**Государственная корпорация –**

**ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ**

|  |
| --- |
| **Типовая номенклатура**  **конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав**  **общего имущества в многоквартирных домах,**  **со средним нормативным сроком их службы** |

**Москва 2014**

**Государственная корпорация –**

**ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ**

**Типовая номенклатура**

**конструктивных элементов и внутридомовых**

**инженерных систем, входящих в состав**

**общего имущества в многоквартирных домах,**

**со средним нормативным сроком их службы**

Исполнитель: ЗАО «Сибирский центр ценообразования в строительстве, промышленности и энергетике»

Генеральный директор, Г.В. Фадеева

д.э.н., профессор

**Москва 2014**

УКД 338.5:69 (083)

ББК 65.31

ISBN

Типовая номенклатура конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, со средним нормативным сроком их службы.

**УТВЕРЖДЕНЫ:** Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**РАЗРАБОТАНЫ:** ЗАО «Сибирский центр ценообразования в строительстве, промышленности и энергетике» (г. Омск).

**Содержание**

[Введение 6](#_Toc380767751)

[1. Общие положения 7](#_Toc380767752)

[2. Объекты общего имущества многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту 8](#_Toc380767753)

[3. Типовая номенклатура и нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 11](#_Toc380767754)

[4. Плановые межремонтные сроки для объектов общего имущества многоквартирного дома 23](#_Toc380767755)

Введение

Целью исследования и формирования типовой номенклатуры конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах является создание технологической последовательности планирования капитального ремонта и дальнейшего развития методического аппарата, повышения качества ремонтных работ с учетом неоднородности территориальных условий в субъектах Российской Федерации.

Создание единой структуры составных элементов объектов общего имущества многоквартирных домов позволяет создать единую концепцию управления и решать полный комплекс задач, связанных с планированием работ, закупками материалов, расчетом себестоимости ремонтных работ.

Проведение сравнительного варианта стоимости капитального ремонта конструктивных элементов и инженерных систем по различным многоквартирным домам на основании типовой номенклатуры позволяет выявить экономическое обоснование применяемых инновационных технологий и минимизировать затраты.

Создание типовой номенклатуры позволяет создать стандарт управления проектом капитального ремонта многоквартирных домов.

Типовая номенклатура разработана на основании фактических данных о жилищном фонде одного из субъектов Российской Федерации, перечней работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и оценочных сметных показателей, по таким работам и услугам, утвержденных субъектом Российской Федерации.

1. Общие положения
   1. Одним из приоритетных направлений жилищной политики органов государственной власти и органов местного самоуправления является обеспечение комфортных условий проживания граждан, в том числе путем создания условий для проведения своевременного капитального ремонта в многоквартирных домах.
   2. В соответствии с пунктом 6.1 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления организовывают обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.
   3. Капитальному ремонту подлежит общее имущество во всех многоквартирных домах, находящихся на территории субъекта Российской Федерации, за исключением домов, признанных аварийными, подлежащими сносу и домов блокированной застройки, в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, вне зависимости от формы собственности на помещения в таких домах.
   4. В целях обеспечения формирования региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, а также для упрощения системы определения стоимости капитального ремонта конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, разработана типовая номенклатура конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме с учетом средних нормативных сроков их службы.
   5. Система создания типовой номенклатуры конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома включает в себя ряд компонентов, определяющих последовательность формирования номенклатуры:
      1. Объекты общего имущества жилищного фонда многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту;
      2. Типовая номенклатура конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав объекта общего имущества;
      3. Нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав объектов общего имущества многоквартирного дома, и определение плановых межремонтных сроков для каждого из объектов общего имущества (межремонтные сроки).
2. Объекты общего имущества многоквартирных домов,   
    подлежащих капитальному ремонту
   1. В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, к объектам общего имущества в многоквартирном доме относятся все части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме:
      1. Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе:
   * межквартирные лестничные площадки;
   * лестницы;
   * коридоры;
   * лифты, лифтовые и иные шахты;
   * технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские);
   * технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
   * чердаки;
   * иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, включая колясочные.
     1. Крыши.
     2. Ограждающие несущие конструкции, включая:
   * фундаменты;
   * несущие стены;
   * плиты перекрытий;
   * балконные и иные плиты;
   * иные ограждающие несущие конструкции.
     1. Ограждающие ненесущие конструкции дома, включая:
   * окна помещений общего пользования;
   * двери помещений общего пользования;
   * перила, парапеты;
   * иные ограждающие ненесущие конструкции.
     1. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).
     2. Элементы озеленения и благоустройства, расположенные на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.
     3. Иные объекты, расположенные на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая:
   * трансформаторные подстанции;
   * тепловые пункты;
   * коллективные автостоянки, гаражи;
   * детские и спортивные площадки, и др.
     1. Объекты недвижимого имущества, расположенные в границах земельного участке и выполняющие функции сервитута, не включаются в типовую номенклатуру конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов.
   1. В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и проведенным анализом фактически выполненных капитальных ремонтов в многоквартирных домах по одному из субъектов Российской Федерации, определен перечень объектов общего имущества многоквартирных домов в следующем составе:
   * фасады;
   * крыши (кровли), в том числе чердачные помещения;
   * подвальные помещения;
   * фундамент;
   * внутридомовые инженерные системы электроснабжения;
   * внутридомовые инженерные системы теплоснабжения;
   * внутридомовые инженерные системы водоснабжения;
   * внутридомовые инженерные системы газоснабжения;
   * внутридомовые инженерные системы водоотведения;
   * внутридомовые вентиляционные системы;
   * лифтовое оборудование, лифтовые шахты;
   * прочие конструктивные элементы здания (мусоропроводы, балконы, козырьки, лестницы).

