



1962

**КТБ**  
**ЖЕЛЕЗОБЕТОНА**  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

# Риски при проведении капитального ремонта способы их минимизации

**Генеральный директор**  
**к.т.н. Давидюк Артем**



## РЕКОНСТРУКЦИЯ



- ТЭП меняются
- ПОЛНАЯ ЗАМЕНА несущих конструкций
- ПОЛНАЯ ЗАМЕНА инженерных сетей включая наружные
  
- ТРЕБУЕТСЯ ПРОЕКТ
- ТРЕБУЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ



- ТЭП не меняются
- ЧАСТИЧНАЯ ЗАМЕНА несущих конструкций (восстановление) 30%
- ПОЛНАЯ ЗАМЕНА внутренних инженерных сетей
  
- ТРЕБУЕТСЯ ПРОЕКТ
- РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ТРЕБУЕТСЯ

## ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ



- ТЭП не меняются
- ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ косметического характера (состав работ указан в МДК 2-04.2004)
- ЧАСТИЧНАЯ ЗАМЕНА внутренних инженерных сетей
  
- ПРОЕКТ НЕ ТРЕБУЕТСЯ
- РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ТРЕБУЕТСЯ



1962

**КТБ**  
**ЖЕЛЕЗОБЕТОНА**  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

## ИЗЫСКАНИЯ

**Обследование** существующего  
здания, **сбор исходных данных**

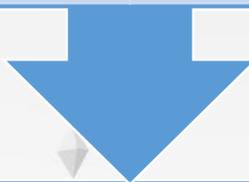
Изучение геологии и экологии при  
необходимости



## РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Разработка стадии П  
**Формирование сметы**

Разработка стадии Р



## ВЫПОЛНЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ/КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Выполнение строительных работ

**ИТСС (контроль качества)**



1962

**КТБ**  
**ЖЕЛЕЗОБЕТОНА**  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

# Основные риски

## Юридические

- **Переквалификация в реконструкцию**
  - а) изменение ТЭП в процессе работ
  - б) нарушение перечня **432-ПП**

## Технические

- **Качество проекта**
- **Качество работ**
- **Качество материалов**

## Экономические

- **Сроки**
- **Стоимость**
- **Стоимость + сроки (переквалификации в реконструкцию)**

**Нормативная и методическая документация, определяющая требования к организации и проведению работ по капитальному ремонту разработана в 80-х годах прошлого века**

- Жилищный кодекс РФ, раздел IX «Организация капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».
- Ведомственные строительные нормы **ВСН 53-86 (р)** «Правила оценки физического износа жилых зданий».
- Ведомственные строительные нормы **ВСН 58-88 (р)** «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».
- Ведомственные строительные нормы **ВСН 42-85 (р)** «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий» (утв. приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР 7 мая 1985 г. N 135) (с изменениями от 6 мая 1997 г.).

**Ориентироваться на них в области контроля качества нельзя — необходимо применять нормативную базу для строительства**

## РЕКОМЕНДАЦИИ

- ✓ **Использование контрактов «полного цикла» (EPC контракт) с опытными компаниями, выполняющими самостоятельно весь комплекс услуг.**  
*Пример – ФКР г.Москвы*
- ✓ **Разрабатывать программу НТС капитального ремонта в проектной документации.**
- ✓ **Привлечение независимой инжиниринговой компании (лаборатории) с полным перечнем услуг и собственной лабораторией**

# Спасибо за внимание!



Генеральный директор  
к.т.н. Давидюк Артем  
[ktb@ktbbeton.com](mailto:ktb@ktbbeton.com)  
[www.ktbbeton.com](http://www.ktbbeton.com)