

Критерии определения видов работ по объектам капитального строительства

1. Строительство (новое):

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) – *п.13 статьи 1 Градостроительного Кодекса РФ (ГрК РФ)*.

2. 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:

1. Изменение основных технико-экономических показателей: количество этажей, высота, площадь здания, строительный объем, вместимости или пропускной способности и т.п.
2. Изменение функционального назначения здания или сооружения, изменение нагрузок и воздействий на конструкции.

3. 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*.

4. 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.

Основные понятия в соответствии со статьей 2 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» (ТР №384-ФЗ):

- 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 – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

Основные признаки капитального ремонта здания или сооружения:

1. Замена и (или) восстановление любых ограждающих конструкций, конструкций выполняющих эстетическую функцию: замена окон, дверей, восстановление отделки фасадов, внутренней отделки помещений, замена полов, замена (восстановление) кровли, утепление ограждающих конструкций и т.п.
2. Восстановление отдельных элементов несущих конструкций или их замена на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций: замена элементов стропил, балок и плит перекрытий, восстановление кладки стен, восстановление фундаментов и т.п.
3. Замена и (или) восстановление любых систем и сетей (от точки подключения к наружным сетям до ввода в здание) инженерно-технического обеспечения – может выполняться как замена системы (сети) полностью, так и восстановление ее работоспособного состояния (замена отдельных трубопроводов, приборов, оборудования и т.п.).

5. 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.

Следует уточнять при реконструкции зданий и сооружений, расположенных на линейных объектах (например, тепловой пункт, трансформаторная подстанция, насосная и т.п.) являются ли они юридически отдельными объектами капитального строительства или входят в состав линейного объекта.

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.

Постановлением Правительства РФ от 16.05.2022 №881 установлено, что при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, если по результатам проведенного в соответствии с утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, правилами обследования несущих строительных конструкций установлены:

а) недостаточная несущая способность конструкций, а также несоответствие геометрических параметров конструкций нормативным требованиям с учетом последующих условий эксплуатации объекта капитального строительства;

б) наличие существенных дефектов, силовых, температурно-влажностных, коррозионных, биологических, огневых, механических повреждений, препятствующих штатной эксплуатации конструкции;

- в) наличие повреждений и (или) деформаций, изменяющих расчетную схему конструкции;
- г) несоответствие конструкций нормативным требованиям строительной теплотехники, пожарной, санитарной безопасности, в том числе в области дорожной деятельности.

Перечень работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, выполнение которых может осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений

1. Укрепление грунтов оснований, усиление контактной зоны "фундамент-грунт".
2. Усиление тела фундамента, пересадка на сваи, пересадка на плиту, консервация деревянных лежней, устройство противокapиллярной гидроизоляции, гидроизоляционных кессонов.
3. Усиление колонн и ригелей каркаса металлическими и железобетонными обоймами, шпренгелями, усиление консолей и опорных узлов, проведение дополнительных опор.
4. Усиление простенков, устройство металлических, железобетонных и штукатурных обоем, лент, тяжей, монолитных поясов, инъектирование трещин, переустройство проемов, перекладка ветхих участков кирпичной кладки, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования, утепление стен, устройство фасадных систем, крепление стеновых панелей.
5. Замена отдельных конструктивных элементов перекрытий, покрытий на аналогичные или с улучшенными характеристиками, усиление ригелей, балок, ферм, арок, плит, мероприятия по тепло- и звукоизоляции.
6. Усиление, замена и (или) изменение количества несущих конструктивных элементов искусственных дорожных сооружений, в том числе изменяющих их расчетную схему.
7. Усиление, замена дорожных конструкций.
8. Устройство дополнительных несущих конструкций.
9. Восстановление, усиление несущей способности оснований и фундаментов, устройство подпорных стен, в том числе восстановление фундаментов до их первоначального работоспособного состояния с использованием современных технологий (с подтверждением соответствующих расчетов несущей способности фундаментов).
10. Погружение свай и шпунтов, устройство свайного основания и шпунтовых стен взамен вышедших (поврежденных) конструкций (без изменения расчетных нагрузок и основных проектных отметок).

6. Текущий ремонт

В соответствии со статьей 36 ТР №384-ФЗ проведение текущего ремонта зданий и сооружений является одним из способов обеспечения безопасности их эксплуатации.

В соответствии с частью 6 статьи 55.24 ГрК РФ текущий ремонт выполняется в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации.

