

СТ РК 2978-2023

Жилищно-коммунальное хозяйство Проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominium Общие требования

Содержание

- [1. Область применения](#)
- [2. Нормативные ссылки](#)
- [3. Термины и определения](#)
- [4. Общие требования](#)
- [5. Виды работ капитального ремонта](#)
- [6. Виды капитальных ремонтов](#)
- [7. Решение о подготовке и проведении капитального ремонта](#)
- [8. Выполнение требований технических регламентов и законодательства об энергосбережении и энергетической эффективности](#)
- [9. Подготовка к проведению капитального ремонта](#)
- [10. Организация, проведение и контроль капитального ремонта](#)
- [11. Ведение исполнительной и технической документации](#)
- [12. Требования безопасности](#)
- [13. Требования к капитальному ремонту в особых районах](#)
- [14. Приемка-сдача выполненных работ и документации, ввод в эксплуатацию имущества, законченного капитальным ремонтом](#)
- [15. Методы контроля](#)
- [Приложение А \(информационное\) Форма акта приема-передачи технической документации для проведения капитального ремонта имущества](#)
- [Приложение Б \(информационное\) Перечень работ \(мероприятий\) по улучшению условий проживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома](#)
- [Приложение В \(информационное\) Форма акта приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной в процессе проведения капитального ремонта](#)
- [Приложение Г \(информационное\) Форма акта сдачи-приемки работ, выполненных в процессе капитального ремонта имущества](#)
- [Библиография](#)

1. Область применения

Настоящий стандарт распространяется на работы, выполняемые при предоставлении услуг капитального ремонта общего имущества объекта condominium (далее - имущество) и устанавливает общие требования.

2. Нормативные ссылки

Для применения настоящего стандарта необходимы следующие ссылочные документы по стандартизации.

[СТ РК 1871-2009](#) Лифты. Методология оценки и повышения безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации.

СТ РК 2966-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Термины и определения.

СТ РК 2967-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Коммунальные услуги. Общие требования.

[СТ РК 2970-2023](#) Жилищно-коммунальное хозяйство. Управление объектом кондоминиума. Общие требования.

[СТ РК ISO 15392-2020](#) Стабильность зданий и сооружений гражданского назначения. Общие принципы.

[СТ РК ИСО 21930-2011](#) Экологическая устойчивость в строительстве зданий. Экологическая декларация строительных продуктов.

СТ РК ISO 21931-1-2017 Устойчивость при строительстве зданий. Структура методов оценки экологической характеристики строительных работ. Часть 1. Здания.

[ГОСТ 12.0.004-2015](#) Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения.

[ГОСТ 12.1.004-91](#) Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования.

[ГОСТ 12.4.026-2015](#) Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний.

[ГОСТ 21.101-97](#) Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.

[ГОСТ 26254-84](#) Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций.

[ГОСТ 26629-85](#) Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций.

[ГОСТ 27751-2014](#) Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения.

Примечание - При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов по каталогу «Документы по стандартизации» по состоянию на текущий год и соответствующим периодически издаваемым информационным каталогом, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3. Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по СТ РК 2966, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 Заказчик: Объединение собственников имущества (ОСИ) или простое товарищество (ПТ) многоквартирного жилого дома, действующие на профессиональной основе и уполномоченный от имени собственников выполнять весь комплекс услуг и работ, связанных с организацией и проведением капитального ремонта.

3.2 Исполнительная документация: Совокупность текстовых и графических документов, необходимых и достаточных при организации и проведении капитального ремонта, отражающие фактическое исполнение проектных решений, положения и

состояния имущества по мере завершения определенных в проектной документации работ.

3.3 Подрядчик: Лицо, у которого с заказчиком заключен договор на выполнение работ капитального ремонта имущества.

3.4 Техническая документация: Совокупность текстовых, графических и иных документов, необходимых и достаточных для определения текущего технического состояния имущества, которые дают исчерпывающие указания о порядке и правилах эксплуатации и содержании имущества.

4. Общие требования

4.1 Услуга капитального ремонта имущества предоставляется по [\[1\]](#) - [\[4\]](#).

4.2 Капитальному ремонту подлежит имущество, нормативное техническое состояние которого невозможно обеспечить в процессе текущего содержания и проведения текущего ремонта, за исключением случаев, когда многоквартирные жилые дома признаны, в установленном Правительством Республики Казахстан порядке, аварийными, подлежащими расселению и сносу.

4.3 Основание и необходимость проведения капитального ремонта имущества устанавливается и определяется:

- законодательством Республики Казахстан, в том числе требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями;
- технологическими требованиями, в том числе прописанными в инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома (далее - инструкция по эксплуатации);
- предписаниями, выданными контролирующими и (или) надзорными органами;
- отчетами, сделанными по итогам инструментальных осмотров, обследования, мониторинга технического состояния имущества (далее - осмотры).

4.4 Обоснованность проведения капитального ремонта отдельных частей многоквартирного жилого дома, подтверждается отчетами осмотров, где один из способов такого обоснования приведен в [\[5\]](#), в основе которого используется показатель физического износа имущества.

4.5 Капитальный ремонт проводится на основании проектно-сметной документации.

