорожного, речного и воздушного транспорта, сооружения связи. Производственные здания и сооружения здания и сооружения предназначены для организации производственных процессов или обслуживающих операций с размещением постоянных или временных рабочих мест. На отдельных производствах рабочие места могут размещаться на открытой территории производственного здания или сооружения;
48. пожарная безопасность – состояние защищенности людей, имущества, общества и государства от пожаров;
49. пандус –  сооружение, имеющее сплошную наклонную по направлению движения поверхность, предназначенное для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой, в том числе на кресле-коляске;
50. разрешительные документы – документы, предоставляющие заявителю право на реализацию его замысла по строительству или изменению помещений (отдельных частей) существующих зданий, которые включают:

решение местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на землю;

решение местного исполнительного органа на проведение реконструкции, перепланировки, переоборудования помещений (отдельных частей) существующих зданий (сооружений);

1. санитарные правила – нормативные правовые акты в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования (в том числе критерии безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания, предпринимательской и иной деятельности, продукции, работ и услуг для человека), несоблюдение которых создает угрозу жизни или здоровью человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний;
2. оценка соответствия – процедура проверки (документальной, визуальной, инструментальной) соответствия выполненных работ, конструкций, инженерных систем, возведенных объектов обязательным требованиям, установленным проектной документацией, действующим законодательством, строительными нормами, правилами и стандартами;
3. надежность – свойство (способность) изделия выполнять заданные функции, сохраняя свои эксплуатационные показатели в определенных пределах, при заданных режимах работы и условиях использования, технического обслуживания, ремонта и транспортирования;
4. сейсмостойкость – способность зданий или сооружений противостоять сейсмическим воздействиям без потери эксплуатационных качеств;
5. водоотведение – совокупность мероприятий, обеспечивающих сбор, транспортировку, очистку и отведение сточных вод через системы водоотведения в водные объекты и (или) на рельефы местности;
6. система водоотведения – комплекс инженерных сетей и сооружений, предназначенный для сбора, транспортировки, очистки и отведения сточных вод;
7. водоснабжение – совокупность мероприятий, обеспечивающих забор, хранение, подготовку, подачу и распределение воды через системы водоснабжения водопотребителям;
8. система водоснабжения – комплекс инженерных сетей и сооружений, предназначенный для забора, хранения, подготовки, подачи и распределения воды к местам ее потребления;
9. обследование (здания) – комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии здания, его отдельных элементов, оценке их технического состояния и степени износа;
10. техническая эксплуатация (эксплуатация) – комплекс мероприятий по содержанию, обслуживанию и ремонту зданий (сооружений), обеспечивающих их безопасное функционирование и санитарное состояние в соответствии с их функциональным назначением;
11. техническая документация – комплект документов, включающий систему графических, расчетных и текстовых материалов, используемых при строительстве, реконструкции, расширении, техническом перевооружении и капитальном ремонте, а также в процессе эксплуатации зданий и сооружений;
12. износ – процесс ухудшения показателей эксплуатационных качеств здания, его отдельных элементов во времени с учетом изменяющихся требований к ним;
13. участок – территория, функционально связанная со зданием;
14. подполье – предназначенное для размещения трубопроводов инженерных систем пространство между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта;
15. надстройка – вид реконструкции, при которой увеличивается площадь здания путем устройства над его верхним этажом одного и нескольких дополнительных этажей;
16. маломобильные группы населения – лица, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуг, информации или ориентировании в пространстве, в том числе использующие детские коляски, пожилого возраста, инвалиды;
17. кровельные работы – строительные работы по устройству кровли здания. Основные кровельные работы — устройство кровельного покрытия и личных деталей кровли (желобов, воронок, водосточных труб и другие);
18. предельное (предаварийное) состояние – состояние здания, его отдельных элементов, при котором их дальнейшая эксплуатация недопустима или восстановление их работоспособного состояния невозможно или нецелесообразно вследствие появления чрезмерных прогибов, трещин, локального или общего разрушения и других признаков ресурсного отказа;
19. ограниченное работоспособное состояние – состояние здания, его отдельных элементов, при котором они способны частично выполнять требуемые функции при ограничениях некоторых параметров режима эксплуатации.

### Глава 3. Общие положения

1. Реконструкция (расширение, техническое перевооружение, модернизация, перепланировка), капитальный ремонт объектов и их комплексов осуществляются по проектной (проектно-сметной) документации, если иное не предусмотрено Законом.
2. При разработке, согласовании, прохождении экспертизы и утверждении (переутверждении) проектной (проектно-сметной) документации на реконструкцию, капитальный ремонт гражданских и производственных зданий и сооружений необходимо руководствоваться законодательными и иными нормативными правовыми актами, государственными и межгосударственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующими на территории Республики Казахстан, а также главой 10 настоящего Руководящего документа.
3. Проектная (проектно-сметной) документация разрабатывается по требованиям, направленным на формирование полноценной среды обитания и жизнедеятельности человека, обеспечение безопасного и устойчивого функционирования проектируемых объектов, повышение эффективности инвестиций, оптимизацию материально-технических и трудовых затрат, рациональное использование природных ресурсов.
4. При проектировании реконструкции и капитального ремонта объемных и плоскостных объектов с нормативной продолжительностью строительства более 6 месяцев, а также линейных объектов независимо от нормативной продолжительности строительства, в составе проектной документации разрабатывается проект организации строительства.
5. Система реконструкции, капитального и текущего ремонта, технического обслуживания жилых, общественных и производственных зданий и сооружений представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности ~~зданий и~~ объектов, нормального их функционирования в течение всего периода их использования по назначению.
6. Сроки проведения ремонта зданий, сооружений или их элементов определяются на основе оценки их технического состояния. При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения принимается в соответствии с приложением 1 к настоящему Руководящему документу.

Сроки проведения реконструкции зданий и сооружений определяются социальными потребностями, темпами прогресса в технике и технологии производства (включая задачи сокращения ручных и тяжелых физических работ), темпами прогресса в потребительских свойствах и параметрах (обновления) выпускаемой продукции, наличием ресурсов новой, более прогрессивной техники.

### Глава 4. Виды ремонтов

1. Система ремонта зданий и сооружений предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливают с учетом технического состояния и конструктивных особенностей зданий и сооружений.

В зависимости от сложности и объема работ выделяют:

текущий;

капитальный ремонт.

1. Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или сооружения с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом учитываются природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или сооружения.
2. Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей в конструкциях и оборудовании, возникающих в процессе эксплуатации здания (сооружения).

По видам производимых работ различают:

текущий профилактический ремонт, выявляемый и планируемый заранее по времени выполнения, объемам и стоимости;

текущий непредвиденный, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый в срочном порядке.

Перечень основных работ по текущему ремонту приведен в приложении 2 к настоящему Руководящему документу.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и повышения долговечности зданий. Периодичность его проведения – 3 (три) года.

1. Текущий ремонт зданий (сооружений) производится за счет эксплуатационных расходов. Текущие ремонты производственных зданий финансируются за счет текущих издержек производства (по смете производства).
2. Средние затраты на текущий ремонт жилых домов в денежном выражении определяется в пределах 0,75-1% от восстановительной стоимости зданий.

Средние затраты на текущий ремонт общественных зданий должны быть в пределах 1,25-1,35% восстановительной стоимости зданий.

1. Капитальный ремонт зданий и сооружений включает в себя работы по восстановлению или замене отдельных частей и (или) целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования зданий (сооружений) в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства. При капитальном ремонте ликвидируется физический и моральный (частично и полностью) износ зданий.
2. Состав работ по капитальному ремонту должен быть таким, чтобы после их проведения здание (сооружение) полностью удовлетворяло всем эксплуатационным требованиям. При капитальном ремонте осуществляется экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.
3. Капитальный ремонт подразделяется на:

комплексный капитальный ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняют физический и моральный износ, то есть предусматривается одновременное восстановление изношенных конструктивных элементов, инженерного оборудования и повышение степени благоустройства здания в целом;

выборочный капитальный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или его инженерного оборудования, при котором устраняется физический износ. При этом осуществляют ремонт, замену и усиление конструкций и оборудования, неисправность которых приводит к возможности ухудшения состояния смежных конструкций и влечет за собой их повреждение или разрушение.

1. Комплексный капитальный ремонт проводится в зданиях, в которых основные конструктивные элементы (кроме фундаментов и стен) и инженерное оборудование пришли в аварийное состояние и нуждается в замене. Этот вид ремонта назначают также для зданий, имеющих значительный моральный износ, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии и не подлежащих сносу в перспективе.
2. Выборочный капитальный ремонт выполняют в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном техническом состоянии, однако отдельные конструктивные элементы, санитарно-технические и другие устройства в них сильно изношены и нуждаются в полной или частичной замене. К выборочному капитальному ремонту относятся также работы по восстановлению балконов, оштукатуриванию, облицовке и окраске фасадов зданий, замене водосточных труб, замощению и озеленению придомового участка, ремонту внешних наружных санитарно-технических и электротехнических сетей и устройств в пределах придомовых территорий. При выборочном капитальном ремонте производят, как правило, один-два вида наиболее необходимых, срочных работ, которые не могут быть приурочены к очередному плановому ремонту: ремонт фасада, кровли и другие.
3. В зданиях, имеющих износ более 60% или подлежащих сносу в ближайшее время, а также в ветхих зданиях, зданиях, предназначенных в ближайшие 5 (пять) лет к сносу по реконструкции, за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, производится только поддерживающий ремонт, обеспечивающий безопасные и нормальные санитарные условия на необходимый срок. За счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, снос зданий не производится.
4. Вид капитального ремонта зданий устанавливают на базе актов результатов осмотра зданий, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, технического паспорта на здание и акта на земельный участок, планировочных и конструктивных характеристик зданий в соответствии с нормативными межремонтными сроками.
5. При капитальном ремонте выполняются следующие виды работ:

обследование зданий (энергетическое и техническое), подготовка рабочего проекта с составлением рабочих чертежей и проведением конструкторских расчетов на усиление несущих ответственных конструкций;

ремонтно-строительные работы по восстановлению, повышению устойчивости зданий и сооружений, сейсмоусиление, замена изношенных элементов зданий и оборудования;

устранение неисправностей изношенных конструкций и деталей, восстановление, или замена на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные и теплозащитные свойства. При этом осуществляется экономически целесообразное совершенствование здания или направленное на улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство придомовой территории;

утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций);

замена инженерных сетей и коммуникаций;

переустройство совмещенных невентилируемых крыш на вентилируемые (по рабочим чертежам).

1. Перечень основных работ по капитальному ремонту зданий приведен в приложении 3 к настоящему Руководящему документу.

### Глава 5. Реконструкция действующего предприятия, здания и сооружения

1. К реконструкции действующих предприятий относится переустройство существующих цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономического уровня на основе достижений научно-технического прогресса и осуществляемое по комплексному проекту на реконструкцию предприятия в целом в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции, в основном без увеличения численности работающих при одновременном улучшении условий их труда и охраны окружающей среды.

При реконструкции действующих предприятий возможно расширение отдельных зданий и сооружений основного, подсобного и обслуживающего назначения в случаях, когда новое высокопроизводительное и более совершенное по техническим показателям оборудование не размещается в существующих зданиях, строят новые и расширяют существующие цеха и объекты подсобного и обслуживающего назначения в целях ликвидации диспропорций и (или) строят новые здания и сооружения того же назначения взамен ликвидируемых на территории действующего предприятия, дальнейшая эксплуатация которых по техническим и экономическим условиям признана экономически нецелесообразной.