Перечень объектов общего имущества подтверждается проведенным анализом фактически выполненных капитальных ремонтов в многоквартирных домах по одному из субъектов Российской Федерации.

* 1. Перечень объектов общего имущества, капитальный ремонт которых включается в региональные программы субъектов Российской Федерации, включает составные конструктивные и технологические элементы, входящие в состав объектов, необходимые и достаточные для выполнения комплекса работ по капитальному ремонту данного объекта общего имущества многоквартирного дома.

1. Типовая номенклатура и нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем,  
    входящих в состав общего имущества многоквартирного дома
   1. Объекты общего имущества включают в свой состав необходимые конструктивные и технологические элементы или внутридомовые инженерные системы, которые являются основной составной, неотъемлемой частью определенного объекта общего имущества.
   2. Разбивка объектов общего имущества на составляющие элементы позволяет более точно определить типовую номенклатуру конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, применяемую для капитального ремонта тех или иных объектов общего имущества, а также определить измеримые показатели, которые используются в расчетах региональной программы.
   3. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса в состав конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в объекты общего имущества, включены:
   * коллективные (общедомовые) приборы учета потребления ресурсов, необходимые для предоставления коммунальных услуг;
   * узлы управления и регулирования потребления ресурсов тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа.
   1. На основании перечня основных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав каждого объекта общего имущества, сформирована типовая номенклатура конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, подлежащего капитальному ремонту в многоквартирных домах.

Типовая номенклатура нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, приведена в таблице 1.

* 1. В состав типовой номенклатуры конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем включены конструктивные и технологические элементы многоквартирного дома, которые являются основной составной, неотъемлемой частью при эксплуатации определенного объекта общего имущества. Такие неотъемлемые при эксплуатации объекта общего имущества конструктивные элементы называются наиважнейшими.