4.6 Технический заказчик организует проведение капитального ремонта, контролирует ход выполнения работ, принимает работы и отчитывается перед собственниками, привлекает подрядные организации для выполнения работ.

4.7 В рамках проведения капитального ремонта имущества могут проводиться реконструкция (модернизация) и (или) перепланировка, не затрагивающая несущие конструкции и не приводящая к изменению основных технико-экономических показателей имущества.

4.8 При выполнении работ, требующих наличия разрешения (допуска) или лицензии, исполнитель или претендент на выполнение таких работ, обязан иметь соответствующие документы.

5. Виды работ капитального ремонта

При оказании услуг по проведению капитального ремонта имущества можно выделить основные работы:

- обследование зданий и сооружений (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 сооружений, их 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 и сооружения 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 неветилируемых крыш на вентилируемые (по рабочим чертежам).

6. Виды капитальных ремонтов

Капитальный ремонт имущества подразделяется на следующие виды:

- комплексный капитальный ремонт;
- выборочный капитальный ремонт.

Примечание - В зависимости от объема и характера проводимых работ, в рамках капитального ремонта и решения собственников, капитальный ремонт имущества может проводиться в соответствии с [\[6\]](#), с полным или частичным отселением жильцов, или без отселения.

7. Решение о подготовке и проведении капитального ремонта

7.1 Решения по вопросам капитального ремонта имущества собственники принимают по процедуре [\[1\]](#), [\[3\]](#).

7.2 Для решения и согласования возникающих в процессе проведения капитального ремонта технических вопросов, формировании приемочных рабочих комиссий (далее - рабочие комиссии), заказчик разрабатывает и предлагает на утверждение собственникам порядок такого согласования и формирования рабочих комиссий, которые определяют лицо, которому предоставляют полномочия по их решению и согласованию, а так же производят отбор лиц, которые будут участвовать в работе рабочей комиссии.

Примечание - Собственники могут возложить на лицо, осуществляющее управление многоквартирным жилым домом, полномочия по согласованию технических вопросов.

7.3 На технического заказчика возлагаются обязанности по взаимодействию с местным исполнительным органом, на территории которого находится имущество.

Примечание - Взаимодействие технического заказчика с местными исполнительными органами рекомендуется осуществлять совместно с лицом, осуществляющим управление многоквартирным жилым домом.

8. Выполнение требований технических регламентов и законодательства об энергосбережении и энергетической эффективности

8.1 В соответствии с [\[1\]](#) при проведении капитального ремонта должны выполняться требования, установленные техническими регламентами, санитарно-эпидемиологическими требованиями и законодательством об энергосбережении и энергетической эффективности, в том числе:

8.2 Выполнение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений

8.2.1 С целью выполнения требований [\[8\]](#), при проведении капитального ремонта имущества применяются на обязательной основе документы по стандартизации и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), а также применяются на добровольной основе документы в области стандартизации.

8.2.2 С целью выполнения требований [\[8\]](#), работы оказывающие влияние на безопасность при проведении капитального ремонта имущества выполняются лицами, имеющими свидетельства о допуске к таким видам работ.

8.3 Выполнение требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности

8.3.1 С целью выполнения требований, установленных в [\[9\]](#), при проведении капитального ремонта имущества применяются нормативные документы, действующие в Республике Казахстан.

8.4 Выполнение требований технического регламента о безопасности лифтов

8.4.1 При проведении капитального ремонта имущества выполняются требования, установленные в [\[10\]](#) и [СТ РК 1871](#).

8.4.2 При проведении капитального ремонта имущества применяются стандарты, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований, установленных [\[10\]](#).

8.5 Выполнение законодательства об энергосбережении и энергоэффективности

8.5.1 В соответствии с требованиями, установленными в [\[11\]](#), в многоквартирных жилых домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт, должны определяться, проводиться мероприятия и выполняться работы по энергосбережению, по итогам которых класс энергоэффективности таких многоквартирных жилых домов должен соответствовать требованиям, установленным в [\[12\]](#).

9. Подготовка к проведению капитального ремонта

9.1 Проведение капитального ремонта предполагает выполнение комплекса работ (действий) в том числе:

9.2 Рассмотрение технической документации

9.2.1 Лицо, осуществляющее управление многоквартирным жилым домом, передает заказчику по акту техническую документацию.

Примечания

1 Передаче подлежит техническая документация, которая относится к имуществу или его частям, капитальный ремонт которого планируется проводить.

2 В обязательном порядке передается инструкция по эксплуатации или ее части.

3 Форма акта передачи технической документации, необходимой для проведения капитального ремонта приведена в [приложении А](#).

9.2.2 Заказчик должен ознакомиться с технической документацией на многоквартирный жилой дом, рассмотреть разделы, касающиеся имущества подлежащего капитальному ремонту в том числе:

- технический паспорт на многоквартирный жилой дом;
- имеющуюся проектно-сметную документацию;
- отчеты осмотров;
- контрольные журналы, журналы учета обращений потребителей;
- предписания контролирующих и надзорных органов;
- инструкцию по эксплуатации и др.