1. При реконструкции обеспечиваются:

увеличение производственной мощности предприятия прежде всего за счет устранения диспропорций в технологических звеньях;

внедрение малоотходной, безотходной технологий и гибких производств; повышение производительности труда;

снижение материалоемкости производства и себестоимости продукции; повышение фондоотдачи и улучшение других технико-экономических показателей действующего предприятия.

1. При комплексной реконструкции восстанавливают все изношенные и поврежденные части, конструкции и оборудование зданий или сооружений. При этом одновременно производится переустройство объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения с целью получения новой продукции, повышения качества выпускаемой номенклатуры или повышения технико-экономических показателей, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений, замена инженерных систем, восстановление фундамента, усиление несущих конструкций, замена крыши, повышение уровня благоустройства и так далее.
2. При выборочной реконструкции здания или сооружения в целом имеют удовлетворительное техническое состояние и требуют переустройства отдельных технологических линий, а также замены или восстановления лишь отдельных элементов зданий и сооружений.

При реконструкции гражданских и производственных зданий и сооружений выполняются следующие виды работ:

полная или частичная реорганизация объекта с изменением габаритных размеров и технических характеристик;

проведение дополнительных строительных работ (надстройка и пристройка);

реконструкция либо полная замена всех инженерных коммуникаций;

усиление несущих конструкций;

переоборудование помещений.

В зависимости от состояния зданий и сооружений в состав работы при реконструкции объектов входят необходимые работы, выполняемые при капитальном ремонте зданий и сооружений.

1. К техническому перевооружению действующих предприятий относится комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производств, цехов и участков на основе внедрения передовой техники и технологии, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным, а также по совершенствованию общезаводского хозяйства и вспомогательных служб.
2. При техническом перевооружении действующих предприятий могут дополнительно осуществляться: установка на существующих производственных площадях оборудования и машин, внедрение автоматизированных систем управления и контроля, применение современных средств в управлении производством, модернизация и техническое переустройство природоохранных объектов, отопительных и вентиляционных систем, присоединение предприятий, цехов и установок к централизованным источникам тепло- и электроснабжения. При этом допускаются частичная перестройка (усиление несущих конструкций, замена перекрытий, изменение планировки существующих зданий и сооружений и другие мероприятия) и расширение существующих производственных зданий и сооружений, обусловленные габаритами размещаемого нового оборудования, и расширение существующих или строительство новых объектов подсобного и обслуживающего назначения (например, объектов складского хозяйства, компрессорных, котельных, кислородных и других объектов), если это связано с проводимым техническим перевооружением.
3. При модернизации осуществляется изменение планировки без изменения назначения отдельных помещений, устройство встроенных помещений для лестничных клеток, лифтов, мусоропроводов, выполнение балконов, лоджий, замены отдельных видов несущих конструкций (стен, лестниц, перекрытий, покрытий), улучшение архитектурной выразительности здания, переустройство крыш, утепление и шумоизоляция зданий, оснащение недостающими видами инженерного оборудования или повышение его уровня, переустройство наружных сетей (кроме магистральных).

Основными видами работ, выполняемыми при модернизации зданий и сооружений, являются:

защита здания от шума и вибрации, переоборудование систем отопления, переустройство вентиляции, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления, установка приборов учета и регулирования тепла, холодного и горячего водоснабжения;

устройство балконов, лоджий, веранд, террас, переустройство крыш;

полная замена оконных и дверных блоков на изделия с теплотехническими характеристиками, отвечающими нормативным требованиям, и другие.

1. К расширению действующих предприятий относится строительство дополнительных производств на действующем предприятии (сооружении), а также строительство новых и расширение существующих отдельных цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения на территории действующих предприятий или примыкающих к ним площадках в целях создания дополнительных или новых производственных мощностей.
2. К расширению действующих предприятий относится также строительство филиалов и производств, входящих в их состав, которые после ввода в эксплуатацию не будут находиться на самостоятельном балансе.
3. Задание на проектирование расширения, реконструкции и технического перевооружения действующего предприятия, здания и сооружения составляют с учетом специфики отраслей промышленности, вида строительства. Вместе с утвержденным заданием на проектирование заказчик выдает также проектной организации: данные о результатах аттестации и рационализации рабочих мест на предприятии, заключение и материалы, выполненные по результатам обследования действующих производств, конструкций зданий и сооружений, технологические планировки действующих производств (цехов), участков со спецификацией оборудования и сведениями о его состоянии, а также другие материалы, необходимые для проектирования, условия на размещение инвентарных временных зданий и сооружений, подъемно-транспортных машин и механизмов, мест складирования строительных материалов и другие, перечни зданий (помещений) и сооружений, подъемно-транспортных средств предприятия, которые могут быть использованы в процессе строительно-монтажных работ.
4. Реконструкцию действующих предприятий, зданий и сооружений проектируют на основании утвержденных технико-экономического обоснования (далее – ТЭО) или технико-экономического расчета (далее – ТЭР). Расчетная стоимость строительства, предусмотренная в ТЭО и ТЭР, не должна быть превышена в дальнейшем при проектировании реконструкции.

### Глава 6. Осмотр и техническое обследование состояния зданий и сооружений

1. Контроль за техническим состоянием зданий и объектов осуществляется путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики. Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих осмотрах контролируется техническое состояние здание или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах – техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.
2. Осмотры предусматривают комплекс обследований элементов помещений здания, а также их внешнего благоустройства с целью определения технического и санитарного состояния, обнаружения неисправностей и принятия решений относительно их устранения, а также определения готовности зданий к эксплуатации в последующий период.
3. Общий осмотр проводится с периодичностью два раза в год весной и осенью (весенний и осенний осмотр).
4. Целью общего осмотра зданий является определение объемов работ по подготовке зданий, подлежащих плановому капитальному или текущему ремонту в следующем году:

уточнение объемов работ относительно ремонта зданий, которые включены в план на текущий год;

проверка готовности зданий, коммуникаций, оборудования и элементов благоустройства к эксплуатации в осенне-зимний период;

определение объемов и видов ремонтных работ относительно каждого здания во время составления плана на следующий год или уточнения соответствующих планов текущего года.

1. Общий осмотр осуществляется комиссией, в состав которой входят соответствующие специалисты исполнителя услуг по содержанию зданий, сооружений и придомовых территорий и представители управления зданиями.
2. В случае необходимости в состав комиссии могут включаться специалисты-эксперты проектных институтов и специализированных организаций.
3. При профилактических осмотрах необходимо осуществлять контроль за исполнением собственниками, наемщиками (арендаторами) рекомендаций выполнить работы по ремонту помещений или оборудования, которые входят в их обязательства.
4. Внеплановые осмотры предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещения после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые вызывают повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или обнаружении деформаций конструкций и неисправностей инженерного оборудования, что нарушает условия нормальной эксплуатации.
5. Внеплановые осмотры проводятся комиссией или отдельными работниками исполнителя услуг в зависимости от объема и характера возникших повреждений.
6. По итогам общего и внепланового осмотров технического состояния элементов здания и сооружения составляется дефектный акт по форме согласно приложению 4 к настоящему Руководящему документу.

В случае выявления визуальных дефектов, имеющих возможное влияние на надежность и устойчивость зданий и сооружений, а также на последующую эксплуатацию объекта проводится техническое обследование с привлечением аттестованных экспертов или аккредитованных организаций в зависимости от уровня ответственности объекта.

По результатам технического обследования определяется вид ремонта, направленного на восстановление объекта в соответствии с положениями настоящего Руководящего документа.

1. На основании осмотра:

составляется перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и объемов работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в последующий осенне-зимний период;

уточняются объемы работ (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра на следующий год), а также обнаруженные неисправности и повреждения, устранение которых требует текущего или капитального ремонта;

проверяется готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в осенне-зимних условиях.

1. Техническое обследование зданий и сооружений, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту производится с целью оценки технического состояния зданий и сооружений, а также определения и формирования объемов работ для их реконструкции и капитального ремонта.
2. Объемы работ по техническому обследованию зданий и сооружений определяются программами обследований, на основании технического задания заказчика.
3. Обследование технического состояния зданий и сооружений выполняется с целью установления степени физического износа, определения возможности восприятия несущими конструкциями дополнительных нагрузок и, в случае необходимости, разработки мероприятий по усилению этих конструкций, укрепление грунтов оснований и усиления фундаментов, а также для дальнейшего мониторинга.
4. Обследование конструкций фундаментов, подземных и наземных частей зданий и сооружений является обязательным до разработки проектов реконструкции и капитального ремонта и включает:

сбор, изучение и анализ имеющейся проектно-технической документации и архивных материалов предыдущих обследований конструкций зданий (если они проводились) и состояния грунтов;

архитектурные обмеры (планы каждого этажа, подвала, подполья, технического этажа, разрезы);

обмер обследуемых несущих конструкций и их элементов;

предварительное визуальное обследование конструкций;

детальное обследование технического (физического) состояния несущих конструкций подземных и наземных частей зданий (фундаментов, стен подвалов, наружных и внутренних стен, колонн, перекрытий, балконов, террас, лоджий, эркеров, крыши и так далее) с определением прочностных конструктивных материалов, а также наличия и степени проявления деформаций и повреждений (трещин, прогибов, изгибов, оползней, вспучивание, влажности и другие);

геодезические измерения величин осадок (просадок) фундаментов, а также отклонений несущих и оградительных конструкций зданий и их частей от вертикали и горизонтали;

обследование ограждающих и других конструкций с целью выявления поражений грибками, жуками, вредными насекомыми и другими биологическими бактериями;

оценку технического состояния конструкций по результатам обследования (техническое заключение).

1. Техническое заключение о возможности реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений включает:

данные о существующих на период обследования нагрузки на фундаменты здания и сооружения;

сведения о выявленных деформациях зданий и сооружений и данные нивелировки отметок отдельных основных несущих конструкций и других характерных конструктивных элементов;

описание существующего состояния строительных конструкций здания и сооружения в целом;

данные о техническом состоянии существующих инженерных сетей;

данные о дополнительных нагрузках на здания и сооружения и их распределение на фундаменты (участка) после реконструкции или капитального ремонта;

проверочные расчеты существующих и ожидаемых после реконструкции и капитального ремонта давлений на грунтовое основание;

данные инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий (обобщение архивных материалов, описание и зарисовки шурфов и скважин, геологические разрезы по основным направлениям расположение несущих конструкций, физико-механические характеристики грунтов основания, необходимые для расчета основания фундаментов здания по первой и второй группам предельных состояний (при а = 0,95 и а = 0,8), сведения о глубине залегания подземных вод, изменения их уровня в осенне-весенний период, состав и характер их агрессивности к материалу фундаментов;

прогноз дополнительных средних осадок (просадок) фундаментов здания и их неравномерности после реконструкции и капитального ремонта;

выводы и рекомендации по возможности реконструкции или капитального ремонта зданий и сооружений, включая методы укрепления оснований и усиления фундаментов.

1. Состояние зданий и сооружений, находящихся в зоне влияния обследуемого объекта, подлежащего реконструкции обследуется (визуально) при его надстройке, пристройке или углублении подвала, при необходимости выполняются инструментальные обследования фундаментов, стен и так далее, и предоставляются предложения по усилению конструкций этих зданий и сооружений. Затраты на эти работы включают в состав проектно-сметной документации основного проекта реконструкции здания.
2. Техническое обследование выполняется аккредитованной организации и аттестованными экспертами, имеющими соответствующие разрешительные документы, а материалы обследований включаются в состав проекта.
3. Раскрытие строительных конструкций по заданию организации, выполняющей обследование зданий и сооружений, является обязанностью заказчика.
4. Техническое обследование производится в соответствии с Правилами осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 ноября 2015 года № 702 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 12425).
5. Опись (перечень) ремонтных работ, которая составляется на месте при подробном осмотре объекта, подлежащего ремонту, служит основанием для составления проектно-сметной документации по капитальному ремонту и является обязательным приложением к ней.

