



1962

КТБ
ЖЕЛЕЗОБЕТОНА
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Риски при проведении капитального ремонта способы их минимизации

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

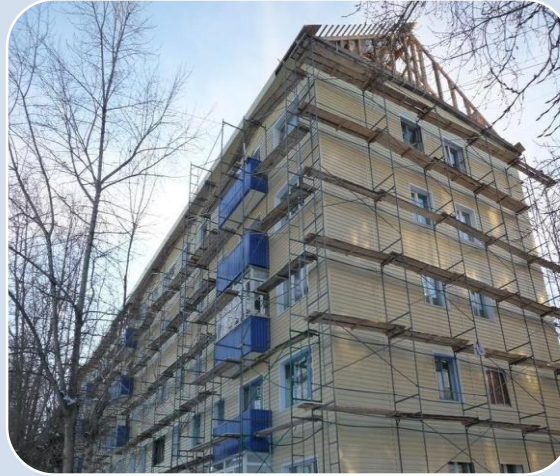


РЕКОНСТРУКЦИЯ



- 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
www.ktbbeton.com