9.2.3 На основании изучения технической документации, заказчик должен прописать в техническом задании какие виды работ необходимо предусмотреть при разработке проектно-сметной документации.

9.2.4 При необходимости указывается, какие этапы работ должны быть выделены и определены сроки их проведения и окончания, а также при необходимости указывается необходимость определения экономической целесообразности применения технологий и материалов, использование которых обеспечит в дальнейшем снижение эксплуатационных расходов.

9.2.5 На основе предварительных укрупненных смет может устанавливаться предельная стоимость работ.

9.2.6 В зависимости от наличия технической документации, отчетов и оценки технического состояния имущества, подлежащего капитальному ремонту и определения его износа, определяется необходимость проведения предпроектных работ таких как:

- инженерные изыскания;
- осмотры;
- сбор исходных данных и оценка технического состояния;
- энергетическое обследование.

9.2.7 Определение перечня работ капитального ремонта при разработке проекта должно осуществляться с учетом современных требований энергетической эффективности, санитарно-эпидемиологических требований, технических регламентов.

9.2.8 При наличии технико-экономического обоснования, предусмотреть работы по замене конструкций (за исключением несущих), элементов несущих конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, улучшающие их показатели и характеристики, при необходимости предусмотреть перепланировку помещений, не затрагивая несущих конструкций жилого дома.

Примечание - Рекомендуемый перечень таких работ (мероприятий) приведен в [приложении Б](#).

9.2.9 В техническом задании могут устанавливаться требования к подрядным организациям, их материально-техническому оснащению, наличию оборудования, техники, в том числе требования к специалистам и работникам, а также могут оговариваться «Особые условия», время проведения работ, соблюдение правил техники безопасности и др.

9.3 Проведение инженерных изысканий

9.3.1 С учетом требований технических регламентов, программы инженерных изысканий, разработанной техническим заказчиком или на основе его задания, в зависимости от конструктивных особенностей имущества, технической сложности и потенциальной опасности, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться капитальный ремонт, технический заказчик определяет необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, в том числе состояния грунтов, определяет состав, объем и метод их выполнения.

9.4 Проведение осмотров

9.4.1 Осмотры имущества проводятся в том случае, если в процессе управления и содержания имущества такие осмотры не проводились и (или) в технической документации отсутствуют отчеты, на основании которых были бы определены:

- физический износ имущества, в соответствии с которым было бы определено, что восстановление нормативного технического состояния имущества необходимо в процессе выполнения капитального ремонта;
- техническая и экономическая целесообразность и обоснованность проведения капитального ремонта.

Примечание - Осмотры проводятся по [\[40\]](#).

9.4.2 По итогам осмотра делается оценка группам показателей, в том числе устанавливается процент износа, что является основанием для определения состава работ и плана организации работ капитального ремонта (далее - план работ).

9.5 Проведение энергетических обследований

9.5.1 С целью выполнения требований установленных в [\[11\]](#), в многоквартирных жилых домах, по отношению к которым проводится капитальный ремонт, заказчик по [\[11\]](#) организует и проводит энергоаудит.

9.5.2 Определение сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций осуществляется в соответствии с [ГОСТ 26254](#).

9.5.3 Тепловизионный контроль качества теплоизоляции ограждающих конструкций осуществляется в соответствии с [ГОСТ 26629](#).

9.5.4 По итогам энергетического обследования должен быть определен класс энергетической эффективности многоквартирного жилого дома на момент его обследования и определены мероприятия, выполнение которых обеспечит соответствие имущества требуемому классу энергетической эффективности, установленному в [\[12\]](#) после окончания капитального ремонта.

Примечания

1 Некоторые работы (услуги) могут быть выбраны из рекомендованного перечня мероприятий, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

2 Если вид капитального ремонта определен как выборочный, очередность и целесообразность проведения работ по энергосбережению по отношению к отдельным частям имущества определяется технологической и экономической целесообразностью и решением собственников.

9.5.5 При отсутствии установленных общедомовых приборов учета, учитывающих коммунальные ресурсы, поставляемые ресурсоснабжающими организациями в многоквартирный жилой дом, работы по их установке должны быть включены в техническое задание на разработку проектно-сметной документации.

Примечание - Класс точности общедомового прибора учета должен соответствовать классу точности приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих собственникам и наоборот, что также указывается в техническом задании на проектирование.

9.6 Оценка технического состояния имущества и разработка проекта

9.6.1 Основанием проведения оценки технического состояния имущества является необходимость выполнения требований, установленных в [\[14\]](#), [ГОСТ 27751-2014](#) (раздел 12).

9.6.2 В заключении должны быть определены предельные состояния имущества, а также установлены характеристики безопасности, количественные и качественные показатели свойств конструкций, основания, материалов, элементов и входящих в состав имущества систем инженерно-технического обеспечения, определен комплекс мероприятий, обеспечивающих доведение их эксплуатационных показателей, пришедших в ограниченно-работоспособное состояние, до нормативного технического состояния, с учетом требований технических регламентов, энергоэффективности, нормативных документов и проектной документации.