При осмотре на месте определяется выход отдельных материалов от разборки и степень их годности для учета их стоимости в смете.

Результаты осмотра ремонтируемых объектов оформляются актом.

Составленная на месте опись (перечень) работ в дальнейшем систематизируется по конструктивным частям здания или сооружения и видам работ с подсчетом объемов работ.

### Глава 7. Инженерно-геологические изыскания территорий

1. Инженерно-геологические изыскания при реконструкции и капитальном ремонте зданий обеспечивают комплексное изучение инженерно-геологических и гидрогеологических условий уже застроенной площадки, негативные последствия техногенных воздействий застройки (учет изменений свойств грунтов), уплотненность, подтопляемость, загрязненность и возможности их дополнительного загружения и другие), состояние, тип и размеры фундаментов для получения достоверных данных о несущей способности грунтов оснований и прочности существующих фундаментов, необходимых для принятия эффективных проектных решений по их укреплению и усилению.
2. Состав, объемы и методы инженерно-геологических изысканий определяются в зависимости от цели реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений, и их технического состояния, сложности инженерно-геологических условий района.
3. К инженерно-геологическим изысканиям дополнительно относят:

сравнение полученных материалов изысканий с архивными данными (при наличии);

выявление наличия и местоположения существующих подземных сооружений (подвалов, фундаментов снесенных зданий, тоннелей, инженерных коммуникаций, колодцев, подземных выработок).

1. Инженерно-геологическим изысканиям предшествует сбор и детальное изучение имеющихся архивных данных о местных условиях участков, на которых находятся здания и сооружения, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту.

При этом, уточняются данные о территории с особыми условиями (подрабатываемые, сейсмические, оползнеопасные, карстовые, подтопляемые), а также о почвах с особыми свойствами (просадочные, набухающие, засоленные, плывунные, заторфованные, намывные, насыпные).

1. При необходимости глубокого проведения инженерно–геологического изыскания основания зданий и сооружений, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту, следует привлекать специализированные организации, имеющие лицензию на производство изысканий для строительства.

### Глава 8. Производство реконструкции и капитального ремонта объектов

1. После реконструкции или капитального ремонта здания и сооружения должны соответствовать назначению и отвечать следующим основным требованиям:

прочности, устойчивости и надежности объекта с учетом влияния различных факторов, характерных для конкретных районов и регионов;

безопасности при эксплуатации;

наличия необходимого уровня комфортности проживания, работы, благоустройства и санитарного состояния зданий и территорий;

нормативных показателей теплозащиты и энергосбережения;

пожарной безопасности;

нормативной звукоизоляции и шумозащиты;

нормативной инсоляции здания и окружающей застройки;

сохранения или соблюдения технологической взаимосвязи с другими технологическими линиями или отделениями (для производственных зданий).

1. При реконструкции и капитальном ремонте гражданских и производственных зданий и сооружений, расположенных в плотной городской застройке, с целью обеспечения их эксплуатационных качеств, необходимо провести анализ их влияния на окружающую среду, в том числе на прочность и устойчивость существующих зданий и сооружений.
2. Оценка сейсмобезопасности объектов в районах с сейсмичностью ~~6,~~ 7, 8, 9, 10 баллов выполняются в соответствии с государственными нормативами в области архитектуры, градостроительства и строительства.
3. Выполнение реконструкции и капитального ремонта производится с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.
4. Проведение реконструкции (капитального ремонта) подразумевает частичную или полную остановку функционирования здания или сооружения.
5. Для реконструкции и капитального ремонта (переустройства и перепланировки помещений) гражданских и производственных зданий и сооружений необходимо провести следующие подготовительные работы:

техническое обследование существующих зданий и сооружений с учетом оценки физического состояния зданий и сооружений;

инженерно-геологические изыскания территорий (при необходимости)

разработка технико-экономического обоснования реконструкции или капитального ремонта зданий и сооружений (далее – предпроектная документация) (при необходимости);

разработка проектно-сметной документации на реконструкцию или капитальный ремонт гражданских и производственных зданий и сооружений.

1. Для реконструкции и капитального ремонта (переустройства и перепланировки помещений) гражданских и производственных зданий и сооружений необходимым условием является наличие правоустанавливающего документа на земельный участок и исходных материалов для разработки проекта реконструкции (перепланировки, переоборудования):

решение местного исполнительного органа о реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий и сооружений, связанных с изменением несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования;

архитектурно-планировочное задание;

технические условия и схемы трасс наружных инженерных сетей (при подаче заявителем опросного листа и топографической сьемки).

1. Перед проектированием реконструкции или капитального ремонта зданий и сооружений, в обязательном порядке проводится техническое обследование здания (сооружения) с выдачей технического заключения в установленном законодательством порядке. Степень их физического износа позволяет сделать выводы о целесообразности проведения реконструкции или капитального ремонта.
2. При планировании и осуществлении реконструкции зданий (объектов) их выбытие и ввод в эксплуатацию должны учитываться в соответствующих натуральных и стоимостных показателях до и после реконструкции.
3. Плановые сроки начала и окончания реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений определяют на основании государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан по нормативной продолжительности строительства в области архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан.
4. Расчетные сроки и продолжительность реконструкции и капитального ремонта определяются на основании проекта организации строительно-монтажных и ремонтно-восстановительных работ (далее - ПОС).
5. Организационные формы управления ремонтно-строительным производством, формы и методы организации производства, труда, материально-технического снабжения должны устанавливаться аналогично с капитальным строительством с учетом специфики ремонтно-строительного производства.
6. Приемка зданий после капитального ремонта и реконструкции производится в порядке, установленном законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и в сфере жилищных отношений в Республике Казахстан.

### Глава 9. Текущий ремонт

1. Собственник (уполномоченный собственника), управляющая организация (компания) разрабатывают краткосрочные и долгосрочные программы постановки зданий на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются нормативной минимальной продолжительностью эксплуатации элементов зданий и сооружений и корректируются в зависимости от финансовых возможностей собственника. Программы увязаны с программами капитального ремонта.

Частота, периодичность и время выполнения текущего ремонта устанавливается нанимателями или собственниками жилых домов или квартир самостоятельно.

1. При подготовке программ предусматривается постановку на ремонт группы близлежащих зданий.
2. Ремонт производится без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения, если не требуется ремонт инженерных сетей.
3. В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт ограничивается работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.
4. На основании актов весеннего осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ. В опись ремонтных работ включают:

выявленные в процессе осмотров дефекты и неисправности, которые устраняются в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;

работы по предписанию надзорных органов, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

1. В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во втором и третьем кварталах следующего года, включаются работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.
2. Опись ремонтных работ или дефектный акт является основой для составления сметы на выполнение текущего ремонта здания силами подрядной организации или расцененной описи работ для выполнения их на договорных условиях.
3. По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ (дефектный акт) и сметы (расцененная опись) на производство текущего ремонта.
4. Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), ремонтируют с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменой.
5. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта, за исключением проведения ремонтных работ при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, не должен превышать уровня (приведенные данные являются рекомендательными, учитывать периодичность и повторяемость ремонта):

кровельные покрытия − 50 %;

покрытия полов − 20 %;

остальные конструкции и инженерное оборудование − 15 % их общего объема в здании.

1. Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.
2. В случаях, когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения объемов их замены или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным является восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях здания находятся под особым контролем, тщательно обследуются при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаются в план-программу капитального ремонта.
3. Если здание в целом не нуждается в капитальном ремонте, в комплексе работ текущего ремонта учитываются отдельные работы, которые классифицируются как относящиеся к капитальному ремонту (кроме работ, которые предусматривают замену и модернизацию конструктивных элементов здания).
4. Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.
5. После завершения текущего ремонта здания производится приемка работ комиссией в составе:

представителей собственника (уполномоченного собственника); управляющей организации либо организации, обслуживающей здания;

подрядной организации.

В случае необходимости к приемке привлекаются независимые специалисты или эксперты.

1. Документальное оформление приемки выполненных работ производят по акту приемки с приложением расшифровки объемов и видов работ.

### Глава 10. Проектная (проектно-сметная) документация на реконструкцию и капитальный ремонт гражданских и производственных зданий и сооружений

### Параграф 1. Общие положения

1. Разработка проектной (проектно-сметной) документации осуществляется физическими и юридическими лицами, имеющими лицензии на соответствующие виды (подвиды) изыскательской и проектной деятельности в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.
2. Разработка проектной (проектно-сметной) документации (далее – рабочий проект) на реконструкцию и капитальный ремонт зданий и сооружений осуществляется при наличии предпроектной документации (при необходимости) и технических заключений по результатам обследования зданий и сооружений.

При этом, дополнительно представляются документы (материалы) договора (включая задание на проектирование), а также материалы инженерных изысканий и архитектурно-планировочное задание, выданное по заявке заказчика местными органами (службами) архитектуры и градостроительства (при необходимости), технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения (при необходимости).

1. Разработка проектной документации осуществляется на основании:

договора подряда (контракта) на выполнение проектных (проектно-изыскательских) работ (далее - договор), заключаемого между заказчиком строительства и исполнителем (подрядчиком, генеральным проектировщиком), в порядке, установленном законодательством;

задания на проектирование, составляемого в соответствии с государственными нормативными документами, действующими на территории Республики Казахстан, устанавливающими порядок разработки, согласования, экспертизы, утверждения и состав проектной (проектно-сметной) документации на строительство, и утверждаемого заказчиком строительства.

1. В договоре, в обязательном порядке, указываются:

виды и объемы работ (услуг), которые исполнитель (генеральный проектировщик, проектировщик) намеревается передать на исполнение субподрядчикам, либо эти работы выполняются собственными силами;

предельные объемы работ (услуг), выполняемые (оказываемые) в рамках государственных закупок, которые могут быть переданы субподрядчикам (соисполнителям) для выполнения работ либо оказания услуг, определяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственных закупках.

1. Объем исходных данных для проектирования реконструкции (капитального ремонта) зданий и сооружений определяется в каждом конкретном случае в зависимости от технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования объектов, подлежащих реконструкции (капитальному ремонту).
2. Исходные документы, являющиеся основанием для разработки проектов реконструкции (расширения, модернизации, технического перевооружения) реконструируемого объекта:

решение заказчика об инвестировании проекта с указанием планируемых сроков инвестиционного цикла в целом;

акты технического обследования физического состояния, степени надежности и устойчивости существующих зданий и сооружений или их элементов, заключения по результатам проведенного обследования;

дефектные акты, составленные по результатам проведенного технического обследования состояния объекта или его элементов (частей);

решение местного исполнительного органа о реконструкции (расширения, модернизации, технического перевооружения), связанной с перепрофилированием, переоборудованием или перепланировкой помещений (отдельных частей) существующих зданий;

технические условия на дополнительные подключения к источникам инженерного и коммунального обеспечения;

архитектурно-планировочное задание местного (города республиканского значения, столицы, городов областного значения, районов) исполнительного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства при условии изменения внешнего облика (фасадов) и (или) перепланировки территории существующего объекта;

утвержденное задание на разработку проекта реконструкции.

1. Исходные документы, послужившие основанием для разработки проектов капитального ремонта частей существующих зданий и сооружений, комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций:

решение заказчика об инвестировании проекта с указанием планируемых сроков инвестиционного цикла в целом;

дефектные акты, составленные по результатам проведенного технического обследования состояния объекта или его элементов (частей);

утвержденное заказчиком задание на разработку проекта капитального ремонта.