**Типовая номенклатура и нормативные сроки службы**

**конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем,**

**входящих в состав общего имущества многоквартирных домов**

Таблица 1

| **№ п/п** | **Наименование конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем** | **Нормативный срок службы,**  **лет** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | **Фундаменты** |  |
| 1.1 | Ленточные: |  |
| 1.1.1 | на сложном или цементном растворе | 50 |
| 1.1.2 | на известковом растворе | 50 |
| 1.1.3 | кирпичные | 50 |
| 1.1.4 | бетонные и железобетонные | 60 |
| 1.2 | Бетонные столбы | 40 |
| 1.3 | Свайные | 60 |
| 1.4 | Основание фундаментов из бетона, выполненное методом нагнетания для усиления грунтов | 50 |
| 1.5 | Оклеечная изоляция стен фундамента | 60 |
| 1.6 | Обмазочная изоляция стен фундамента | 50 |
| **2** | **Стены** |  |
| 2.1 | Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита | 50 |
| 2.2 | Крупнопанельные однослойные из легкого бетона | 30 |
| 2.3 | Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе | 50 |
| 2.4 | Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича) | 40 |
| 2.5 | Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | 30 |
| 2.6 | Деревянные рубленые и брусчатые | 30 |
| 2.7 | Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные | 30 |
| **3** | **Фасады** |  |
| 3.1 | Штукатурка фасада по кирпичу, включая архитектурный ордер (пилоны, пилястры) цементно-песчаным раствором | 30 |
| 3.2 | Штукатурка фасада по дереву цементно-песчаным раствором | 30 |
| 3.3 | Лепные изделия на фасадах: |  |
| 3.3.1 | штучные | 30 |
| 3.3.2 | погонные | 30 |
| 3.4 | Окраска по штукатурке или бетону составами: |  |
| 3.4.1 | силикатными | 6 |
| 3.4.2 | полимерными | 6 |
| 3.4.3 | кремнийорганическими | 8 |
| 3.4.4 | водно-дисперсионными | 6 |
| 3.5 | Масляная окраска по дереву | 4 |
| 3.6 | Штукатурка цокольной части фасада ) цементно-песчаным раствором | 30 |
| 3.7 | Облицовка цокольной части фасада: |  |
| 3.7.1 | ковровой плиткой | 30 |
| 3.7.2 | природным камнем | 80 |
| 3.8 | Герметизация стыков наружных стен крупнопанельных и крупноблочных зданий нетвердеющими мастиками с солнцезащитным покрытием | 15 |
| 3.9 | Герметизация стыков мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов: |  |
| 3.9.1 | цементно-песчаным раствором | 25 |
| 3.9.2 | монтажной пеной | 20 |
| 3.10 | Общедомовые оконные блоки: |  |
| 3.10.1 | деревянные | 40 |
| 3.10.2 | из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля | 40 |
| 3.11 | Общедомовые наружные дверные блоки: |  |
| 3.11.1 | деревянные | 10 |
| 3.11.2 | из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля | 40 |
| 3.11.3 | металлические | 50 |
| 3.12 | Общедомовые наружные балконные блоки: |  |
| 3.12.1 | деревянные | 15 |
| 3.12.2 | из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля | 40 |
| 3.13 | Минераловатные плиты по стенам фасадов с отделкой поверхности металлосайдингом | 40 |
| 3.14 | Навесные вентилируемые фасадные системы из плит: |  |
| 3.14.1 | оцинкованных | 50 |
| 3.14.2 | керамогранитных | 40 |
| 3.14.3 | фиброцементных | 30 |
| 3.14.4 | асбестоцементных | 30 |
| 3.15 | Железобетонные козырьки над входами в подъезды | 60 |
| 3.16 | Железобетонные балконные плиты (плиты лоджий) | 60 |
| 3.17 | Оконные отливы из тонколистовой оцинкованной стали на окнах общего пользования | 15 |
| 3.18 | Водосточные трубы из тонколистовой оцинкованной стали | 10 |
| 3.19 | Подвесные водосточные желоба из тонколистовой оцинкованной стали | 10 |
| **4** | **Кровли (крыши)** |  |
| 4.1 | Покрытия крыш (кровля): |  |
| 4.1.1 | из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов: |  |
| 4.1.1.1 | армированных | 40 |
| 4.1.1.2 | неармированных | 15 |
| 4.1.2 | из оцинкованной стали | 30 |
| 4.1.3 | из металлочерепицы | 30 |
| 4.1.4 | из профилированного настила | 30 |
| 4.1.5 | из рулонных материалов: |  |
| 4.1.5.1 | рубемаста | 10 |
| 4.1.5.2 | изопласта | 10 |
| 4.1.5.3 | ПВХ мембран | 15 |
| 4.2 | Конструкции крыш: |  |
| 4.2.1 | деревянные (стропильные ноги, мауэрлаты, обрешетка) | 50 |
| 4.2.2 | железобетонные (стропила и пр.) | 80 |
| 4.2.3 | антисептирование деревянных конструкций крыш | 10 |
| 4.2.4 | антипирирование деревянных конструкций крыш | 10 |