9.6.3 При оценке технического состояния имущества по [\[15\]](#) и СТ РК 2979 подразделяют на находящиеся:

- в нормативном техническом состоянии;
- в работоспособном состоянии;
- в ограниченно-работоспособном состоянии;
- в аварийном состоянии.

9.6.4 В перечень работ капитального ремонта имущества не включаются конструкции и входящие в его состав системы инженерно-технического обеспечения, находящиеся в нормативном и (или) работоспособном состоянии, эксплуатация которых при фактических нагрузках и воздействиях, возможна без ограничений.

9.6.5 При ограниченно работоспособном состоянии отдельных конструкций имущества, его основания, входящих в его состав элементов системы инженерно-технического обеспечения, определяется состав и объем работ по их восстановлению или их усилению.

9.6.6 При оценке технического состояния имущества во внимание принимаются акты расследования аварий и нарушений, выявленных в процессе эксплуатации и содержания имущества, учитываются обращения собственников (делается выписка из журнала заявок и копии обращений потребителей), а также предписания, которые были сделаны контролирующими и надзорными органами по итогам проверок и обращений потребителей.

9.6.7 Оценка показателей и их отклонение от нормативных, по каждой группе показателей, является основанием для определения состава работ, которые можно выполнить в процессе текущего содержания имущества и (или) текущего ремонта, а в случае невозможности восстановления их нормативного или работоспособного технического состояния, в том числе по технологическим и (или) экономическим причинам, включить такие работы в план работ и рекомендовать собственникам принять решение о проведении капитального ремонта по отношению к этой части имущества.

9.6.8 Перечень дополнительных работ, проводимых при капитальном ремонте, может быть дополнен работами, приведенными в [\[6\]](#).

9.6.9 Капитальному ремонту не подлежат многоквартирные жилые дома, которые признаны аварийными в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

9.7 Подготовка проектно-сметной документации

9.7.1 Для разработки проектно-сметной документации заказчик готовит техническое задание и по [\[2\]](#) и [\[16\]](#) обеспечивает подготовку проектно-сметной документации, согласование и утверждение ее собственниками.

9.7.2 Сформированное техническое задание передается лицу, которое определено для разработки проектно-сметной документации.

Примечание - Заказчик поручает подготовку проектно-сметной документации специализированной организации, заключая соответствующий договор. Выбор специализированной организации осуществляет на конкурсной основе.

9.7.3 При разработке проектной документации, делается указание на основании каких строительных, норм, правил или стандартов должны выполняться работы, приведенные в проекте, а также по [\[6\]](#) или [\[17\]](#) выполняется план работ.

9.7.4 Содержание разделов проектной документации в соответствии с [ГОСТ 21.101](#) и по [\[16\]](#).

9.7.5 Порядок разработки проектной документации по [\[16\]](#) и [\[6\]](#).

9.7.6 Проведение государственной экспертизы проектно-сметной документации и результатов инженерных изысканий, при необходимости по [\[19\]](#).

9.7.7 По мере изготовления проектно-сметной документации, технический заказчик утверждает ее на общем собрании собственников вместе с планом работ, графиком выполнения работ.

10. Организация, проведение и контроль капитального ремонта

10.1 После того, как собственники утверждают проектно-сметную документацию, вид капитального ремонта, план и график выполнения работ, заказчик приступает к выбору подрядной организации, для проведения капитального ремонта.

10.2 Выбор подрядной организации

10.2.1 Выбор подрядной организации для выполнения работ капитального ремонта имущества должен проводиться представителями совета многоквартирного жилого дома.

10.3 Утверждение стоимости работ

10.3.1 Утвержденная общим собранием собственников проектно-сметная документация, содержащая стоимость работ, может быть изменена (уменьшена) на основании предложения участника конкурса.

10.3.2 Снижение цены может быть признано техническим заказчиком (конкурсной комиссией) только в том случае, если участник конкурса, предложивший снижение цены, обоснует такое снижение и комиссия посчитает такое снижение обоснованным.

Не допускается необоснованное снижение цены:

- на работы, для выполнения которых привлекаются специалисты и работники, критерии к которым определены в [\[20\]](#), а стоимость таких работ была определена проектно-сметной документацией на основе расценок на строительные и специальные строительные работы [\[22\]](#) или территориальных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы;

- на конструкции, материалы и оборудование - если нет официального подтверждения завода-изготовителя (поставщика) таких материалов, что снижение цены не скажется и не повлияет на качество таких материалов и что в результате такого снижения цены, не будут применяться материалы и оборудование заведомо ниже качеством, чем это заявлено в конкурсной и проектно-сметной документации, определенных, в том числе, по [\[21\]](#);

- за счет изменения технологии или применяемых приспособлений, оснастки, техники и приспособлений, предусмотренных технологией без технико-экономического обоснования такой замены.

10.3.3 Окончательная стоимость работ утверждается по итогам проведенного конкурса.

10.4 Сроки выполнения работ

10.4.1 Претендент должен подтвердить сроки выполнения работ в соответствии с утвержденным графиком.

10.4.2 Содержание договора должно соответствовать требованиям [\[2\]](#), [\[7\]](#), а порядок работ должен обеспечивать выполнение требований, установленных законодательством Республики Казахстан.