1. К проекту реконструкции (расширения, модернизации, технического перевооружения, капитального ремонта) существующего объекта допускается требование иных видов исходных документов по проектам строительства новых объектов.
2. Утвержденное задание на проектирование является неотъемлемой частью Договора.
3. Объем и содержание проектно-сметной документации на ремонтные работы зависят от характера ремонта.
4. Для простых работ (ремонт штукатурки, оконных и дверных заполнений, перегородок, печей, перестилка полов, смена кровли, несложный ремонт систем центрального отопления, водопровода, водоотведения и другие) составляется дефектный акт.
5. Для сложных работ, связанных с заменой и восстановлением несущих конструкций или перепланировкой и креплением зданий, а также для работ по восстановлению лифтов, теплофикации, газификации и другие, помимо дефектного акта работ, делаются рабочие чертежи с подсчетом объемов работ.
6. В тех случаях, когда выясняется необходимость производства сложных работ, требующих предварительного составления проекта (подводка фундамента, изменения конструкций и другие), а также на работы, связанные с присоединением домов к магистральным линиям водопровода и водоотведения, газа, электросети, теплофикации, а также на работы по замене печного отопления центральным, оборудованию домов газоснабжением, лифтами и тому подобные работы разрабатываются соответствующие проекты.
7. Для текущего ремонта достаточно составление дефектного акта, подписанного соответствующей комиссией, которая определяет объемы и состав работ, с приложением паспорта объекта недвижимости или схем по инженерным системам.

Смета на проведение текущего ремонта утверждается заказчиком.

### Параграф 2. Порядок разработки и состав проектной (проектно-сметной) документации на реконструкцию и капитальный ремонт гражданских зданий и производственных сооружений

1. При проведении капитального ремонта, в том числе при ликвидации последствий чрезвычайных ситуации природного и техногенного характера разрабатывается проектно-сметная документация, за исключением объектов, указанных в пункте 2 статьи 60 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

Разработка, согласование и утверждение проектной (проектно-сметной) документации на реконструкцию, капитальный ремонт гражданских и производственных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с государственными и межгосударственными нормативными документами, действующими на территории Республики Казахстан, устанавливающими порядок разработки, согласования, экспертизы, утверждения и состав проектной (проектно-сметной) документации на строительство.

При этом для объектов, не требующих разработки проектно-сметной документации, выполняется сводный сметный расчет на основе заключения технического обследования и дефектного акта.

1. Началом проектирования в соответствии с особенностями подряда на проектные работы, предусмотренными Гражданским кодексом Республики Казахстан, считается дата вступления в силу договора на разработку проектно-сметной документации, заключенного между заказчиком и исполнителем проектных работ (генеральным проектировщиком).
2. Продолжительность разработки проектной (проектно-сметной) документации на объекты строительства определяется, в зависимости от технической сложности проектируемого объекта (реконструкции, ремонта), в соответствии с государственными нормативными документами, действующими на территории Республики Казахстан.
3. В случаях, если проектная документация на реконструкцию, капитальный ремонт гражданских и производственных зданий и сооружений не требует отвода дополнительного земельного участка (прирезки территории) или изменения транспортных или коммуникационных связей, не ухудшает первоначально заложенные в проект архитектурно-эстетические, инженерно-технические, противопожарные, противовзрывные и санитарные требования, а также состояния окружающей среды, то дополнительное согласование проектных решений с органами государственного надзора и контроля, другими специализированными организациями не производится.
4. Согласование проектной документации с государственными органами и заинтересованными организациями и ее экспертиза производятся в сроки и в порядке, установленные Правилами проведения комплексной вневедомственной экспертизы технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации, предназначенных для строительства новых, а также изменения (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта) существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 1 апреля 2015 года № 299 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10722).
5. Проектная документация на основании положительного заключения экспертизы проектов подлежит утверждению в порядке, установленном законодательством и Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 304 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10632).

Утверждение проектной документации на реконструкцию, капитальный ремонт гражданских и производственных зданий и сооружений, осуществляемые за счет других источников финансирования, производится в срок не позднее трех месяцев после получения положительного заключения экспертизы решением заказчика, с указанием основных утверждаемых технико-экономических показателей.

1. Паспорт проекта составляется в форме обобщения информации о проектируемом объекте с кратким описанием назначения и особенностей проектируемого объекта, указанием основных параметров, характеристик и технико-экономических показателей.
2. Энергетический паспорт объекта, составляется в форме информации об энергетических характеристиках объекта, определенных в соответствии с техническими регламентами и действующими нормативными документами, в том числе включает данные по энергосбережению и энергопотреблению, а также расчеты по тепловой защите ограждающих конструкций зданий.
3. Сметная документация на реконструкцию (расширение, техническое перевооружение, модернизацию, капитальный ремонт) составляется на основе дефектных актов, проектных решений и сметно-нормативной базы, действующей в Республике Казахстан.

Для определения сметной стоимости строительства (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации, капитального ремонта) предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) при разработке проектной документации по объектам, возводимым за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора, составляется сметная документация в соответствии с нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ «Об утверждении нормативных документов по ценообразованию в строительстве» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 16073).

1. Состав проектной (проектно-сметной) документации на реконструкцию и капитальный ремонт зданий и сооружений определяется в соответствии с государственным нормативом по разработке, согласованию, утверждению и составу проектной (проектно-сметной) документации и уточняется заказчиком и проектировщиком в договоре (контракте) на проектирование.
2. Государственные и отраслевые стандарты, а также чертежи типовых конструкций, изделий и узлов, на которые имеются ссылки в рабочих чертежах, не входят в состав рабочей документации и передаются проектировщиком заказчику, если это оговорено в договоре.
3. Деталировочные чертежи металлических конструкций разрабатываются заводами-изготовителями или по поручению заказчика проектными организациями.
4. Материалы проектной (проектно-сметной) документации, передаваемые заказчику, подписываются:

общая пояснительная записка: на титульном листе – директором и главным инженером (архитектором) генерального проектировщика, главным инженером (архитектором) проекта, в конце каждого раздела записки – исполнителями;

чертежи – главным инженером (архитектором) проекта, начальником мастерской (отдела), руководителями бригад (секторов), исполнителями;

другие материалы проекта – начальником мастерской (отдела), главным инженером (архитектором) проекта, исполнителями;

сметная документация – должностными лицами, указанными в соответствующих формах этих документов.

### Параграф 3. Проект организации реконструкции (капитального ремонта) гражданских и производственных зданий и сооружений

1. Проект организации реконструкции (капитального ремонта) разрабатывают на объем работ, предусмотренных проектом. В случаях, когда реконструкция (капитальный ремонт) предусмотрена отдельными очередями, ПОС на первую очередь и последующие очереди следует разрабатывать с учетом осуществления реконструкции (капитального ремонта) на полное развитие.
2. При реконструкции (капитальном ремонте) объектов в сложных природных и геологических условиях, а также при реконструкции (капитальном ремонте) уникальных зданий и сооружений в ПОС предусматриваются специальные меры по обеспечению прочности и устойчивости возводимых и существующих зданий, сооружений и конструкций в процессе строительства.
3. Состав и содержание проектов организации реконструкции (капитального ремонта) дополняют с учетом сложности строительства объекта, в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных решений, степени унификации и типизации этих решений, необходимости применения специальных вспомогательных сооружений, приспособлений, устройств и установок, особенностей отдельных видов работ, а также от условий поставки на строительную площадку материалов, конструкций и оборудования.
4. В ПОС излагаются краткая характеристика реконструируемого предприятия, общие сведения о реконструируемом предприятии, его наименование, год постройки, общие сведения о его предшествующих реконструкциях, основные технико-экономические показатели действующего предприятия до и после реконструкции. Выделяемые показатели наиболее полно характеризуют цели и задачи реконструкции действующего предприятия.
5. Общая характеристика строительной площадки содержит данные о степени стесненности и плотности застройки предприятия, насыщенности инженерными коммуникациями, наличии транспортных сетей, гидрогеологических и климатических условиях.
6. В разделе ПОС, характеризующем объекты реконструкции, отражаются объемно-планировочные и конструктивные решения и функциональные характеристики реконструируемых, сносимых и вновь возводимых объектов действующего предприятия, основной характер работ по их переустройству, основные технологические изменения размещаемых в нем производств. При узловом методе организации реконструкции характеризуемые объекты приводятся в составе узлов.
7. Календарный план строительства устанавливает сроки реконструкции основных и вспомогательных зданий и сооружений, технологических узлов и этапов работ, пусковых комплексов с распределением капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям и периодам строительства, устанавливает очередность и порядок совмещенного выполнения строительно-монтажных работ с указанием участков и цехов, в которых на время производства строительно-монтажных работ останавливаются или изменяются технологические процессы основного производства, а также когда строительные работы ведутся во время плановых технологических остановок основного производства.

В календарном плане на подготовительный период, составляемом отдельно, определяют состав работ подготовительного периода с таким расчетом, чтобы время выполнения основных работ, связанных с полной или частичной остановкой производства, было минимальным.

1. При капитальном ремонте жилых зданий без отселения жильцов необходимо устанавливать очередность и порядок совмещенного выполнения ремонтно-строительных работ с указанием помещений, в которых на время производства работ отключаются питающие сети, не допускается проход проживающих и арендаторов.
2. Строительный генеральный план разрабатывается для подготовительного и основного периодов реконструкции с расположением действующих постоянных зданий, сооружений и инженерных сетей, не подлежащих реконструкции, вновь возводимых зданий, сооружений и прокладываемых сетей, реконструируемых и разбираемых зданий и сооружений, разбираемых и перекладываемых инженерных сетей, мест примыкания новых сетей к существующим. На нем указывают проезды по территории, места бытового обслуживания работников предприятия, направления безопасного прохода строителей и эксплуатационного персонала предприятия.
3. В ПОС производится увязка производственной деятельности действующего предприятия с работами по его реконструкции. Проводится детальная увязка последовательности изменения технологического потока действующего производства по отдельным этапам реконструкции с принимаемыми решениями по реконструкции. При этом особое внимание уделяют сокращению остановочного периода реконструкции и неразрывности общего технологического потока предприятия в целом.

В ПОС приводится перечень и объемы работ, выполняемых в стесненных и вредных условиях, порядок оперативного руководства работами по реконструкции (капитальному ремонту), мероприятия по обеспечению совместной деятельности предприятия и строительной организации, мероприятия по пожаро- и взрывобезопасности, меры, обеспечивающие устойчивость сохраняемых конструкций при выполнении монтажных и демонтажных работ.

1. Для каждого вида работ по содержанию и ремонту гражданского и производственного фондов применяется (а при отсутствии − разрабатываться вновь) типовая технология выполнения работ.
2. Технология выполнения работ включает в себя:

состав операций;

последовательность выполнения операций;

применяемые материалы, инструмент, приспособления, оснастку, механизмы.

1. Технология выполнения работ предусматривает применение наиболее эффективных и экономичных методов и способов выполнения работ, базирующихся на использовании:

современных долговечных и экологически чистых материалов, срок службы которых не менее 15-20 лет, а качество материала - не ниже, чем у ремонтируемого элемента конструкции или инженерной системы здания;

машин, механизмов, электрифицированного инструмента, обеспечивающих минимизацию затрат ручного труда с учетом производства работ в условиях эксплуатируемого гражданского или производственного здания, или сооружения.

Технологию работ по механизированной уборке территорий целесообразно оформлять в виде маршрутно-технологической карты.