Определение текущего ремонта в нормативной документации:

- работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий, сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей (МДС 13-14.2000);
- ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей (ВСН 58-88 (р)).

- комплекс работ (услуг), включенных в план работ и проводимых в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома, связанных с восстановлением потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность частей многоквартирного дома, на аналогичные или иные, улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ не превышает тридцати процентов от ремонтируемого имущества (ГОСТ Р 56535-2015).

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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2120 утвержден **«Перечень элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, замена и (или) восстановление которых может осуществляться при проведении текущего ремонта зданий, сооружений в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств»:**

1. Отдельные элементы систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, оборудования индивидуального теплового пункта.
2. Отдельные элементы системы электроснабжения без изменения схемных решений.
3. Отдельные элементы систем водоснабжения, водоотведения.
4. Отдельные элементы систем связи.
5. Неисправные элементы сетей связи в случае, если такие сети не принадлежат организациям связи.
6. Работоспособные элементы сетей связи, если такие сети не принадлежат организациям связи.
7. Выступающие элементы фасада (в том числе части элементов) в случае, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
8. Облицовочные плитки, архитектурные детали или кирпичи в перемычках, карнизах и других выступающих частях зданий, сооружений при угрозе их падения.
9. Входные группы, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
10. Поручни и перила на лестничных маршах.
11. Крыльца и зонты над входами в случае, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, и (или) не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.
12. Кровли, в том числе их части, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, и (или) не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.
13. Слуховые окна, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.
14. Парапетные решетки, пожарные лестницы, стремянки, устройства заземления.
15. Перегородки из кирпича, гипсокартона и различного вида блоки, если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.

16. Оконные и дверные блоки (поливинилхлоридные, деревянные, противопожарные), в том числе фурнитура к ним (доводчики, ручки, петли), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.

17. Откосы при замене или установке перегородок, оконных и дверных блоков, подоконных досок.

18. Подвесные потолки.

19. Гидроизоляция полов в отдельных внутренних помещениях (душевые, санузлы, подвал и иные) с заменой покрытия.

20. Напольные покрытия.

21. Стяжки пола.

22. Фундаменты ленточные бетонные, фундаменты под уличными верандами, ограждения и различное оборудование, если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.

23. Участки стен в отдельных помещениях при промерзании, намокании (протечках).

24. Решетки на окнах и ограждениях при их утрате или угрозе падения.

25. Защитные покрытия на лестничных площадках и пандусах (керамогранит, плитка, противоскользящие покрытия).

26. Выходы на крышу, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.

27. Бетонные и каменные ступени, лестничные площадки и пандусы, если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.

28. Водосточные трубы, воронки, колена, отводы, лотки.

29. Входы на чердаки из щитов, изготовленных из негорючих досок, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.

30. Защитные слои железобетонных конструкций перекрытий (прогонов, балок и плит), если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.

31. Отмостки и облицовки цоколя вокруг здания, строения восстановление и проведение работ по гидроизоляции (за исключением отсечной).

32. Пряжки (в том числе смена отдельных кирпичей в ограждении наружных прямков около подвальных помещений, установка защитных колпаков).

33. Облицовки стен фундаментов (в том числе восстановление штукатурки со стороны подвальных помещений, перекладка облицовки из кирпичной кладки, расчистка и заделка трещин).

34. Существующие проемы, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией, в том числе с установкой:

а) новых оконных и дверных блоков (поливинилхлоридных, деревянных, противопожарных), в том числе фурнитуры к ним (доводчики, ручки, петли), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией;

б) подоконных досок в каменных стенах;

в) защитных элементов (уголки, отбойная доска, защитные панели и иные).

35. Колонны (устранение сколов, выбоин, трещин) в случае, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.

36. Поверхности стен и потолков внутри здания, сооружения (их выравнивание цементно-известковыми растворами), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.



37. Облицовка стен, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией:

- а) керамическими плитками и специализированными медицинскими панелями;
- б) гипсокартоном.

38. Металлические балки в случае их промерзания (утепление), если это не влияет на конструктивную надежность и безопасность здания, сооружения.

39. Цементные, бетонные и асфальтовые полы (заделка выбоин и трещин), если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.

40. Вентиляционные продухи, патрубки, места вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения и технические подполья, если это не влечет изменение характеристик здания, сооружения, предусмотренных утвержденной проектной документацией.