

Критерии отнесения видов работ к капитальному ремонту

Громов Денис Анатольевич

Заместитель начальника учреждения по вопросам
экспертной работы

ОГАУ «Госэкспертиза Челябинской области»

Челябинск, 10.09.2026



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Архитектурно-строительное проектирование

Строительство

Реконструкция

Капитальный ремонт

Снос

Градостроительный Кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004):

- **Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- **Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);
- **Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
- **Некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).



Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (№ 384-ФЗ от 30.12.2009):

- **Здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;
- **Сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) под-земную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;
- **Строительная конструкция** – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции;
- **Система инженерно-технического обеспечения** – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности;
- **Сеть инженерно-технического обеспечения** – сеть электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сеть связи и другие сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения здания и (или) сооружения, а также совокупность таких сетей.

Почему важно различать капремонт и реконструкцию?

- ☐ Состав и требования к содержанию разделов проектной документации
- ☐ Предмет экспертизы проектной документации
- ☐ Получение разрешения на строительство
- ☐ Бухгалтерский и налоговый учет



4. Реконструкция (нелинейные объекты)

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (**п.14 статьи 1 ГрК РФ**)



Основные признаки реконструкции здания или сооружения:

- ✓ Изменение основных параметров и (или) технико-экономических показателей: количество этажей, высота, площадь здания, строительный объем
- ✓ Надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства
- ✓ Замена несущих конструкций (кроме отдельных элементов), изменение конструктивной схемы здания или сооружения

5. Реконструкция (линейные объекты)

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов **(п.14.1 статьи 1 ГрК РФ)**



Основные признаки реконструкции линейного объекта:

- ✓ Изменение класса, категории объекта
- ✓ Изменение функциональных показателей (мощности, грузоподъемности и других)
- ✓ Изменение границ полосы отвода
- ✓ Изменение границ охранных зон

6. Капитальный ремонт (нелинейные объекты)

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (**п.14.2 статьи 1 ГрК РФ**)



Основные признаки капитального ремонта :

- ✓ Замена / восстановление ограждающих конструкций, конструкций выполняющих эстетическую функцию
- ✓ Восстановление отдельных элементов несущих конструкций или их замена
- ✓ Замена / восстановление любых систем и сетей – как замена системы (сети) полностью, так и восстановление ее работоспособного состояния

7. Капитальный ремонт (линейные объекты)

Капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов **(п.14.3 статьи 1 ГрК РФ)**



Основные признаки капитального ремонта линейного объекта:

- ✓ НЕ изменяется класс, категория объекта
- ✓ НЕ изменяются функциональные показатели
- ✓ НЕ изменяются границы полосы отвода
- ✓ НЕ изменяются граница охранных зон

8. Капитальный ремонт автомобильных дорог

В соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ...» приказом Минтранса России от 16.11.2012 № 402 утверждена **«Классификация работ по капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог»**



Классификатор включает:

- ✓ Работы по капитальному ремонту автомобильных дорог
- ✓ Работы по ремонту автомобильных дорог
- ✓ Работ по содержанию автомобильных дорог

В соответствии с **частью 11 статьи 52 ГрК РФ** в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений **могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций** объекта капитального строительства.

Правительством РФ утверждено **Постановление от 16.05.2022 № 881** «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»



Постановлением № 881 установлено:

- ✓ Решение о возможности замены и (или) восстановления несущих конструкций принимается по результатам обследования, при выявлении существенных дефектов, деформаций, недостаточной несущей способности и несоответствий конструкций нормативным требованиям теплотехники, пожарной, санитарной безопасности, в том числе в области дорожной деятельности
- ✓ Утвержден перечень работ по замене / восстановлению конструкций
- ✓ Данные положения не применяются при капитальном ремонте МКД

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления (ч. 7 статьи 55.24 ГрК РФ) :

- ☐ периодических осмотров
- ☐ контрольных проверок
- ☐ мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения

В соответствии с **СП 255.1325800.2016** «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»:

- ☐ Проводят осмотры (текущие, сезонные, внеочередные)
- ☐ На основании результатов осмотров лицом, осуществляющим эксплуатацию, устанавливаются причины появления повреждений и может быть принято решение о необходимости проведения:
 - 1) аварийного ремонта;
 - 2) текущего ремонта;
 - 3) обследования технического состояния здания или его отдельных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с **ГОСТ 31937-2024**;
 - 4) оценки технического состояния жилого МКД по **СП 454.1325800.2019** и (или) **ГОСТ 31937-2024**;
 - 5) внеплановых мероприятий по обслуживанию здания (сооружения).
- ☐ Обследования технического состояния проводят специализированные организации
- ☐ Первое обследование **через 2 года**, затем не реже одного **раза в 10 лет (5 лет для объектов повышенного уровня ответственности)**, работающих в неблагоприятных условиях или имеющих повышенные санитарно-гигиенические требования (медицинские и др. организации)
- ☐ По результатам обследования может быть принято решение о необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции

Текущий ремонт зданий, сооружений проводится в целях обеспечения их надлежащего технического состояния

В соответствии с **частью 8.1 статьи 55.24 ГрК РФ** в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при проведении текущего ремонта зданий, сооружений **может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций** таких зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений.