При привязке типовой технологической документации к конкретным условиям содержания и ремонта гражданского или производственного фонда необходимо уточнение состава и объемов работ, применяемых материалов и средств механизации, калькуляции трудовых затрат, графиков выполнения работ.

Технологическая документация на работы по содержанию и ремонту, проводимая специализированными коммунальными организациями, согласовывается с управляющей организацией.

### Глава 11. Требования по обеспечению безопасности реконструкции и ремонтов

### Параграф 1. Требования к конструктивным решениям зданий

1. При разработке конструктивных решений для реконструкции и капитального ремонта гражданских и производственных зданий и сооружений, находящихся в особых условиях (сейсмических, оползневых и карстовых районах, набухающих и просадочных грунтов, подрабатываемых и подтопляемых территорий) учитываются результаты инженерно-геологических изысканий и обследований технического состояния конструкций. Для разработки конструктивных решений наличие заключения о техническом состоянии несущих конструкций по материалам обследований обязательно.
2. При высоком уровне грунтовых вод, при возможном подтоплении и затоплении участка особое внимание уделяют проектированию гидроизоляции подземных частей зданий.
3. При усилении зданий и отдельных несущих конструкций предусматриваются мероприятия, обеспечивающие эффективную (гарантированную) совместную работу элементов усиления и усиливаемых конструкций.
4. При проектировании пристроенных к основным зданиям пристроек (помещений), объемов предусматриваются меры, обеспечивающие минимальные разницы осадок фундаментов существующих зданий и объемов, пристроенных к ним, и возможность их взаимных смещений без снижения эксплуатационных качеств зданий и пристроек.
5. Помещения, которые пристраиваются, допускается проектировать на консолях при соответствующих расчетах, учитывающих техническое состояние, размеры и прочность кладки наружных стен зданий, подлежащих реконструкции (за исключением крупнопанельных).
6. При проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий в расчетной схеме учитываются изменения в их конструктивной системе, произошедшие в процессе их эксплуатации (перепланировка помещений, устройство новых проемов, надстроек, пристроек, замена технологического оборудования с дополнительной нагрузкой).
7. Возможность частичной разборки несущих и ограждающих конструкций зданий определяют по результатам расчетов, при этом в проектной документации должны быть отражены связанные с указанной разборкой временные организационно-технические мероприятия.
8. Кроме того, в проектной документации указывают элементы зданий, которые демонтируются, и определяет безопасную последовательность их демонтажа с учетом особенностей и технического состояния несущих систем здания.
9. Возможность реконструкции зданий с надстройками и пристройками, а также с устройством нового технологического оборудования, с разборкой существующих и устройством новых перекрытий, стен и перегородок, закладкой существующих и выполнением новых проемов в несущих конструкциях (фундаментах, стенах, перекрытиях) подтверждается расчетами по их несущей способности, устойчивости, трещиностойкости и деформативности всех несущих конструкций и здания в целом.
10. Конструкции крыш или парапетных частей зданий необходимо оборудовать стационарными устройствами для возможности крепления технологического оборудования, которое используется при ремонтах и реконструкции фасадов.
11. Элементы, детали, оборудование со сроками службы меньшими, чем предполагаемый срок службы здания, устанавливаются с учетом возможности замены в соответствии с установленными в проекте межремонтными периодами и с учетом требований задания на проектирование. Решение о применении более или менее долговечных элементов, материалов или оборудования при соответствующем увеличении или уменьшении межремонтных периодов устанавливается технико-экономическими расчетами.

При этом материалы, конструкции и технологию строительных работ следует выбирать с учетом обеспечения минимальных последующих расходов на ремонт, техническое обслуживание и эксплуатацию.

1. Конструкции и детали выполняются из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низких температур, агрессивных сред, биологических и других неблагоприятных факторов, согласно требованиям действующих нормативных документов.
2. Принимаются соответствующие меры защиты от проникновения дождевых, талых, грунтовых вод в толщу несущих и ограждающих конструкций здания, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих конструкциях путем достаточной герметизации конструкций или устройства вентиляции закрытых пространств и воздушных прослоек.
3. При реконструкции (расширении, модернизации, капитальном ремонте) зданий в районах со сложными геологическими условиями, подверженных сейсмическим воздействиям, подработке, просадкам и другим перемещениям грунта, включая морозное пучение, элементы конструкций, обеспечивающих доступ маломобильных групп населения, выполняются с учетом необходимости компенсации возможных деформаций основания в соответствии с нормативными документами.

144. При выборе способов усиления несейсмостойких зданий и сооружений необходимо руководствоваться общими принципами проектирования зданий и сооружений в сейсмических районах. Элементы здания с недостаточной несущей способностью выявляются при расчетах, а также на основе анализа соответствия основных принятых конструктивных решений требованиям норм на сейсмостойкое строительство.

145. Решение о восстановлении или усилении зданий и сооружений должно приниматься с учетом их физического износа и социально-экономической целесообразности мер по их восстановлению или усилению.

146. Несущая способность конструкций определяется по результатам их обследования и оценки технического состояния путем выполнения расчетов зданий и сооружений на сейсмическое влияние с учетом данных инструментальных измерений фактической прочности материалов конструкции. Усиление конструкции назначается на основе оценки несущей способности конструктивных элементов, обеспечивающих общую сейсмостойкость здания.

147. При оценке несущей способности конструкций здания или сооружения учитывается:

пространственная работа конструкций;

действительная работа узлов соединения элементов, в том числе каркаса и стенового заполнения;

перераспределение усилий вследствие развития пластических деформаций, в том числе трещинообразования;

соответствие конструктивной и расчетной схем;

совместная работа элементов каркаса и перекрытия;

податливость грунтового основания.

148. При реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений, особенно в случаях наличия пристроек, надстроек и переоборудования подвальных помещений, техническими решениями обеспечивается необходимая сейсмостойкость всего здания или сооружения в целом.

149. В зданиях или сооружениях, имеющих дефекты и получивших повреждения, не допускается:

замуровывать трещины и поверхностные повреждения в конструкциях, подлежащих реконструкции, не оценив несущую способность этих конструкций;

замуровывать наглухо в стенах или в фундаментах вводы сантехнических коммуникаций;

оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 7, 8, 9 и 10 баллов газовые плиты;

замуровывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические и деформационные швы;

обнажать арматуру железобетонных элементов (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и другие) если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

### Параграф 2. Требования к зданиям и сооружениям, расположенным на просадочных грунтах

150. При реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений, расположенных на просадочных грунтах, необходимо предусматривать следующие мероприятия:

устроить (по возможности) противопросадные конструктивные решения в зависимости от конструктивной системы и технического состояния зданий (разрезку деформационно-осадочными швами, расширение подошв фундаментов, подвод свайных фундаментов, монолитные железобетонные диски перекрытий, укрепление грунтов основания и другие);

предотвратить возможное поступление воды в грунты основания (атмосферные осадки, утечки из водоносных систем, подтопления и так далее);

предотвратить перегрузку грунтов оснований статическими и динамическими нагрузками;

вести наблюдение за уровнем грунтовых вод, а также за влажностью грунтов основания;

вести наблюдение за оседанием зданий и сооружений;

вести наблюдение за состоянием строительных конструкций и других элементов зданий и сооружений с целью выявления деформаций и других повреждений, которые могут стать причиной или следствием неравномерных осадок грунтов основания.

### Параграф 3. Градостроительные требования

151. При разработке проектов реконструкции или капитального ремонта гражданских зданий или производственных сооружений, а также проектов благоустройства придомовых территорий необходимо учитывать архитектурно-художественное решение существующей жилой или производственной застройки (квартала, микрорайона, жилого и производственного массива).

152. Проекты благоустройства придомовых территорий зданий, при необходимости, предусматривают перестройку существующих проездов, дорог, тротуаров, дорожек, внутриквартальных ливнеотводных и дренажных систем, зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр, малых архитектурных форм, а также возможность создания дополнительных автостоянок, включая потребности маломобильных групп населения.

153. При проектировании благоустройства необходимо максимально учитывать особенности земельного участка, сохраняя по возможности окружающую среду.

154. Реконструкция зданий не допускается в зонах, которые по действующей градостроительной документацией отнесены к зонам с другими функциями (общественные, промышленные, складские и так далее). На участках, имеющих и сохраняющих за градостроительной документацией на перспективу функцию, и расположены в настоящее время в санитарно-защитных зонах, реконструкция гражданских зданий, в порядке исключения, допускается по заключению органов санэпиднадзора при условии принятия мер, обеспечивающих выполнение установленных для помещений санитарных, гигиенических требований.

155. Организация в пределах территории (участка) тупиковых проездов без разворотных площадок допускается в исторически сложившихся районах при условии, что длина таких тупиковых проездов не превышает 30 (тридцати) метров.

156. Автостоянки и другие объекты нормированных функциональных зон могут быть организованы за пределами территорий гражданских зданий, которые устраиваются при наличии соответствующих резервных площадей (после согласований в установленном порядке).

157. При реконструкции одного или группы гражданских зданий в стесненных условиях городской застройки следует предусматривать подземный паркинг с эксплуатируемым перекрытием.

158. Благоустройство придомовой территории (участка), в том числе конструкция мощения, организация озеленения, размещение малых форм, обеспечиваются безопасное передвижение пешеходов, в том числе обеспечение пандусов для инвалидов-колясочников, возможность движения и разворота тех видов транспорта, въезд которых на территорию участка предусмотрен.

### Параграф 4. Требования к объемно-планировочным решениям зданий

159. Реконструкция гражданских зданий осуществляется:

с сохранением существующего количества и типов помещений на этажах. При этом возможно увеличение площади некоторых помещений за счет внутренних перепланировок и пристроек в виде эркеров;

с увеличением общей площади зданий за счет использования чердачных объемов, надстройки мансард, одного или нескольких этажей, различных пристроек;

с учетом трансформации за счет объединения помещений, расположенных как на одном этаже, так и на смежных этажах (по горизонтали и вертикали);

с изменением количества и размеров площадей помещения на этажах зданий в результате частичной перепланировки смежных помещений и различных пристроек.

160. Расположенные на одном этаже смежные помещения (квартиры) (две и более) при реконструкции допускается преобразовывать в смежно-изолированные помещения, а в жилых зданиях – квартиры для семей, состоящих из нескольких поколений. Допускается сохранять существующие выходы из объединенных помещений. При этом допускается также сохранять отдельные кухни и санузлы (туалеты, ванные комнаты).

161. При объединении помещений по горизонтали и вертикали допускается устраивать дополнительные проемы и отверстия в несущих стенах, перекрытиях (надподвальных, междуэтажных, чердачных) и железобетонных диафрагмах только по результатам расчетов прочности и деформаций и, как правило, с усилением.

162. Квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, в которых выполняется реконструкция, целесообразно превращать в специализированное жилье для пожилых людей и инвалидов, в том числе инвалидов-колясочников.

163. По заданию заказчика при проектировании реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений обеспечивается эксплуатационная надежность не ниже необходимой, а также уровень комфорта для работы (проживания). Допускается проектировать разнокомфортные помещения (квартиры) в структуре одного здания.

164. Допускается сохранять выступающие конструктивные элементы перекрытий (ригели, балки, ребра), если высота помещений от пола до них составляет не менее 2,2 метров.

165. При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов (при отсутствии технической возможности) допускается не предусматривать при входах в жилые дома или в секции жилых домов помещений для дежурного персонала (консьержа).