| 4.2.5 | утепляющие слои вентилируемых и невентилируемых крыш: |  |
| 4.2.5.1 | минераловатные плиты | 15 |
| 4.2.5.2 | керамзит или шлак | 40 |
| 4.2.5.3 | пенобетон | 40 |
| 4.3 | Цементно-песчаная стяжка на плоской кровле | 20 |
| 4.4 | Слуховые окна на кровле: |  |
| 4.4.1 | деревянные | 40 |
| 4.4.2 | из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля | 40 |
| 4.5 | Выходы на кровлю (стальные неутеплённые люки, двери, лазы) | 50 |
| 4.6 | Колпаки на оголовках дымовых и вентиляционных труб | 15 |
| 4.7 | Канализационные выпуски из полипропиленовых труб (фановые трубы) в чердачных помещениях | 60 |
| 4.8 | Металлические ограждения на кровле | 40 |
| 4.9 | Мелкие покрытия и обделки из листовой оцинкованной кровельной стали на фасадах зданий (брандмауэры, парапеты, пояски, сандрики и т.д.) | 15 |
| 4.10 | Телеантенны | 10 |
| **5** | **Подвалы и технические подполья** |  |
| 5.1 | Минераловатные плиты по надподвальным перекрытиям | 15 |
| 5.2 | Пропитка плит перекрытия и стен составами, защищающими от сырости | 25 |
| 5.3 | Гидроизолирующая стяжка на бетонных полах | 25 |
| 5.4 | Штукатурка стен | 20 |
| 5.5 | Окраска стен и потолков составами: |  |
| 5.5.1 | известковыми | 3 |
| 5.5.2 | водно-дисперсионными | 5 |
| 5.6 | Бетонные полы | 30 |
| 5.7 | Приямки | 30 |
| 5.8 | Проходы вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах с герметизацией: |  |
| 5.8.1 | цементным раствором | 25 |
| 5.8.2 | монтажной пеной | 20 |
| 5.9 | Отмостка: |  |
| 5.9.1 | цементобетонная | 10 |
| 5.9.2 | асфальтобетонная | 10 |
| 5.10 | Оконные блоки в подвальных помещениях: |  |
| 5.10.1 | деревянные | 25 |
| 5.10.2 | из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля | 40 |
| 5.11 | Проемы-продухи металлические | 40 |
| 5.12 | Дверные блоки входные в подвал (техническое подполье): |  |
| 5.12.1 | металлические | 50 |
| 5.12.2 | деревянные | 10 |
| **6** | **Подъезды** |  |
| 6.1 | Полы: |  |
| 6.1.1 | из керамической плитки по бетонному основанию | 60 |
| 6.1.2 | цементные железненые | 30 |
| 6.1.3 | цементные с мраморной крошкой | 40 |
| 6.1.4 | из природного камня | 60 |
| 6.2 | Лестницы: |  |
| 6.2.1 | площадки и ступени железобетонные | 60 |
| 6.2.2 | деревянные | 20 |
| 6.3 | Штукатурка: |  |
| 6.3.1 | по каменным стенам | 60 |
| 6.3.2 | по деревянным стенам и перегородкам | 40 |
| 6.4 | Окраска стен и потолков: |  |
| 6.4.1 | водоэмульсионными составами | 4 |
| 6.4.2 | масляными красками | 8 |
| 6.5 | Окраска масляными красками металлических решеток, трубопроводов, радиаторов | 4 |
| 6.6 | Металлические ограждения лестничных клеток | 40 |
|  | **ВНУТРЕННИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ** |  |
| **7** | **Холодное водоснабжение** |  |
| 7.1 | Водомерные узлы | 30 |
| 7.2 | Разводящие магистрали из стальных оцинкованных труб | 30 |
| 7.3 | Стояки из труб: |  |
| 7.3.1 | стальных оцинкованных | 30 |
| 7.3.2 | полипропиленовых | 40 |
| 7.4 | Запорная арматура: |  |
| 7.4.1 | краны, вентили стальные | 10 |
| 7.4.2 | краны, вентили из латуни | 15 |
| 7.4.3 | задвижки чугунные | 10 |
| 7.4.4 | задвижки стальные | 10 |
| 7.5 | Комплекс оборудования повысительных насосных установок | 15 |
| 7.6 | Пожарный водопровод | 20 |
| 7.7 | Коллективный (общедомовой) прибор учета потребления холодной воды | 10 |
| 7.8 | Изоляция трубопроводов | 10 |
| **8** | **Горячее водоснабжение** |  |
| 8.1 | Разводящие магистрали из стальных электросварных труб | 20 |
| 8.2 | Стояки из труб: |  |
| 8.2.1 | стальных электросварных | 30 |
| 8.2.2 | полипропиленовых | 40 |
| 8.3 | Запорная арматура: |  |
| 8.3.1 | краны, вентили стальные | 10 |
| 8.3.2 | краны, вентили из латуни | 15 |
| 8.3.3 | задвижки чугунные | 10 |
| 8.3.4 | задвижки стальные | 10 |
| 8.4 | Коллективный (общедомовой) прибор учета потребления горячей воды | 10 |
| 8.5 | Изоляция трубопроводов | 10 |
| **9** | **Канализация и водоотведение** |  |
| 9.1 | Стояки из труб: |  |
| 9.1.1 | чугунных | 40 |
| 9.1.2 | полипропиленовых | 60 |
| 9.2 | Трубопроводы в подвале и техподполье из труб: |  |
| 9.2.1 | чугунных | 40 |
| 9.2.2 | полипропиленовых | 60 |
| 9.3 | Ливневая канализация из труб: |  |
| 9.3.1 | чугунных | 40 |
| 9.3.2 | стальных | 35 |
| 9.3.3 | полипропиленовых | 60 |
| 9.4 | Канализационные трапы в подвале | 30 |