10.5 Выполнение работ

10.5.1 Заказчик организует выполнение работ в соответствии с проектной документацией, технической документацией, строительными нормами и правилами, [\[2\]](#), [\[6\]](#), [\[14\]](#), [\[17\]](#), а также других норм, правил и стандартов.

10.5.2 Выполнение работ должно организовываться таким образом, чтобы не нарушать санитарно-эпидемиологические требования установленные в [\[23\]](#) - [\[25\]](#), а также экологические требования к объектам недвижимости, установленные в [СТ РК ISO 15392](#), [СТ РК ИСО 21930](#), СТ РК ISO 21931-1 и обеспечить предоставление потребителям в многоквартирном жилом доме коммунальных услуг в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан и СТ РК 2967.

10.6 Строительный контроль

10.6.1 Заказчик организует и обеспечивает строительный контроль в соответствии с [\[2\]](#).

Примечание - Технический заказчик заключает соответствующий договор с лицом, имеющим соответствующее свидетельство о допуске к выполнению таких работ.

11. Ведение исполнительной и технической документации

11.1 Заказчик в лице осуществляющего управление многоквартирным жилым домом, в соответствии с [СТ РК 2970](#), определяет и утверждает порядок ведения исполнительной документации при проведении капитального ремонта [\[14\]](#), [\[26\]](#).

11.2 Заказчик ведет исполнительную документацию.

Примечание - Заказчик, привлекая подрядные организации для выполнения работ, может поручить ведение исполнительной документации подрядчику, установив порядок ее заполнения и ведения в соответствии с настоящим стандартом.

11.3 Заказчик обязан переводить в цифровой формат все документы и материалы (сметы, чертежи, акты, фотографии и др.), сформированные в составе исполнительной документации.

11.4 В случае, если при определении и обосновании необходимости проведения капитального ремонта конструкций, состояние которых по [\[15\]](#) были определены как предельные, то после проведения их капитального ремонта должны быть выданы подрядной организацией документы (акт (отчет) по итогам технического обследования), подтверждающие их восстановление до уровня нормативного технического состояния.

11.5 Результаты проведенного капитального ремонта должны отражаться в инструкции по эксплуатации путем заполнения соответствующих ее разделов. Вся исполнительная документация, в том числе полученная перед началом капитального ремонта и сформированная по итогам капитального ремонта передается техническим заказчиком по акту лицу, осуществляющему управление многоквартирным жилым домом.

Примечание - Форма акта передачи исполнительной и технической документации по окончании капитального ремонта приведена в [приложении В](#).

11.6 На основании полученной от заказчика исполнительной документации лицо, осуществляющее управление многоквартирным жилым домом, актуализирует и вносит соответствующие изменения в техническую документацию, в том числе в электронный паспорт на многоквартирный жилой дом.

12. Требования безопасности

12.1 При выполнении работ капитального ремонта должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды и сохранность имущества.

12.2 При предоставлении услуг должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе:

- к проведению работ - по [\[27\]](#), [\[28\]](#), [\[29\]](#);
- к пожарной безопасности - по [ГОСТ 12.1.004](#), [\[9\]](#), [\[30\]](#);
- к уровню шума - по [\[31\]](#), [\[32\]](#), [\[33\]](#);
- к взрывобезопасности - по [\[34\]](#), [\[35\]](#);
- к электробезопасности - по [\[36\]](#);
- к аттестации рабочих мест по [\[37\]](#).

12.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия необходимо наличие соответствующих документов.

12.4 При производстве работ (услуг), должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с [ГОСТ 12.4.026](#).

12.5 К оказанию услуг допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями [ГОСТ 12.0.004](#).

13. Требования к капитальному ремонту в особых районах

Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-плывунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях, в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должны осуществляться в соответствии с общими требованиями настоящего стандарта, требованиями нормативных документов по

проектированию и строительству в указанных особых районах и специальными требованиями по [\[14\]](#), [\[38\]](#).

14. Приемка-сдача выполненных работ и документации, ввод в эксплуатацию имущества, законченного капитальным ремонтом

14.1 Приемка законченного капитальным ремонтом имущества осуществляется по [\[39\]](#), реконструируемого имущества по [\[39\]](#).

14.2 Заказчик должен предъявлять к приемке исполнительную документацию, которая разрабатывалась в процессе подготовки и проведения капитального ремонта, а также техническую документацию, которая была получена техническим заказчиком при подготовке к капитальному ремонту, а также вновь сформированную и актуализированную в ходе выполнения капитального ремонта.

Примечания

1 Форма акта приема-передачи технической и исполнительной документации приведена в [приложении В](#).

2 Техническая и исполнительная документация передается лицу, осуществляющему управление многоквартирным жилым домом.

14.3 Заказчик (Председатель комиссии) формирует рабочую комиссию с включением в ее состав: представителей собственников уполномоченных общим собранием собственников для участия в рабочей комиссии, лица осуществляющего управление многоквартирным жилым домом, при необходимости приглашаются представители местных исполнительных органов, специалисты проектной организации, строительного надзора и др.

14.4 Заказчик организует и обеспечивает проведение инструментального (приемочного) осмотра капитально отремонтированного имущества.