Правительством РФ утверждено **Постановление от 30.11.2021 № 2120** «Об осуществлении замены и (или) восстановления отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта зданий, сооружений»

Постановлением № 2120 установлено:

- ✓ Замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения осуществляется в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств
- ✓ Утвержден перечень элементов конструкций, систем или сетей
- ✓ Данные положения не применяются при текущем ремонте МКД

Благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий **(п.36 статьи 1 ГрК РФ)**



- ✓ **Правила благоустройства утверждаются органами местного самоуправления (например «Правила благоустройства территории города Челябинска» утверждены решением Челябинской городской Думы от 22.12.2015 № 16/32)**
- ✓ **Не предполагает строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства**
- ✓ **Работы по замене покрытий, восстановлению озеленения, замене МАФ и пр., выполняемые в границах земельного участка на котором расположен ОКС осуществляют в рамках капитального ремонта данного объекта**

Критерий	Реконструкция (ст.1 ГрК РФ)	Капитальный ремонт (ст.1 ГрК РФ)	Текущий ремонт (ст.55.24 ГрК РФ + ПП 2120)
Изменение параметров ОКС (высота, этажность, площадь, объем)	✅ Да	❌ Нет	❌ Нет
Несущие строительные конструкции	Замена и (или) восстановление (кроме отдельных элементов)	Замена отдельных элементов несущих конструкций на аналогичные или улучшающие (при наличии обследования и по ПП 881)	❌ Не допускается
Ограждающие и эстетические конструкции (кровля, фасады, окна, двери, полы)	Может быть частью реконструкции	✅ Замена и восстановление любых ограждающих и эстетических конструкций	✅ Частичная замена / ремонт без изменения характеристик здания
Системы инженерно-технического обеспечения (отопление, вода, канализация, электрика)	Может быть частью реконструкции	✅ Полная или частичная замена (от точки ввода до оборудования)	✅ Замена отдельных элементов (радиаторы, смесители, розетки, без изменения схем)
Разработка проектной документации (ст.48 ГрК РФ)	✅ Состав и содержание ПД определяется ПП 87 (на основании ЗНП в зависимости от содержания работ по реконструкции)	✅ Осуществляется подготовка сметы на основании Акта дефектов (остальные разделы ПД – по инициативе Застройщика)	❌ Не требуется
Экспертиза ПД (ст.49 ГрК РФ)	✅ Экспертиза тех. части, изысканий, сметы	✅ Только проверка достоверности сметной стоимости (при бюджете >10 млн руб. для бюджетных средств)	❌ Не требуется
Разрешение на строительство (ст.51 ГрК РФ)	✅ Требуется	❌ Не требуется	❌ Не требуется

Критерий	Реконструкция (ст.1 ГрК РФ)	Капитальный ремонт (ст.1 ГрК РФ)
Изменение параметров линейного объекта	✓ Да (изменение класса, категории, мощности, грузоподъемности и др. показателей)	✓ Да, но без изменения класса, категории и первоначальных показателей функционирования
Границы полосы отвода и (или) охранные зоны	✓ Требуется изменение границ	✗ Не изменяются
Разработка проектной документации (ст.48 ГрК РФ)	✓ Состав и содержание ПД определяется ПП 87 (на основании ЗНП в зависимости от содержания работ по реконструкции)	✓ Осуществляется подготовка сметы на основании Акта дефектов (остальные разделы ПД – по инициативе Застройщика)
Экспертиза ПД (ст.49 ГрК РФ)	✓ Экспертиза тех. части, изысканий, сметы	✓ Только проверка достоверности сметной стоимости (при бюджете >10 млн руб. для бюджетных средств)
Разрешение на строительство (ст.51 ГрК РФ)	✓ Требуется	✗ Не требуется
Примеры (автодороги, мосты)	– Расширение проезжей части с увеличением числа полос – Повышение категории дороги – Замена пролетных строений моста с изменением длины >25%	– Полная замена дорожной одежды – Капитальный ремонт покрытия, бордюров, водоотвода – Замена пролетных строений моста с изменением длины до 25%
Примеры (трубопроводы, теплосети, газопроводы)	– Увеличение диаметра трубы (рост пропускной способности) с изменением границ охранной зоны – Изменение класса опасности (давления) – Перенос трассы с изменением охранной зоны	– Замена трубопровода на аналогичный диаметр (или с улучшенными характеристиками, но без изменения класса/категории) – Восстановление изоляции, замена запорной арматуры без изменения параметров системы
Примечание	Если здание/сооружение (ТП, насосная) входит в состав линейного объекта юридически, его реконструкция приравнивается к реконструкции линейного объекта	Если объект является отдельным ОКС, то к нему применяются правила для нелинейных объектов

**Одобрено Госэкспертизой –
это гарантия объективной оценки,
качества и безопасности проекта**