| **10** | **Теплоснабжение** |  |
| 10.1 | Разводящие магистрали из стальных труб | 20 |
| 10.2 | Стояки системы отопления из труб: |  |
| 10.2.1 | стальных не оцинкованные | 30 |
| 10.2.2 | полипропиленовых | 40 |
| 10.3 | Регистры отопления в местах общего пользования | 30 |
| 10.4 | Чугунные радиаторы в местах общего пользования | 40 |
| 10.5 | Запорная арматура: |  |
| 10.5.1 | краны, вентили стальные | 10 |
| 10.5.2 | краны, вентили из латуни | 15 |
| 10.5.3 | задвижки чугунные | 10 |
| 10.5.4 | задвижки стальные | 10 |
| 10.6 | Индивидуальные тепловые узлы: |  |
| 10.6.1 | автоматические | 30 |
| 10.6.2 | не автоматические | 30 |
| 10.7 | Теплообменники | 30 |
| 10.8 | Коллективный (общедомовой) прибор учета потребления тепловой энергии на нужды отопления | 10 |
| 10.9 | Изоляция трубопроводов | 10 |
| **11** | **Газоснабжение** |  |
| 11.1 | Внутридомовые трубопроводы из стальных труб с запорной и регулировочной арматурой | 30 |
| 11.2 | Индивидуальные газовые котельные | 20 |
| 11.3 | Крышные газовые котельные | 20 |
| **12** | **Вентиляция и кондиционирование** |  |
| 12.1 | Шахты и короба в чердачном помещении: |  |
| 12.1.1 | из бетонных плит | 60 |
| 12.1.2 | из утепленных деревянных щитов | 40 |
| 12.2 | Приточно-вытяжная вентиляции | 15 |
| **13** | **Электроснабжение** |  |
| 13.1 | Вводно-распределительные устройства | 20 |
| 13.2 | Внутридомовые разводящие магистрали коммунального и квартирного освещения | 20 |
| 13.3 | Распределительные этажные щиты (без квартирных электросчётчиков) | 20 |
| 13.4 | Электрические сети и электрооборудование для обеспечения работы инженерных систем (теплового узла, насосов и т.п.) | 15 |
| 13.5 | Сети освещения помещений производственно-технического назначения (техподполье, чердаки) | 10 |
| 13.6 | Сети освещения мест общего пользования (внутреннее освещение подъездов) | 10 |
| 13.7 | Сети наружного освещения мест общего пользования | 10 |
| 13.8 | Электрические сети питания электрооборудования лифтов | 15 |
| 13.9 | Квартирные электросчётчики | 10 |
| 13.10 | Коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии | 10 |
| **14** | **Наружные инженерные сети** |  |
| 14.1 | Дворовая канализация и канализационные выпуски до колодца из труб: |  |
| 14.1.1 | керамических | 30 |
| 14.1.2 | чугунных | 40 |
| 14.1.3 | асбестоцементных | 30 |
| 14.2 | Прифундаментная дренажная система | 30 |
| **15** | **Лифтовое оборудование** |  |
| 15.1 | Лифтовое оборудование: |  |
| 15.1.2 | лифт пассажирский грузоподъемностью  400 кг на 9 этажей | 25 |
| 15.1.3 | лифт пассажирский грузоподъемностью  400 кг на 10 этажей | 25 |
| 15.1.4 | лифт пассажирский грузоподъемностью  400 кг на 12 этажей | 25 |
| 15.1.5 | лифт пассажирский грузоподъемностью  400 кг на 14 этажей | 25 |
| 15.1.6 | лифт пассажирский грузоподъемностью  400 кг на 16 этажей | 25 |
| 15.1.7 | лифт пассажирский грузоподъемностью  400 кг на 22 этажа | 25 |
| 15.1.8 | лифт грузо-пассажирский грузоподъемностью 630 кг на 12 этажей | 25 |
| 15.1.9 | лифт грузо-пассажирский грузоподъемностью 630 кг на 14 этажей | 25 |
| 15.1.10 | лифт грузо-пассажирский грузоподъемностью 630 кг на 16 этажей | 25 |
| 15.1.11 | лифт грузо-пассажирский грузоподъемностью 1000 кг на 22 этажей | 25 |
| 15.2 | Минераловатные плиты по стенам лифтовых шахт, с обшивкой профилированным настилом | 40 |
| 15.3 | Штукатурка наружных стен лифтовых шахт | 30 |
| 15.4 | Окраска стен лифтовых шахт водоэмульсионными красками | 6 |
| 15.5 | Устройства и конструкции лифтовых шахт и машинных отделений | 30 |
| 15.6 | Элементы автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования | 15 |
| 15.7 | Отдельное оборудование, устройства и конструкции лифтов | 15 |
| **16** | **Мусоропроводы** |  |
| 16.1 | Ствол: |  |
| 16.1.1 | металлический | 60 |
| 16.1.2 | асбестоцементный | 45 |
| 16.2 | Загрузочные устройства, клапаны | 10 |
| 16.3 | Мусоросборная камера, вентканалы | 30 |
| **17** | **Прочие конструктивные элементы здания** |  |
| 17.1 | Отопительные печи в жилых помещениях | 25 |
| 17.2 | Металлические ограждения лестниц | 40 |
| 17.3 | Деревянные лестницы | 20 |
| 17.4 | Железобетонные лестницы | 60 |
| 17.5 | Металлическое ограждение территории | 40 |
| 17.6 | Деревянное ограждение территории | 10 |