Примечания

1 Инструментальный осмотр проводится в соответствии с СТ РК 2979, в техническом задании на его проведение могут быть определены требования по оценке устойчивости среды обитания.

2 Рекомендуются обеспечить участие лица, осуществляющего управление многоквартирным жилым домом или его представителя.

3 Отремонтированные конструкции, техническое состояние которых до проведения капитального ремонта было определено как предельное, подлежат обследованию с составлением соответствующего акта в соответствии с СТ РК 2979.

14.5 Рабочая комиссия рассматривает представленную ей заказчиком исполнительную и техническую документацию, производит визуальный осмотр капитально отремонтированного имущества, производит иные действия, которые определены в утвержденном собственниками порядке, в том числе в [\[39\]](#).

14.6 При выявлении нарушений или замечаний несоответствия выполненных работ проектной документации, плана работ составляется акт, в котором устанавливается срок на устранение замечаний, по истечении которого, рабочая комиссия собирается повторно и проверяет устранение замечаний.

Примечание - Если замечания, сделанные в ходе приемки выполненных работ, по мнению комиссии незначительные, то время на их устранение может быть определено за пределами времени подписания акта приема-передачи, но все работы должны быть выполнены до проведения общего собрания собственников.

14.7 По итогам приемки выполненных работ рабочая комиссия ставит предварительную оценку.

14.8 Оценка выполненных работ выполняется по [\[39\]](#), в том числе с учетом следующих критериев:

- соответствие выполненных работ утвержденному собственниками проекту;
- соблюдение утвержденного графика работ;
- соответствие качества выполненных работ;
- соответствие стоимости выполненных работ утвержденной собственниками проектно-сметной документации;
- наличие и соответствие по объему и полноте, сформированной исполнительной и технической документации, в том числе актуализированной.

14.9 Оценивая работу заказчика и выполненного капитального ремонта, собственники ставят одну из оценок (предварительную):

- «отлично»;
- «хорошо»;
- «удовлетворительно».

Примечание - Форма акта приемки выполненных работ приведена в [приложении Г](#).

14.10 По итогам приемки и оценки выполненных работ, рабочей комиссией оформляется акт приемки выполненных работ, который рассматривается общим собранием собственников, на котором заказчик отчитывается о проведенном капитальном ремонте, а собственники подтверждают оценку, поставленную рабочей комиссией и утверждают акт приемки.

14.11 Протокол решения общего собрания собственников оформляется в письменной форме.

14.12 После получения, на общем собрании собственников, положительной оценки, производится окончательный расчет с техническим заказчиком и подрядчиками в соответствии с заключенными договорами.

14.13 В случае, если рабочая комиссия поставит отрицательную оценку и собственники подтвердят ее, собрание должно принять решение о дальнейших условиях исполнения или прекращения договора.

15. Методы контроля

Для контроля работ (услуг) капитального ремонта имущества применяются следующие методы:

- инструментальный контроль (замеры допусков и отклонений от установленных величин нормативной и проектной документации);
- визуальный контроль (организуется и проводится контроль ведения технической документации, соблюдения норм, правил и стандартов при выполнении работ, соблюдение технологий выполнения работ, качества применяемых материалов и оборудования и др.);

- аналитический (анализ документации, порядок ведения журналов контроля выполненных и скрытых работ и др.);
- социологический (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование и др.)

Приложение А
(информационное)

**Форма акта приема-передачи технической документации
для проведения капитального ремонта имущества**

Акт приема-передачи

технической документации на многоквартирный жилой дом для проведения капитального ремонта имущества, расположенного по адресу:

Настоящий акт составлен представителем заказчика (передающей стороны)

(указывается ФИО, должность и полномочия)
и представителем исполнителя (принимающей стороны)

(указывается ФИО, должность и полномочия)
на предмет приема-передачи технической документации (выписки или ее части) на многоквартирный жилой дом необходимой при проведении капитального ремонта в составе:

№	Наименование документа	Количество	Примечание
1	2	3	4

От принимающей стороны

(подпись)
«__»_____ 20__ г.
М.П.

От передающей стороны

(подпись)
«__»_____ 20__ г.
М.П.

Приложение Б
(информационное)

Перечень работ (мероприятий) по улучшению условий проживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома

Перечень работ (мероприятий), реализация которых позволит, по итогам реконструкции (модернизации), улучшить условия проживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома.

1. Установка лифтов в многоквартирных жилых домах, где ранее при строительстве лифты не были предусмотрены, а с учетом современных требований технических регламентов, лифт должен быть установлен.

2. Замена в технических подпольях земляных полов на полы с твердым покрытием.

3. Устройство системы рециркуляции в системе ГВС и др.

4. Установка устройств рекуперации в системах вентиляции.

5. Устройство пофасадного регулирования системы теплоснабжения.

6. Утепление фасада дома.

7. Установка частотного регулятора оборотов электродвигателя (лифта, станции подкачки и т. д.).

8. Установка систем контроля за параметрами поставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и др.

Целесообразность проведения работ (мероприятий) определяется на основании технико-экономического обоснования, которое делается при формировании таких предложений и является их неотъемлемой частью.