166. При проектировании реконструкции и капитального ремонта жилых домов и отдельных квартир, если это позволяют конструктивные и инженерные системы, допускается:

увеличивать площади жилых комнат, туалетов, ванных комнат и совмещенных санузлов за счет прихожей, внутриквартирных коридоров, встроенных кладовок и шкафов;

устраивать совмещенные санузлы в отдельных квартирах независимо от количества жилых комнат (по желанию заказчиков);

объединять помещения электрифицированной кухни и жилой комнаты в единую кухню-столовую;

устраивать вход в жилые комнаты с газифицированных кухонь-столовых. Жилая комната при этом должна иметь второй выход в негазифицированные помещения;

устраивать вход в совмещенные санитарные узлы, ванные комнаты и туалеты из других помещений квартиры, кроме кухонь.

167. Не допускается при реконструкции и капитальном ремонте размещать кухни и санузлы (ванные комнаты, туалеты) над и под рабочими помещениями и жилыми комнатами.

168. При устройстве кухни-столовой в отдельном помещении не допускается располагать трубопроводы и кухонное инженерное оборудование (плиты, водонагреватели, вентиляторы, умывальники и так далее) над и под рабочими помещениями и жилыми комнатами.

169. Перекрытия над и под кухнями, кухнями-нишами, рабочими зонами кухонь-столовых и санитарными узлами следует проектировать с повышенной звуко- и гидроизоляцией.

170. При проектировании реконструкции зданий допускается изменение их фасадов, которое носит системный характер, единый для всего здания.

171. При реконструкции 5 (пяти), 9 (девяти), 16 (шестнадцати) и высотных – 25 (двадцати пяти) этажных зданий индустриальной застройки (возведенных по типовым проектам) и отдельных помещений (квартир) допускается при обосновании отклонения (увеличение или уменьшение) размеров площадей помещений, если при этом не ухудшаются санитарно-эпидемиологические требования в помещении.

172. Не допускается располагать рабочие помещения, жилые комнаты, кухни, спальни непосредственно над встроенными помещениями мусороуборочных камер и смежно с ними. Над входом во встроенные помещения для сбора отходов не должно быть окон вышеперечисленных помещений. При наличии окон других помещений на расстоянии от входа меньше чем 4 метра над ним необходимо устраивать навес из негорючих материалов с выносом не менее 1 метра.

173. Помещение вентиляционных камер не допускается размещать непосредственно под рабочими (жилыми) помещениями и над ними, а также смежно с ними.

174. В зданиях I-III степеней огнестойкости при реконструкции допускается, в виде исключения, сохранять существующие входы из лестничных клеток жилой части дома в подвалы и технические подполья, которые предназначены только для прокладки инженерных коммуникаций, а также существующие помещения гражданской обороны. Все перечисленные помещения или вход на лестничную клетку необходимо отделять от лестничных клеток противопожарными перегородками 1-го типа с противопожарными дверями 2-го типа.

175. При проектировании надстройки зданий исключают негативное влияние на системы дымоудаления от котлов, плит и колонок, на системы вентиляции здания и на существующие рядом здания и сооружения.

176. Не допускается при реконструкции гражданского здания размещение крышных котельных непосредственно на чердачных перекрытиях над рабочими и жилыми помещениями.

177. При проектировании реконструкции, капитальных ремонтов и перепланировок отдельных квартир запрещено:

устройство новых и расширение существующих балконов и лоджий, их остекление;

устройство новых оконных проемов и расширение существующих оконных и балконных проемов;

изменение форм и цветов оконных рам и балконных дверей.

При реконструкции 5-этажных жилых домов индустриальной застройки (возведенных по типовым проектам) без надстройки или с надстройкой одним этажом допускается при обосновании отсутствия технической возможности не предусматривать дооборудование домов лифтами и мусоропроводами.

178. В жилых домах при реконструкции допускается для прокладки инженерных коммуникаций использовать техническое подполье высотой не менее 1,6 метров.

179. Основные объемно-планировочные решения производственных зданий при реконструкции и капитальном ремонте определяются в задании на проектирование с учетом организации технологических процессов. При этом здания должны обеспечивать безопасность и надежность в расчетных условиях эксплуатации, а также в экстремальных ситуациях, одной из которых является пожарная безопасность.

180. Объемно-планировочные решения зданий должны быть выполнены с учетом функциональной пожарной опасности помещений. При размещении в здании помещений различной функциональной пожарной опасности их объединяют в тех частях здания, для которых предусмотрены отвечающие их пожарной опасности противопожарные мероприятия.

181. При наличии в одном помещении участков или технологических процессов с различной пожарной опасностью следует предусматривать мероприятия по предотвращению распространения пожара.

182. При размещении помещений учитывается опасность распространения пожара в смежные помещения через проемы и отверстия, по строительным конструкциям и коммуникациям, по наружным проемам по вертикали и горизонтали, а также в результате разогрева ограждающих конструкций или коммуникаций, или их разрушения.

183. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий при реконструкции и капитальном ремонте производственных зданий выбираются таким образом, чтобы обеспечить в условиях пожара:

эвакуацию работников наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы жизни и здоровью вследствие опасных факторов пожара;

возможность спасения работников, не успевающих эвакуироваться;

возможность доступа пожарных подразделений и средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;

нераспространение пожара на смежные пожарные отсеки и на рядом расположенные здания.

184. В производственных зданиях и помещениях, требующих по условиям технологии поддержания в них стабильных параметров воздушной среды и размещения инженерного оборудования и коммуникаций, допускается предусматривать:

подвесные (подшивные) потолки и фальшполы − когда для доступа к коммуникациям не требуется предусматривать проход для обслуживающего персонала. Для обслуживания указанных коммуникаций допускается проектировать люки и вертикальные стальные лестницы;

технические этажи − когда по условиям технологии для обслуживания инженерного оборудования, коммуникаций и вспомогательных технологических устройств, размещаемых в этих этажах, требуется устройство проходов.

### Параграф 5. Требования к инженерным системам и оборудованию зданий

185. При реконструкции и капитальном ремонте гражданских и производственных зданий и сооружений необходимо предусматривать замену или совершенствование всех существующих водоотводных, водопроводных (холодной и горячей воды), отопительных, газовых, электрических и других систем и оборудования с изменениями, соответствующими требованиям действующих государственных нормативов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

186. Не допускается расположение внутренних инженерных коммуникаций, оборудования, приборов учета, регулирования и контроля в местах, недоступных для технического обслуживания и ремонта.

187. При отсутствии в зданиях подвалов и подполий для прокладки внутренних инженерных коммуникаций необходимо предусматривать технические подполья или проходные каналы с обособленными входами.

188. Для устройства подвалов, подполий и проходных каналов в зданиях необходимо выполнить расчеты по возможности углубления или усиления фундаментов (на основании материалов обследования технического состояния фундаментов и инженерно-геологических изысканий).

189. Системы водоснабжения и водоотведения для пристроенных и встроенных зданий и помещений общественного назначения следует предусматривать в соответствии с действующими государственными нормативами в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

190. При устройстве внутреннего водопровода и водоотведения не допускаются:

прокладка труб в дымовых и вентиляционных каналах;

пересечения труб с дымовыми и вентиляционными каналами.

191. Не допускается прокладка трубопроводов внутреннего водостока в пределах помещений (встроенных и пристроенных).

192. Допускается устройство стояков водопровода и водоотведения в проездах зданий, при условии их защиты от повреждений и утепления, при обязательном обеспечении нормативной ширины проезда.

193. Стояки водоотведения, проходящие через встроенные помещения, прокладывается в оштукатуренных коробах, пилонах или штрабах и без устройства ревизий.

194. В случае отсутствия технической возможности обустройства системы централизованного отопления счетчиками теплопотребления, при соответствующем обосновании, допускается применять вертикальную систему отопления с возможностью оборудования (дооборудования) указанной системы запорно-регулирующей арматурой, а также возможностью устройства приборами-распределителями тепловой энергии на отопительных приборах для учета фактического потребления тепла.

195. Для размещения внешних блоков систем кондиционирования раздельного типа (при отсутствии централизованной системы) на фасадах зданий предусматриваются специально отведенные места на балконах, лоджиях, в нишах и так далее, которые не нарушают архитектурный облик зданий в целом.

196. При перепланировке или капитальном ремонте отдельных помещений не допускается установка наружных блоков систем кондиционирования на фасадах зданий.

197. При реконструкции и капитальном ремонте зданий и перепланировке отдельных помещений с газифицируемым кухнями или кухнями-столовыми необходимо предусмотреть вытяжную вентиляцию с механическим побуждением.

198. Приточный воздух необходимо подавать через регулируемые поворотные оконные фрамуги или оконные фрамуги с форточками, а также через окна со встроенными проветривателями (клапаны и другие проветривания устройства), устанавливаемые в наружные ограждающие конструкции.

199. При перепланировке или капитальном ремонте отдельных помещений, не допускается отводить продукты сгорания газа через наружные стены.

200. Проектирование систем отопления и вентиляции встроенных и пристроенных нежилых помещений общественного назначения следует осуществлять согласно действующим государственным нормативам в сфере архитектуры, градостроительства и строительства.

201. В зданиях допускается использование существующих вентиляционных каналов при их удовлетворительном техническом состоянии и подтверждении (после соответствующих обследований) их обособленности и работоспособности. Каналы в конструкциях стен, помещений закладываются в местах их соединения с вентиляционными шахтами.

202. При надстройках зданий устраивают отдельные вентиляционные каналы, если невозможно увеличить сечение существующих каналов.

203. При реконструкции и капитальном ремонте зданий и перепланировке отдельных помещений допускается сохранять существующие газопроводы в пределах лестничных клеток.

204. Уровень оснащения бытовыми электроприборами гражданских и производственных зданий и сооружений определяется заданием на проектирование.

205. В гражданских зданиях до 11-ти (одиннадцати) этажей допускается предусматривать оснащение помещений электрическими плитами, электронагревателями и электрообогревом.

206. При реконструкции и капитальном ремонте здания необходимо оборудовать сетями и устройствами телекоммуникаций общего пользования (связи, телевидения, диспетчеризации, проводного вещания).

207. При реконструкции или капитальном ремонте зданий, оборудованных лифтами грузоподъемностью до 350 килограмма, габариты лифтовых шахт, машинных помещений и площадок перед лифтами могут быть сохранены. При этом ширина площадки перед лифтом составляет не менее 1,5 метра. Если ширина этой площадки менее 1,2 метра, то лифт имеет раздвижные двери.

208. При реконструкции и капитальном ремонте высотных зданий, оборудованных лифтами, необходимо обеспечивать нормативную шумозащиту помещений, примыкающих к лифтовым шахтам.

209. При невозможности применения стандартных лифтов допускается использовать нестандартные лифты. Также допускается применять гидравлические лифты, кроме лифтов для транспортировки пожарных подразделений.

210. Машинные помещения лифтов не допускается располагать непосредственно над рабочими и жилыми помещениями, под ними, а также смежно с ними. Не допускается размещение шахт лифтов смежно с жилыми комнатами.

211. При реконструкции зданий входы в машинные помещения лифтов допускается предусматривать из чердачных помещений при условии, что двери машинных отделений противопожарные 1-го типа, а ограждающие конструкции имеют предел огнестойкости не менее REI60.

212. Необходимость устройства мусоропроводов в зданиях исторически сложившихся районов определяется заданием на проектирование, согласованным с эксплуатирующей организацией.

213. Мусороуборочную камеру размещают непосредственно под стволом мусоропровода с подводкой к ней горячей и холодной воды, с трапом в полу, присоединенным к системе водоотведения.

214. В мусоросборных камерах зданий, независимо от их этажности, предусматривается установка спринклерных оросителей.

215. В жилых зданиях любой этажности с квартирами для престарелых и семей с инвалидами предусматривается оснащение квартир (жилых ячеек общежитий) электроплитами.