* 1. Нормативный срок службы технологических и конструктивных элементов многоквартирного дома, приведенный в таблице 1, определен для каждого конструктивного элемента объекта общего имущества на основании:

- нормативных показателей минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов здания, рекомендуемых Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утвержденными приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312);

- технических условий, ГОСТов;

- проведенного анализа фактических сроков эксплуатации конструктивных элементов многоквартирных домов.

* 1. По результатам исследований, выполненных в одном субъекте Российской Федерации – Омская область, составлена классификация жилого фонда субъекта Российской Федерации Омская область по сроку эксплуатации с определением доли износа основных конструктивных элементов многоквартирных домов, приведенная в таблице 2.
  2. Нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, приведенные в таблице 1, могут быть откорректированы по результатам исследований в других субъектах Российской Федерации.

**Классификация жилого фонда Субъекта Российской Федерации Омская область**

**по сроку эксплуатации с определением доли износа основных конструкций**

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№  п/п** | **Наименование многоквартирных домов по видам ограждающих конструкций** | **Срок жизни многоквартирного дома,**  **лет** | **Этажность** | **Период ввода в эксплуатацию многоквартирных домов по годам** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **1900-1910** | | **1911-1920** | | **1921-1930** | | **1931-1940** | | **1941-1950** | | **1951-1960** | | **1961-1970** | | **1971-1980** | | **1981-1990** | | **1991-2000** | | **2001-2010** | | **2011-2014** | |
| **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** | **Кол-во домов, шт.** | **Износ, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** | **21** | **22** | **23** | **24** | **25** | **26** | **27** | **28** |
| 1 | Деревянные | 90 | 1 ÷ 2 | 6 | 100 | 29 | 100 | 8 | 98,33 | 12 | 87,22 | 15 | 76,11 | 82 | 65,0 | 36 | 53,89 | 24 | 42,78 | 9 | 31,67 | 1 | 20,56 | 2 | 9,44 |  |  |
| 2 | Кирпичные,  в том числе:  каркасные со стенами из облегченных шлакоблоков и облицовочного кирпича | 150 | 1 ÷ 2 | 6 | 72,67 | 10 | 65,67 | 5 | 59,0 | 21 | 52,33 | 93 | 45,67 | 427 | 39,0 | 315 | 32,33 | 186 | 25,67 | 82 | 19,0 | 12 | 12,33 | 7 | 5,67 |  |  |
| 3 ÷ 4 | 1 | 72,67 | 5 | 65,67 | 6 | 59,0 | 27 | 52,33 | 52 | 45,67 | 286 | 39,0 | 148 | 32,33 | 48 | 25,67 | 40 | 19,0 | 24 | 12,33 | 39 | 5,67 | 8 | 1,0 |
| 5 |  |  |  |  |  |  | 5 | 52,33 | 2 | 45,67 | 115 | 39,0 | 464 | 32,33 | 232 | 25,67 | 171 | 19,0 | 76 | 12,33 | 60 | 5,67 | 6 | 1,0 |
| 6 ÷ 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 | 39,0 | 29 | 32,33 | 49 | 25,67 | 93 | 19,0 | 77 | 12,33 | 102 | 5,67 | 26 | 1,0 |
| 10 и более |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 | 25,67 | 9 | 19,0 | 39 | 12,33 | 69 | 5,67 | 27 | 1,0 |
| 3 | Крупнопанельные  до 5 этажей | 100 | 1 ÷ 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 6 | 58,5 | 137 | 48,5 | 461 | 38,5 | 181 | 28,5 | 16 | 18,5 | 3 | 8,5 | 1 | 1,5 |
| 3 ÷ 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3 | 58,5 | 24 | 48,5 | 29 | 38,5 | 296 | 28,5 | 101 | 18,5 | 6 | 8,5 | 1 | 1,5 |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 10 | 58,5 | 484 | 48,5 | 522 | 38,5 | 303 | 28,5 | 95 | 18,5 | 17 | 8,5 |  |  |
| 4 | Крупнопанельные  более 5 этажей | 150 | 6 ÷ 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 4 | 32,33 | 146 | 25,67 | 304 | 19,0 | 55 | 12,33 | 9 | 5,67 | 1 | 1,0 |
| 10 и более |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 17 | 25,67 | 68 | 19,0 | 86 | 12,33 | 118 | 5,67 | 33 | 1,0 |
| 5 | Крупноблочные | 125 | 1 ÷ 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 15 | 46,8 | 113 | 38,8 | 243 | 30,8 | 102 | 22,8 | 8 | 14,8 |  |  |  |  |
| 3 ÷ 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 | 38,8 | 12 | 30,8 | 31 | 22,8 | 7 | 14,8 |  |  | 1 | 1,2 |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 | 38,8 | 15 | 30,8 | 9 | 22,8 | 1 | 14,8 | 1 | 6,8 | 1 | 1,2 |
| 6 ÷ 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 и более |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | Монолитные | 100 | 1 ÷ 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 ÷ 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 ÷ 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1 | 18,5 | 5 | 8,5 |  |  |
| 10 и более |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3 | 18,5 | 2 | 8,5 |  |  |

1. Плановые межремонтные сроки для объектов общего имущества многоквартирного дома
   1. В целях планирования проведения капитальных ремонтов в многоквартирных домах и определения очередности проведения капитальных ремонтов конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, определены плановые межремонтные сроки для каждого из объектов общего имущества многоквартирного дома.
   2. Плановые межремонтные сроки учитывают особенности разных типов объектов общего имущества. Состав конструктивных элементов, входящих в объект общего имущества, определяет его конструктивные особенности, влияющие на нормативные сроки эффективной эксплуатации элементов:
   * фасады по типу отделки (в том числе с учетом признака наличия утепления или его отсутствия);
   * крыши (плоские, скатные металлические, скатные асбестоцементные и т.п.);
   * внутренние инженерные системы (центральные, автономные, комбинированные и их отсутствие);
   * прочие.
   1. В целях формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, определены плановые межремонтные сроки для каждого из объектов общего имущества на основе нормативных сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем.
   2. Плановые межремонтные сроки объектов общего имущества определяются агрегировано по конструктивным элементам – плановый срок капитального ремонта определяется по объекту общего имущества в целом, как средневзвешенный по конструктивным элементам (таблица 2).

Проведенный анализ по одному из субъектов Российской Федерации показывает, что плановый межремонтный срок объектов общего имущества многоквартирных домов имеет практически равнозначное значение нормативному сроку службы наиважнейшего конструктивного элемента, так как второстепенные элементы, входящие в состав объекта общего имущества, имеют незначительный удельный вес.