Приложение В (информационное)

Форма акта приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной в процессе проведения капитального ремонта

Акт

приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной техническим заказчиком в процессе проведения капитального ремонта имущества, расположенного по адресу: _____

Настоящий акт составлен представителем технического заказчика (передающей стороны)

_____ (указывается ФИО, должность и полномочия)

и представителем лица, осуществляющего управление многоквартирным жилым домом

_____ (указывается ФИО, должность и полномочия)

на предмет приема-передачи технической и исполнительной документации, сформированной и актуализированной в процессе проведения капитального ремонта имущества в составе:

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
-------	------------------------	-------------------	------------

1	2	3	4

Стороны подтверждают передачу и получение вышеперечисленной исполнительной документации в электронном виде.

От принимающей стороны

(подпись)
«__»_____ 20__ г.
М.П.

От передающей стороны

(подпись)
«__»_____ 20__ г.
М.П.

Приложение Г
(информационное)

**Форма акта
сдачи-приемки работ, выполненных в процессе капитального ремонта имущества**

УТВЕРЖДЕНО Решением общего собрания собственников Протокол от
«__»_____ 20__ г. №____

Акт
сдачи-приемки выполненных работ в процессе капитального ремонта имущества,
расположенного по адресу:

Г. _____

(указывается адрес многоквартирного жилого дома)

«_____»_____ 20__ г.

Приемочная рабочая комиссия (далее - комиссия), назначенная:

(указываются данные технического заказчика, назначившего рабочую комиссию)
решением (приказом) от «__»_____ 20__ г. в составе:
председатель _____

(ф.и.о., должность)
членов комиссии - представителей:

(указываются представители организаций, которые были включены в состав комиссии)

подрядчика

(ф.и.о., должность)

строительного контроля

(ф.и.о., должность)

проектной организации

(ф.и.о., должность)

лица, осуществляющего управление многоквартирным жилым домом

(ф.и.о., должность)

местного исполнительного органа

(ф.и.о., должность)

руководствуясь порядком (пункт 7.2) и правилами приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом имущества комиссия

УСТАНОВИЛА:

1 Техническим заказчиком предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное капитальным ремонтом имущество, расположенное по адресу:

(указывается адрес капитально отремонтированного имущества)

2

Вид

капитального

ремонта:

(указать вид капитального ремонта «выборочный» «комплексный»)

3 Проектно-сметная документация на капитальный ремонт разработана:

(указать организацию, сама проектно-сметная документация должна быть включена как приложение к акту)

4

Проектно-сметная

документация

утверждена:

(указать № протокола и дату утверждения)

5 Работы капитального ремонта осуществлялись:

Подрядчиком,

выполнившим:

(указать подрядчика и виды работ, которые он выполнял)

подрядчиком

выполнившим:

(указать подрядчика и виды работ, которые он выполнял)

6 Инструментальный (приемочный) осмотр произведен «»

20 г.

(указывается наименование организации, производившей инструментальный (приемочный) технический смотр)

7 Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:

По графику	По факту
начало работ:	начало работ:
окончание работ:	окончание работ:

Примечание - Таблицу в зависимости от утвержденного графика работ и видов работ можно сделать по каждому виду таких работ.

8 Комиссии представлена техническая и исполнительная документация в объеме:

(оценка объема и полноты представленной документации)

9 Архитектурно-строительные решения по предъявленному имуществу характеризуются следующими данными:

(указать кратко технические характеристики по планировке, этажности, основным материалам, оборудованию, конструкциям и др. до ремонта и после ремонта)

10 Имеющиеся дефекты и недоделки должны быть устранены в сроки (до утверждения акта на общем собрании собственников), указанные в приложении №__к настоящему акту (если таковые имелись).

11 Сметная стоимость капитального ремонта:

Стоимость работ по смете (тыс. тенге):	Стоимость работ по факту (тыс. тенге):

оценка качества выполненных работ (в соответствии с разделом 15 настоящего стандарта):

(отлично, хорошо, удовлетворительно)

По итогам капитального ремонта установлены следующие показатели:

(указываются основные показатели, предусмотренные проектом)

В том числе:

- класс энергоэффективности -__

- рейтинг оценки устойчивости среды обитания (если таковой проводился):

_____ Конструкции, состояние которых до проведения капитального ремонта было определено как предельное, после проведения капитального ремонта соответствуют нормативному

_____ (приводятся показатели, которые получены по итогам технического обследования, акт такого обследования является приложением к настоящему акту)

12 Все недоделки и дефекты по предусмотренным проектной документацией работам устранены.

Подрядная организация в течение гарантийного срока, установленного договором подряда, гарантирует качество ремонтно-строительных работ, выполненных в соответствии с проектной документацией, и устранение за свой счет допущенных по его вине дефектов, обнаруженных в процессе эксплуатации в капитально отремонтированном им многоквартирном жилом доме.

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ

Рекомендовать общему собранию собственников подтвердить сделанную оценку в отношении работ капитального ремонта и утвердить акт приемки окончанного капитальным ремонтом имущества

_____ (указать местонахождение имущества)

После утверждения общим собранием настоящего акта, считать работы капитального ремонта принятыми, а имущество готовым к эксплуатации.