Приложение 1

к Руководящему документу

в строительстве Республики Казахстан

РДС РК 1.04-26-2021 «Реконструкция,

капитальный и текущий ремонт гражданских,

производственных зданий и сооружений»

Продолжительность эксплуатации зданий и сооружений

Таблица 1.1 − Примерные сроки службы зданий и сооружений

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Наименование объектов | Примерный срок службы |
| Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и другие) | 10 лет |
| Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и другие) | Не менее 25 лет |
| Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) | Не менее 50 лет |
| Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 метров, большепролетные сооружения и другие) | 100 лет и более |

Таблица 1.2 − Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций | Продолжительность эффективной эксплуатации, лет | |
| до постановки на текущий ремонт | до постановки на капитальный ремонт |
| Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений) | 3-5 | 15-20 |

Таблица 1.2 − Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов (продолжение)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций | Продолжительность эффективной эксплуатации, лет | |
| до постановки на текущий ремонт | до постановки на капитальный ремонт |
| То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и другие) | 3-5 | 20-25 |
| То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и другие), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и другие). | 2-3 | 10-15 |
| Со стенами из кирпича, естественного камня с деревянными перекрытиями: деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений) | 2-3 | 10-15 |
| То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и другие) | 2-3 | 15-20 |
| То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях, температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и другие), а также открытые сооружении (спортивные, зрелищные и другие.) | 2-3 | 8-12 |

Таблица 1.3 − Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного  назначения | Продолжительность до капитального ремонта (замены), лет | |
| жилые и общественные здания | здания и объекты коммунального и социально- культурного назначения, промышленные объекты |
| ФУНДАМЕНТЫ |  |  |
| Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе\* | 50 | 50 |
| Ленточные бетонные и железобетонные\* | 60 | 60 |
| Столбчатые бетонные и железобетонные\* | 60 | 60 |
| Свайные\* | 60 | 60 |
| СТЕНЫ |  |  |
| Крупнопанельные с утепляющим слоем  крупнопанельные однослойные из легкого бетона, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементом растворе\* | 50 | 50 |
| Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)\* | 40 | 40 |
| Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника\* | 40 | 40 |
| Деревянные рубленные и брусчатые\* | 30 | 30 |
| Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные\* | 30 | 30 |
| Каркасно-камышитовые\* | 20 | 20 |
| ПЕРЕКРЫТИЯ |  |  |
| Железобетонные сборные и монолитные, железобетонные по металлическим балкам\* | 80 | 65 |
| Деревянные по деревянным балкам, междуэтажные | 60 | 50 |
| То же, чердачные | 30 | 25 |
| Деревянные по металлическим балкам | 80 | 65 |
| Утепляющие слои чердачных перекрытий:   - из пенобетона | 25 | 20 |
| - из пеностекла | 40 | 30 |
| - из цементного фибролита | 15 | 10 |
| - из керамзита или шлака | 40 | 30 |
| - из минеральной ваты | 15 | 10 |
| ПОЛЫ |  |  |
| Из керамической плитки по бетонному основанию | 60 | 40 |
| Цементные железные | 30 | 20 |
| Цементные с мраморной крошкой | 40 | 30 |
| Дощатые:   - по перекрытиям | 30 | 25 |
| - по грунту | 25 | 20 |
| Асфальтовые | 10 | 10 |

 1.3 − Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного  назначения | Продолжительность до капитального ремонта (замены), лет | |
| жилые и общественные здания | здания и объекты коммунального и социально- культурного назначения, промышленные объекты |
| Из линолеума безосновного | 10 | 10 |
| С теплозвукоизолирующей основой | 20 | 15 |
| Из поливинилхлоридных плиток | 10 | 10 |
| Из каменных плит:   - мраморных | 50 | 25 |
| - гранитных | 60 | 40 |
| ЛЕСТНИЦЫ  Площадки и ступени железобетонные по металлическим, железобетонным косоурам | 60 | 40 |
| Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой | 40 | 30 |
| Деревянные | 20 | 15 |
| БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ, КРЫЛЬЦА |  |  |
| Балконы:  - по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами | 60 | 50 |
| - по железобетонным балкам-консолям | 80 | 70 |
| - цементные или из керамической плиты полы балконов и лоджий с гидроизоляцией | 20 | 20 |
| Асфальтовый пол | 10 | 10 |
| Крыльца:  • бетонные с каменными или бетонными ступенями | 20 | 15 |
| КРЫШИ И КРОВЛЯ |  |  |
| Стропила и обрешетка:   - из сборных железобетонных элементов | 80 | 60 |
| - из сборных железобетонных настилов | 80 | 80 |
| - деревянные стропила и обрешетка | 50 | 50 |
| Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых)   - из пенобетона или пеностекла | 40/30 | 40/30 |
| - из керамзита или шлака | 40/30 | 40/30 |
| - из минеральной ваты | 15/10 | 15/10 |
| - из минераловатных плит | 20/15 | 20/15 |
| КРОВЛЯ |  |  |
| Из оцинкованной стали | 20 | 20 |
| Из черной стали | 15 | 15 |
| Из рулонных материалов (в 3-4 слоя) | 10 | 10 |
| Из керамической черепицы | 60 | 60 |
| 1 | 2 | 3 |
| Из асбестоцементных листов | 30 | 30 |

1.3 − Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного  назначения | Продолжительность до капитального ремонта (замены), лет | |
| жилые и общественные здания | здания и объекты коммунального и социально- культурного назначения, промышленнные объекты |
| Безрулонные мастичные по стеклоткани | 10 | 10 |
| СИСТЕМА ВОДООТВОДА |  |  |
| Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из оцинкованной стали | 20 | 20 |
| То же, из черной стали | 15 | 15 |
| Внутренние водостоки:   - из чугунных труб | 40 | 40 |
| - из стальных труб | 20 | 20 |
| - из полимерных труб | 20 | 20 |
| ПЕРЕГОРОДКИ |  |  |
| Шлакоблочные, бетонные, кирпичные | 75 | 60 |
| Гипсокартонные | 30 | 30 |
| Из сухой штукатурки по деревянному каркасу | 30 | 30 |
| ДВЕРИ И ОКНА |  |  |
| Оконные и балконные заполнения (деревянные переплеты) | 40 | 30 |
| То же (металлические переплеты) | 50 | 40 |
| То же (полимерные) | 50 | 40 |
| Дверные заполнения:   - внутриквартирные | 50 | 30 |
| - входные в квартиру | 40 | 30 |
| - входные на лестничную клетку | 15 | 15 |
| ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ |  |  |
| Водопровод и водоотведение: |  |  |
| Трубопроводы холодной воды: |  |  |
| - из оцинкованных труб | 30 | 25 |
| - из газовых черных труб | 15 | 12 |
| - стеклопластиковые | 50 | 50 |
| Трубопроводы канализационные:  - чугунные | 40 | 30 |
| -керамические, полимерные | 60 | 50 |
| - стеклопластиковые | 50 | 50 |
| ванны:  - эмалированные чугунные | 40 | 25 |
| - стальные | 25 | 15 |
| Кухонные мойки и раковины:  - чугунные эмалированные | 30 | 20 |
| - стальные эмалированные | 15 | 10 |
| - из нержавеющей стали | 20 | 15 |

1.3 − Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного  назначения | Продолжительность до капитального ремонта (замены), лет | |
| жилые и общественные  здания | здания и объекты коммунального и социально- культурного назначения, промышленные объекты |
| Горячее водоснабжение:  Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб/ черных труб:  при закрытых схемах водоснабжения | 20/10 | 18/10 |
| то же, при открытых | 30/15 | 251/12 |
| Полотенцесушители: |  |  |
| из черных труб | 15 | 12 |
| из никелированных труб | 20 | 15 |
| Изоляция трубопроводов | 10 | 10 |
| Центральное отопление:  Радиаторы чугунные/стальные:  при закрытых схемах | 40/30 | 35/25 |
| при открытых схемах | 30/15 | 25/12 |
| Калориферы стальные | 15 | 15 |
| Конвекторы | 30 | 30 |
| Трубопроводы (стояки):  при закрытых схемах | 30 | 25 |
| при открытых схемах | 15 | 12 |
| Трубопроводы (домовые магистрали):  при закрытых схемах | 20 | 20 |
| при открытых схемах | 15 | 15 |
| Мусоропроводы:  Мусоросборная камера, вентиляция | 30 | 25 |
| Ствол | 60 | 50 |
| Газооборудование: |  |  |
| Внутридомовые трубопроводы | 20 | 20 |
| Газовые плиты | 20 | 20 |
| Водогрейные колонки | 15 | 15 |
| Электрооборудование:  Водно-распределительные устройства | 20 | 20 |
| Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками | 20 | 20 |
| Сеть питания лифтовых установок | 15 | 15 |
| Сеть питания систем дымоудаления | 15 |  |
| Линия питания ЦТ, линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание | 15 | 15 |
| Оборудование диспетчерских систем (ОДС): |  |  |
| Внутридомовые сети связи и сигнализации: |  |  |
| проводка | 15 | 15 |

1.3 − Минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий (продолжение)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного  назначения | Продолжительность до капитального ремонта (замены), лет | |
| жилые и общественные здания | здания и объекты коммунального и социально- культурного назначения, промышленные объекты |
| щитки, датчики, замки, контрольно-измерительные приборы (далее – КИП) и другие | 10 | 10 |
| Полимерные трубы\*\* |  |  |
| Ванны из полимерных материалов\*\* |  |  |
| Алюминиевые и биметаллические радиаторы\*\* |  |  |
| НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ |  |  |
| Водопроводный ввод: |  |  |
| из чугунных труб | 40 | 40 |
| из керамических труб или асбестоцементных труб | 30 | 30 |
| стеклопластиковых труб | 50 | 50 |
| Теплотрасса | 20 | 20 |
| Дворовый газопровод | 20 | 20 |
| Прифундаментный дренаж | 30 | 30 |
| ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО |  |  |
| Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отросток | 15 | 15 |
| Примечание 1 – Знаком «\*» отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.  Примечание 2 - Знаком «\*\*» отмечено оборудование, не подлежащее ремонту, при поломке подлежит замене на новое. На срок службы данного оборудования (т.к. это пластик) влияют множество факторов: жесткость воды, температурный режим, физические воздействия | | |

Приложение 2

к Руководящему документу

в строительстве Республики Казахстан

РДС РК 1.04-26-2021 «Реконструкция,

капитальный и текущий ремонт гражданских,

производственных зданий и сооружений»

Перечень основных работ при текущем ремонте

1. Фундаменты и стены подвала, цокольного этажа:

заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки стен, подвала, цоколей;

устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, ремонт вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;

восстановление отдельных участков гидроизоляции стен подвальных и цокольных помещений;

пробивка (заделка) отверстий;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и так далее);

устройство (заделка) вентиляционных отверстий;

ремонт приямков, входов в подвал;

замена отдельных участков отмостки здания;

герметизация вводов трубопроводов в подвальные и цокольные помещения;

установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями;

очистка и дезобработка подвалов.