* 1. Плановые межремонтные сроки учитывают как нормативно установленные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, включенных в состав объектов общего имущества, так и фактически установленные сроки службы на отдельные конструктивные элементы.
  2. С целью определения плановых межремонтных сроков объектов общего имущества многоквартирных домов, проведено исследование фактических сроков эксплуатации жилищного фонда, на примере расчетов по одному из субъектов Российской Федерации с населением более двух миллионов человек. В результате исследований и выполненных расчетов определены нормативные сроки службы конструктивных элементов, отсутствующих в составе ВСН 58-88 (р).
  3. По проведенному исследованию двадцати двух многоквартирных домов фундаменты ни одного из них не нуждались в восстановлении или усилении. Из этого следует вывод, что нормы проектирования фундаментов предусматривают запас прочности фундаментов, который обеспечивает меньшую степень износа фундаментов по сравнению с износом надземных конструкций. Местные саморазрушения фундаментов встречаются примерно в 0,1% случаев и только в результате техногенных факторов (наводнений, землетрясений и др.). Необходимо производить обследование и выполнять проект по восстановлению фундаментов, такие мероприятия относятся к реконструкции и финансируются по отдельному проекту.
  4. Плановые межремонтные сроки учитывают замену элементов на модернизированные, с более длительным сроком службы, что приводит к изменению фактических межремонтных сроков объектов общего имущества.
  5. Плановые межремонтные сроки для объектов общего имущества разработаны с учетом влияния сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, имеющих небольшой нормативный срок службы, но оказывающих значительную роль на обеспечение долговечности объектов общего имущества (таблица 3).

**Плановые межремонтные сроки**   
**для объектов общего имущества многоквартирных домов**

Таблица 3

| **№ п/п** | **Наименование объектов общего имущества** | **Плановый межремонтный срок, лет** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | **Фасады:** |  |
| 1.1 | фасады кирпичных домов |  |
| 1.1.1 | оштукатуренные | 31 |
| 1.1.2 | не оштукатуренные | 41 |
| 1.1.3 | облицованные навесными вентилируемыми фасадными системами | 41 |
| 1.2 | фасады крупнопанельных и крупноблочных домов |  |
| 1.2.1 | не утепленные | 16 |
| 1.2.2 | утепленные с отделкой металлосайдингом | 37 |
| **2** | **Кровли (крыши):** |  |
| 2.1 | кровли скатные из различных видов материалов | 22 |
| 2.2 | кровли рулонные из различных видов материалов | 13 |
| **3** | **Подвальные помещения:** |  |
| 3.1 | подвалы и технические подполья | 13 |
| **4** | **Фундаменты** | 58 |
| **5** | **Инженерные системы:** |  |
| 5.1 | холодное водоснабжение | 34 |
| 5.2 | горячее водоснабжение | 30 |
| 5.3 | канализация и водоотведение | 57 |
| 5.4 | теплоснабжение | 34 |
| 5.5 | газоснабжение | 25 |
| 5.6 | электроснабжение | 18 |
| **6** | **Лифтовое оборудование** |  |
| 6.1 | лифты | 25 |
| 6.2 | лифтовые шахты | 25 |
| **7** | **Прочие виды ремонтных работ:** |  |
| 7.1 | система естественной вентиляции | 15 |
| 7.2 | мусоропроводы | 60 |
| 7.3 | металлоконструкции (решетки, ограждения и пр.) | 27 |
| 7.4 | железобетонные конструкции (козырьки, балконы) | 41 |
| 7.5 | прочее | 22 |

* 1. Наиболее полная и реальная оценка межремонтных сроков конструктивных элементов объектов общего имущества обычно проводится до даты планирования капитального ремонта, путем проведения обследования технического состояния дома и составления дефектной ведомости.
  2. На первоначальном этапе планирования региональных программ капитального ремонта, когда данные по осмотрам и мониторингу жилищного фонда в регионе отсутствуют, при определении межремонтных сроков для объектов общего имущества и типовой номенклатуры конструктивных элементов, следует руководствоваться данными таблицы 1 и таблицы 3 с последующим уточнением.
  3. Плановый межремонтный срок объекта общего имущества многоквартирных домов определяется экономическим методом как средняя арифметическая взвешенная величина, выведенная из нормативных сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в объект общего имущества, с учетом весовых коэффициентов, соответствующих оценочной стоимости их капитального ремонта.
  4. Определение планового межремонтного срока объекта общего имущества многоквартирных домов, выполняется по формуле (1):

,(1)

где:

- плановый межремонтный срок объекта общего имущества многоквартирных домов;

– нормативный срок службы i-го конструктивного элемента, входящего в объект общего имущества многоквартирного дома (определяется по Таблице 1);

– весовой коэффициент, соответствующий оценочной стоимости капитального ремонта i-го конструктивного элемента, входящего в состав объекта общего имущества многоквартирного дома;

*n* – количество конструктивных элементов, входящих в состав объекта общего имущества.

Весовой коэффициент ( ) определяется по формуле (2):

= ( ) \* 100 , (2)

где:

– оценочная стоимость капитального ремонта объекта общего имущества группы однотипных многоквартирных домов;

– стоимость капитального ремонта i-го конструктивного элемента, определяется из оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов типовой группы.

– сумма оценочной стоимости конструктивных элементов, входящих в состав объекта общего имущества;

– стоимость капитального ремонта одного конструктивного элемента, входящего в состав объекта общего имущества.