Приложение № _____ к акту _____

1 Исполнительная и техническая документация в соответствии с актом приема-передачи документации.

2 Акт приемочного инструментального осмотра капитально отремонтированного имущества.

3 Акт приемочного технического обследования капитально отремонтированных конструкций, техническое состояние которых до проведения капитального ремонта, было определено как предельное.

4 Приложение о сроках по устранению дефектов и замечаний

5 Копия протокола решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

_____ по вопросу утверждения акта приемки работ по капитальному ремонту имущества от «__» _____ 20__ г.

№ _____.

Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих равную силу.

Председатель комиссии:

Подпись _____ Ф.И.О. _____

Члены комиссии:

Подписи _____ Ф.И.О. _____

Библиография

- [1] [Закон](#) Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях».
- [2] [Закон](#) Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».
- [3] [Порядок](#) проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утвержденный приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246.
- [4] [Закон](#) Республики Казахстан от 4 мая 2010 года № 274-IV «О защите прав потребителей».
- [5] [СП РК 1.04-102-2012](#) Правила оценки физического износа зданий и сооружений.
- [6] [СН РК 1.04-26-2022](#) Реконструкция, капитальный и текущий ремонт гражданских, производственных зданий и сооружений.
- [7] [Гражданский кодекс](#) Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года № 268-ХІІІ.
- [8] [Технический регламент](#) «Требования к безопасности зданий и сооружений, строительных материалов и изделий», утвержденный постановлением Правительства Республики Казахстан от 17 ноября 2010 года № 1202.
- [9] [Технический регламент](#) «Общие требования к пожарной безопасности», утвержденный приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 17 августа 2021 года № 405.
- [10] [Технический регламент](#) Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года № 824.
- [11] [Закон](#) Республики Казахстан от 13 января 2012 года № 541-IV «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности».
- [12] [Правила](#) определения и пересмотра классов энергоэффективности зданий, строений, сооружений, утвержденные приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 399.
- [13] [Требования к форме](#) и содержанию плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, утвержденные приказом Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 391.
- [14] [ПР РК 1.04-22-2010](#) Правила технической эксплуатации жилищного фонда.
- [15] [ГОСТ 31937-2011](#) Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.
- [16] [СН РК 1.04-01-2002](#) Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт зданий.
- [17] [СН РК 1.03-00-2011](#) Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений.
- [18] [СН РК 1.02-03-2011](#) Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство.
- [19] [Правила](#) 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, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 1 апреля 2015 года № 299.

[20] [Единый тарифно-квалификационный справочник](#) работ и профессий рабочих (выпуск 3), утвержденный приказом Министра труда и социальной защиты населения Республики Казахстан от 30 июля 2019 года № 388.

[21] [Методика расчета](#) сметы расходов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium, утвержденная приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166.

[22] [ЭСН РК 8.05-01-2022](#) Элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы. Общие положения по применению элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы.

[23] [Санитарные правила](#) «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2022 года № ҚР ДСМ-52.

[24] [Кодекс](#) Республики Казахстан от 7 июля 2020 года № 360-VI ЗРК «О здоровье народа и системе здравоохранения».

[25] [СП РК 3.01-105-2013](#) Благоустройство территорий населенных пунктов.

[26] [РД-11-02-2006](#) Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

[27] [Трудовой кодекс](#) Республики Казахстан от 23 ноября 2015 года № 414-V ЗРК.

[28] [СП РК 1.03-106-2012](#) Охрана труда и техника безопасности в строительстве.

[29] [СН РК 1.03-05-2011](#) Охрана труда и техника безопасности в строительстве.

[30] [Правила](#) пожарной безопасности, утвержденные приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 21 февраля 2022 года № 55.

[31] [СН РК 2.04-02-2011](#) Защита от шума.

[32] [Нормы](#) шумовых и иных акустических воздействий искусственного происхождения, утвержденные приказом Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 7 октября 2015 года № 18-02/899.

[33] [СТ РК ИСО 10137-2011](#) Эксплуатационная надежность зданий и переходных путей в условиях воздействия вибрации. Основы расчета строительных конструкций.

[34] [Правила](#) технической эксплуатации систем снабжения сжиженным газом в жилых домах, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 10 января 2012 года № 5.

[35] [Правила](#) технической эксплуатации систем снабжения природным газом в жилых домах, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 10 января 2012 года № 5.

[36] [Правила](#) техники безопасности при эксплуатации электроустановок, утвержденные приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 253.

[37] [Правила](#) обязательной периодической аттестации производственных объектов по условиям труда, утвержденные приказом Министра здравоохранения и социального развития Республики Казахстан от 28 декабря 2015 года № 1057.

[38] [СН РК 2.03-01-2011](#) Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах.

[39] [СН РК 1.04-03-2013](#) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения.

[40] [СП РК 1.04-101-2012](#) Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений.

[41] Перечень нормативных правовых актов и нормативно-технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории Республики Казахстан.

Ключевые слова: многоквартирные жилые дома, капитальный ремонт, реконструкция, текущий ремонт, заказчик.