2. Стены:

заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков площадей до 2 м2 кирпичных самонесущих стен;

герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен;

частичная перекладка, а также крепление и усиление наружных и внутренних стен из штучного материала (не связано с надстройкой здания), изменение в деревянных зданиях отдельных архитектурных элементов (объем работ не должен превышать 25%)\*;

заделывание трещин в стенах из штучного материала с выемкой и расчисткой старой кладки и организацией взамен нее новой кладки\*;

частичная перекладка старых карнизов, парапетов, противопожарных стен и перегородок (брандмауэров), приямков и выступающих частей стен с восстановлением наружной штукатурки и последующей покраской фасадов зданий (объем частичной перекладки конструкций не должен превышать 25% от всего объема конструкций)\*;

пробивка (заделка) отверстий;

укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

постановка на раствор отдельных выпавших камней;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия:

частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий. Антисептирование и противопожарная защита древесины;

заделка швов и трещин, укрепление подшивки потолков;

огневая защита несущих деревянных конструкций\*;

замена отдельных деревянных балок перекрытий в индивидуальных жилых домах, наращивание концов балок протезами со всеми последующими работами;

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий\*;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

дополнительное утепление чердачных перекрытий.

4. Крыши и кровли:

усиление (местное укрепление) элементов деревянной стропильной системы;

антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

все виды работ по устранению неисправных стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкции покрытия парапетов, примыкания к конструкции покрытия стояков, вентшахт и так далее;

замена ограждений кровли, снегозадерживающих решеток и водосточных труб, проверка на герметичность и эффективность работы водосборных воронок и сороудерживающих решеток, ремонт поверхностных и защитных слоев гидроизоляции, частичная замена теплоизолирующего слоя (сушка утеплителя), утепление и восстановление работоспособности вентиляции с установкой дополнительных воздушных патрубков для вентиляции утепляющего слоя;

замена стропильных ног, мауэрлатов, стропильных ферм или элементов ферм и лаг под кровлей\*;

устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостиков к ним\*;

перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше\*;

замена или устройство новых решеток и ограждений на крышах и балконах зданий\*;

укрепление водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов;

частичная замена рулонного ковра;

замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель;

укрепление, замена пожарных лестниц, стремянок, ограждений, крыш, устройств заземления, крепление радио- и телеантенн для радио- и телестоек и другие;

устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель;

замена и ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

5. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции:

смена, восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (частичная замена остекления, укрепление дверных полотен, герметизация, покраска), частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и других);

замена оконных рам, дверных полотен и подоконных досок с окрашиванием и установлением новых приборов и остеклением\*;

ремонт отдельных створок оконных рам с остеклением;

постановка пружин, упоров и другие;

смена оконных и дверных приборов, установка недостающих;

замена разбитых стекол, стеклоблоков;

врезка форточек;

сплошная окраска окон, дверей и ворот здания;

частичная установка новых наличников.

6. Перегородки:

укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

заделка и штукатурка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков;

разборка и установка новых перегородок\*;

улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и другие;

7. Лестницы, балконы, а также козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей:

восстановление или замена отдельных участков и элементов;

заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;

замена отдельных ступеней;

частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий;

частичная замена элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит;

восстановление покрытия пола;

восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство крылец над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей;

частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

8. Полы:

замена, восстановление отдельных участков;

замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с последующим окрашиванием или натиранием мастикой;

замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия;

заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

9. Внутренняя отделка:

восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях;

оштукатуривание стен и потолков заново или местами\*;

малярные и обойные работы, после ремонта потолков или штукатурки стен;

окрашивание металлических частей внутренних инженерных систем после капитального ремонта или нового монтажа;

обшивка стен и потолков сухой штукатуркой;

восстановление облицовки стен керамической или другой плиткой;

восстановление и укрепление архитектурных деталей;

все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

10. Наружная отделка:

очистка, промывка, ремонт и окраска фасадов;

восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;

укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление архитектурных деталей;

окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб и так далее;

восстановление домовых знаков.

11. Центральное отопление:

прочистка, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних частей центрального отопления, включая замену отдельных запорно-регулирующих устройств в тепловых пунктах, поверку приборов учета тепловой энергии;

смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;

установка (при необходимости) воздушных кранов;

замена электромоторов для насосов;

восстановление разрушенной тепловой изоляции;

гидравлическое испытание и промывка системы;

промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

регулировка и наладка систем отопления;

регулировка и наладка приборов учета тепла, замена не годных.

12. Вентиляция:

смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов;

замена и восстановление работоспособности внутренних систем вентиляции, включая вентиляторы и их электроприводы, а также осмотр, прочистку вентиляционных каналов, укрепление вентиляционных решеток;

замена ~~вентиляторов,~~ воздушных клапанов и другого оборудования;

ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб;

ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, запорно-регулирующих устройств, проверка тарировка и замена приборов учета внутренних систем водопроводов, прочистка узлов канализации с частичной заменой, восстановление герметичности систем водоотведения, горячего водоснабжения, включая насосные установки;

уплотнение соединений, устранение течи, утепление и укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;

смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры;

утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках;

замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замены дымовыводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений;

прочистка дворовой канализации, дренажа;

антикоррозийное покрытие, маркировка;

ремонт или замена регулирующей арматуры;

промывка системы водопровода, канализации и теплоснабжения;

замена не годных контрольно-измерительных приборов;

регулировка и наладка приборов учета воды, замена не годных;

замена новыми поврежденных унитазов, умывальников, кухонных раковин и писсуаров.

14. Электротехнические и слаботочные устройства:

установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания;

замена непригодной осветительной электропроводки, со сменой электрических устройств (выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток);

замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых;

замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит;

замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и другие;

замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации;

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит;

замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением здания;

замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств;

замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит;

замена вышедших из строя стационарных электроплит;

замена приборов учета;

замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, контрольно-измерительные приборы и другие;

подключение технических устройств зданий диспетчерских;

ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии;

ремонт и устройство сетей радио, телефонизации установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий;

восстановление цепей заземления;

замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;

15. Внешнее благоустройство:

восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок;

ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и так далее;

оборудование площадок для выгула домашних животных.

16. Прочие работы:

укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;

восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и другие;

укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей;

устройство и ремонт замочно-переговорных устройств;

замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов;

наладка всех видов внутридомового оборудования;

ремонт газовых плит;

устройство и ремонт скамеек на территории, прилегающей к жилому дому и к объектам коммунального и социально-культурного назначения.

17. Лифты:

мелкий ремонт электроосветительной сети в шахте, а также на площадках и подходах к подъемнику, ограждений шахты, замена предохранительных пластинок;

регулирование правильности работы дверных затворов;

мелкий ремонт контактов и кнопки «Стоп»;

выравнивание перекосов канатов;

ремонт электромагнитного тормоза и ловителя, концевых выключателей и контактов.

18. Мусоропроводы:

восстановление герметичности мусороприемных камер, ремонт мусороприемочных устройств и мусоропроводов.

Примечания:

1. Перечень работ при текущем ремонте в каждом конкретном случае определяется разработанной на основании актов (описей) осмотра объекта и утвержденной документацией на текущий ремонт. Ответственность за содержание и перечень работ, включаемых в документацию, несет заказчик.

2. Виды работ, отмеченные «\*» допускается проводить в рамках текущего ремонта при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Приложение 3

к Руководящему документу

в строительстве Республики Казахстан

РДС РК 1.04-26-2021 «Реконструкция,

капитальный и текущий ремонт гражданских,

производственных зданий и сооружений»

Перечень основных видов работ, выполняемых при капитальном ремонте зданий и сооружений

* + 1. Повышение устойчивости зданий в сейсмоопасных районах.
    2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления несущих конструкций зданий и сооружений.
    3. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование.
    4. Устройство или замена отмосток, устройство пандусов на крыльцах входов в здания.
    5. Перекладка и усиление отдельных участков каменных стен.
    6. Восстановление или усиление отдельных простенков, перемычек карнизов.
    7. Внутренняя перепланировка помещений.
    8. Переоборудование вспомогательных помещений под жилые помещения.
    9. Защита от шума и вибрации, устранение сырости, повышенной воздухопроницаемости и утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
    10. Герметизация стыков элементов полносборных зданий.
    11. Укрепление, усиление или замена перегородок.
    12. Замена участков деревянных перекрытий на несгораемые.
    13. Замена или усиление отдельных участков перекрытий.
    14. Дополнительное утепление чердачных перекрытий и покрытий.
    15. Частичная или полная замена кровли.
    16. Частичная или полная замена заполнений оконных проемов.
    17. Утепление вентиляционных шахт.
    18. Устройство козырька над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
    19. Восстановление придомового благоустройства и озеленения с применением современных материалов и технологий.
    20. Установка приспособлений для прочистки и санитарной обработки стволов мусоропроводов.
    21. Замена неисправных внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений, а также изношенного оборудования лифтов, мусоропроводов.
    22. Замена бытового газового оборудования.
    23. Установка в квартирах дополнительной газовой аппаратуры с присоединением ее к газовой сети, газификация отдельных квартир.
    24. Газификация жилых домов при проведении комплексного капитального ремонта.
    25. Ремонт и замена лифтов без изменения технических характеристик.
    26. Устройство новых лифтов и восстановление бездействующих лифтов.
    27. Замена и ремонт изношенных элементов внутриквартирных и наружных инженерных сетей.
    28. Ремонт сетей радио, телевидения и телефонизации.
    29. Ремонт и наладка систем противопожарной автоматики, дымоудаления.
    30. Устройство пожарных лестниц, заземления, радиоприемных и телевизионных антенн.
    31. Ремонт фасадов с утеплением отдельных участков.
    32. Замена и ремонт инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг (вводные устройства, блочные теплопункты, водомерные узлы и другие.)
    33. Приведение отделки на путях эвакуации в соответствие со степенью огнестойкости здания.
    34. Работы, выполняемые при текущем ремонте, сопутствующие капитальному ремонту.
    35. Другие виды работ, необходимые для функционирования зданий и сооружений.

Примечания:

1. Перечень работ при капитальном ремонте в каждом конкретном случае определяется разработанной и утвержденной проектно-сметной документацией, прошедшей экспертизу в установленном порядке. Ответственность за содержание и перечень работ, включаемых в проектно-сметную документацию несет разработчик проекта.

2. В реконструкцию включаются работы по капитальному ремонту.

Приложение 4

к Руководящему документу

в строительстве Республики Казахстан

РДС РК 1.04-26-2021 «Реконструкция,

капитальный и текущий ремонт гражданских,

производственных зданий и сооружений»

Форма

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

ДЕФЕКТНЫЙ АКТ № \_\_

на ремонтные работы

Наименование организации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Объект: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Комиссия в составе: | |  |  |  | |  |  | |  |
| председателя комиссии | |  | | | | | | |  |
|  | (Ф.И.О (при наличии), должность, место работы) | | | |  | | |
| членов комиссии: |  | | | | | | |
|  | (Ф.И.О (при наличии), должность, место работы) | | | |  | | |
| произвела осмотр |  | | | | | | |
|  | (наименование объекта и др.) | | | | | | |
| и установила факт наличия следующих дефектов (повреждений, неисправностей и т.п.): | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Перечень дефектов с указанием помещения (объекта) | Виды необходимых работ (используются формулировки из сборников расценок) | Ед. изм. | Объемы |
|  | ПОДВАЛ (ТЕХПОДПОЛЬЕ) |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого по подвалу (техподполью) по видам и объемам работ | |  |  |  |
|  | 1 ЭТАЖ |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого по 1 этажу по видам и объемам работ | |  |  |  |
|  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |
| Итого по всем видам и объемам работ | |  |  |  |
|  | |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Председатель комиссии |  |  |  |  |  |
|  | (должность) |  | (подпись) |  | (расшифровка подписи) |
| Члены комиссии: |  |  |  |  |  |
|  | (должность) |  | (подпись) |  | (расшифровка подписи) |
|  |  |  |  |  |  |
|  | (должность) |  | (подпись) |  | (расшифровка подписи) |