* 1. Алгоритм расчета планового межремонтного срока объекта общего имущества многоквартирного дома, определяется в следующей последовательности:
     1. Определение состава конструктивных элементов, входящих в объект общего имущества многоквартирного дома;
     2. Определение нормативного срока службы конструктивных элементов, входящих в объект общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с таблицей 1;
     3. Расчет весового коэффициента (), как отношение стоимости капитального ремонта каждого конструктивного элемента к общей стоимости капитального ремонта объекта общего имущества многоквартирного дома, выраженное в процентах (формула 2);
     4. Определение планового межремонтного срока объекта общего имущества многоквартирных домов, как суммы межремонтных сроков службы конструктивных элементов с учетом удельного веса (весового коэффициента) в составе общего имущества (формула 1).
  2. Пример расчета планового межремонтного срока для объекта общего имущества многоквартирных домов «Фасад многоквартирных крупнопанельных и крупноблочных домов» по оценочным показателям субъекта Российской Федерации приведен в таблице 4.

Пример расчета планового межремонтного срока для объекта общего имущества многоквартирных домов

«Фасад оштукатуренный кирпичных домов»

(субъект Российской Федерации - Омская область)

Таблица 4

| **№  п/п** | **Обоснование норматива по УЕРкр[[1]](#footnote-1)** | **Наименование видов работ и услуг по капитальному ремонту объекта общего имущества, в соответствии с УЕРкр** | **Ед. изм.** | **Нормативный срок службы конструктивного элемента в соответствии  с табл. 1[[2]](#footnote-2), лет** | **Стоимость капитального ремонта конструктивного элемента по группе однотипных домов[[3]](#footnote-3), тыс. руб.** | **Удельный вес конструктивного элемента в составе объекта общего имущества, %,**  ) | **Плановый межремонтный срок службы конструктивного элемента с учетом удельного веса в составе общего имущества, (гр. 5 x гр.7/100), лет** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 1 | 01-01-01-01 | Ремонт штукатурки фасада местами, включая архитектурный ордер (пилоны, пилястры, тяги) | 100 кв.м. | 30 | 144 440,45 | 45,5 | 14,00 |
| 2 | 01-01-01-02 | Ремонт штукатурки фасада с полной заменой штукатурного слоя | 100 кв.м. | 30 | 935 669,41 | 45,5 | 14,00 |
| 3 | 01-01-01-03 | Замена на фасадах архитектурного орнамента из погонных лепных изделий рельефных (порезки, пояса, фризы, капли, тяги) | 100 м. | 30 | 32 022,33 | 1,38 | 0,42 |
| 4 | 01-01-01-04 | Замена на фасадах архитектурного орнамента из штучных лепных изделий рельефных (розетки, модульоны, вазы, гербы) | 1 изд. | 30 | 40 681,31 | 1,76 | 0,53 |
| 5 | 01-01-01-05 | Окраска фасадов по штукатурке или фактурному слою поливинилацетатными красками | 100 кв.м. | 8 | 336 549,25 | 14,54 | 1,16 |
| 6 | 01-01-01-09 | Замена общедомовых деревянных оконных блоков на оконные блоки из ПВХ профиля с установкой подоконных досок и облицовкой откосов | 1  кв.м. | 40 | 354 238,85 | 15,30 | 6,12 |
| 7 | 01-01-01-11 | Замена входных деревянных наружных дверных блоков на металлические | 1  кв.м. | 50 | 263 200,33 | 11,37 | 5,69 |
| 8 | 01-01-01-15 | Ремонт штукатурки цокольной части фасада с окраской поливинилацетатными красками | 100 кв.м. | 30 | 207 843,69 | 8,98 | 2,69 |
| **Расчет планового межремонтного срока:** | | | |  | **2314645,62** | **100** | **30,61** |

1. Выводы
   1. На основании проведения глубокого анализа по обследованию восьми тысяч многоквартирных домов в одном субъекте Российской Федерации разработана типовая номенклатура конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации.
   2. Разбивка объектов общего имущества на составляющие элементы позволяет более точно определить измеримые показатели, используемые в расчетах региональной программы, в соответствии с требованием Жилищного кодекса.
   3. В соответствии с типовой номенклатурой определены нормативные сроки службы технологических и конструктивных элементов и плановые межремонтные сроки для объектов общего имущества многоквартирных домов.
   4. Типовая номенклатура и межремонтные сроки службы технологических и конструктивных элементов сроков службы являются основой для формирования однотипности домов, определения фазы жизненного цикла объектов общего имущества подтвержденного проведенным аналитическим исследованием.
   5. Применение разработанной типовой номенклатуры и плановых межремонтных сроков во всероссийском масштабе, позволяет существенно облегчить проведение расчетов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов за счет научно обоснованной методологии.

1. УЕРкр – укрупненные единичные расценки по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов разрабатываются субъектом Российской Федерации в ценах года принятия региональной программы капитального ремонта. [↑](#footnote-ref-1)
2. Нормативный срок службы конструктивного элемента принимается в соответствии с таблицей 1 «Типовая номенклатура и нормативные сроки службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов». [↑](#footnote-ref-2)
3. Стоимость капитального ремонта конструктивного элемента по группе однотипных домов определяется из оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов типовой группы. [↑](#footnote-ref-3)