

**РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕСТАВРАЦИЯ  
ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**Основные требования по проектированию**

**РАМОНТ, РЭКАНСТРУКЦЫЯ І РЭСТАЎРАЦЫЯ  
ЖЫЛЫХ І ГРАМАДСКІХ  
БУДЫНКАЎ І ЗБУДАВАННЯЎ**

**Асноўныя патрабаванні па праектаванню**

Издание официальное

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь  
Минск 2018

**Ключевые слова:** текущий ремонт, капитальный ремонт, модернизация, реставрационные работы, проектная документация

## Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

1 РАЗРАБОТАН научно-проектно-производственным республиканским унитарным предприятием «Стройтехнорм» (РУП «Стройтехнорм»), техническим комитетом по стандартизации в области архитектуры и строительства «Эксплуатация, обследование, реконструкция зданий и сооружений» (ТКС 12)

ВНЕСЕН главным управлением научно-технической политики и лицензирования Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 267

В Национальном комплексе технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства настоящий технический кодекс установившейся практики входит в блок 1.04 «Эксплуатация»

3 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ (с отменой СНБ 1.04.02-02)

4 ПЕРЕИЗДАНИЕ (январь 2018 г.) с Изменением № 1 (введено в действие с 01.06.2011 приказом Минстройархитектуры от 22.04.2011 № 132), Изменением № 2 (введено в действие с 01.03.2015 приказом Минстройархитектуры от 27.01.2015 № 19), Изменением № 3 (введено в действие с 01.01.2016 приказом Минстройархитектуры от 25.11.2015 № 294)

© Минстройархитектуры, 2018

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

## Содержание

1 Область применения .....	1
2 Нормативные ссылки .....	1
3 Термины и определения.....	2
4 Основные положения.....	2
5 Проектирование .....	3
Приложение А (рекомендуемое) Перечень основных видов работ, выполняемых при текущем ремонте зданий и сооружений .....	9
Приложение Б (рекомендуемое) Перечень основных видов работ, выполняемых при капитальном ремонте зданий и сооружений.....	13
Приложение В (рекомендуемое) Перечень основных видов работ, выполняемых при модернизации зданий и сооружений .....	14
Приложение Г (рекомендуемое) Перечень основных видов работ, выполняемых при реставрации материальных недвижимых историко-культурных ценностей .....	15
Библиография .....	19

## ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

**РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕСТАВРАЦИЯ ЖИЛЫХ  
И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**  
Основные требования по проектированию**РАМОНТ, РЭКАНСТРУКЦЫЯ І РЭСТАЎРАЦЫЯ ЖЫЛЫХ  
І ГРАМАДСКІХ БУДЫНКАЎ І ЗБУДАВАННЯЎ**  
Асноўныя патрабаванні па праектаваннюRepair, reconstruction and restoration of residential  
and public buildings and structures  
Basic design requirements

Дата введения 2011-01-01

**1 Область применения**

1.1 Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее — технический кодекс) распространяется на ремонт, реконструкцию жилых и общественных зданий и сооружений (далее — зданий и сооружений), реставрацию материальных недвижимых историко-культурных ценностей (далее — реставрацию) и устанавливает основные требования по проектированию.

1.2 Настоящий технический кодекс является обязательным для всех организаций, учреждений и предприятий, юридических и физических лиц, осуществляющих разработку проектной документации на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений, а также реставрацию материальных недвижимых историко-культурных ценностей.

**2 Нормативные ссылки**

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее — ТНПА): <sup>1)</sup>

ТКП 45-1.01-4-2005 (02250) Система технического нормирования и стандартизации Республики Беларусь. Национальный комплекс технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства. Основные положения

ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения

ТКП 45-4.04-27-2006 (02250) Устройство связи и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Правила проектирования

ТКП 45-4.01-52-2007 (02250) Системы внутреннего водоснабжения зданий. Строительные нормы проектирования

ТКП 45-4.01-54-2007 (02250) Системы внутренней канализации зданий. Строительные нормы проектирования

ТКП 45-2.02-92-2007 (02250) Ограничение распространения пожара в зданиях и сооружениях. Объемно-планировочные и конструктивные решения. Строительные нормы проектирования

ТКП 45-1.02-104-2008 (02250) Проектная документация на ремонт, модернизацию и реконструкцию жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок разработки и согласования

<sup>1)</sup> СНБ, СНИП и пособие к СНБ имеют статус технического нормативного правового акта на переходный период до их замены техническими нормативными правовыми актами, предусмотренными Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

[ТКП 45-3.01-116-2008](#) (02250) Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки

[ТКП 45-4.04-149-2009](#) (02250) Системы электрооборудования жилых и общественных зданий. Правила проектирования

ТКП 45-2.04-154-2009 (02250) Защита от шума. Строительные нормы проектирования

ТКП 45-4.02-182-2009 (02250) Тепловые сети. Строительные нормы проектирования

45-2.02-190-2010 (02250) Пожарная автоматика зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования

ТКП 45-3.03-227-2010 (02250) Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования

ТКП 45-4.03-267-2012 (02250) Газораспределение и газопотребление. Строительные нормы проектирования

[ТКП 45-3.02-290-2013](#) (02250) Общественные здания и сооружения. Строительные нормы проектирования

[ТКП 45-1.02-295-2014](#) (02250) Строительство. Проектная документация. Состав и содержание

ТКП 45-1.02-298-2014 (02250) Строительство. Проектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения.

ГОСТ 30331.1-95 Электроустановки зданий. Основные положения

СНБ 2.02.02-01 Эвакуация людей из зданий и сооружений при пожаре

[СНБ 3.02.04-03 Жилые здания](#)

[СНБ 4.02.01-03](#) Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

СНиП 2.01.07-85 Нагрузки и воздействия

П1-99 к СНБ 3.02.04-03 Проектирование и строительство мансард.

*Примечание* — При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверить действие ТНПА по Перечню технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства, действующих на территории Республики Беларусь, и каталогу, составленным по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году.

Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться замененными (измененными) ТНПА. Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

### 3 Термины и определения

В настоящем техническом кодексе применяются следующие термины с соответствующими определениями:

**3.1 капитальный ремонт:** По ТКП 45-1.01-4.

**3.2 модернизация:** По ТКП 45-1.01-4.

**3.3 материальные недвижимые историко-культурные ценности:** Наиболее отличительные материальные недвижимые объекты, которые имеют выдающиеся духовные, эстетические и документальные достоинства и приняты под охрану государства в порядке, установленном Законом Республики Беларусь «Об охране историко-культурного наследия».

**3.4 придомовая территория:** Земельный участок, предоставленный в установленном порядке для строительства и обслуживания жилого дома.

**3.5 реконструкция:** По ТКП 45-1.01-4.

**3.6 ремонт:** По ТКП 45-1.01-4.

**3.7 реставрация:** По ТКП 45-1.01-4.

**3.8 реставрационные работы:** Совокупность научно-исследовательских, проектных, реставрационно-восстановительных и консервационных мероприятий, которые имеют отношение к материальным недвижимым историко-культурным ценностям.

*Примечание* — Термины с определениями видов реставрационных работ приняты в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об охране историко-культурного наследия».

**3.9 текущий ремонт:** По ТКП 45-1.01-4.

### 4 Основные положения

**4.1** Проектную документацию на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений выполняют на основании обоснования инвестиций в соответствии с требованиями ТКП 45-1.02-104, ТКП 45-1.02-295, ТКП 45-1.02-298, материалов технического обследования, определения физического и морального износа зданий и сооружений.

**4.2** Проектная документация на реставрацию должна предусматривать:

- разработку архитектурного проекта реставрации (на основании реставрационного задания);
- разработку строительного проекта;
- разработку зон охраны;
- составление научно-реставрационного отчета.

**4.3** Допускается разработка проектной документации на ремонт и модернизацию отдельных конструктивных элементов и инженерных систем зданий и сооружений, благоустройство дворовых территорий в период до истечения срока их минимальной продолжительности эффективной эксплуатации.

**4.4** Проектная документация на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений и реставрацию подлежит согласованию с заинтересованными организациями и рассмотрению в органах государственной экспертизы в установленном порядке.

Если в проектной документации на ремонт и модернизацию зданий (отдельных помещений) приняты решения, не затрагивающие несущей способности конструкций, о чем должна быть сделана запись главным инженером проекта (главным архитектором проекта), то эта документация не подлежит государственной экспертизе.

**4.5** Утверждение проектной документации должно осуществляться в порядке, установленном ТКП 45-1.02-295.

**4.6** Не допускается осуществлять ремонтно-строительные работы по проектной документации после истечения срока действия заключения государственной экспертизы. Проектная документация в этом случае должна перерабатываться проектными организациями по заданию заказчиков с целью доведения ее технического уровня до современных требований и утверждаться в порядке, установленном для вновь разрабатываемой проектной документации.

**4.7** Перечень основных видов работ, выполняемых при текущем и капитальном ремонтах, модернизации зданий и сооружений и реставрации материальных недвижимых историко-культурных ценностей, приведен в приложениях А – Г. Отнесение работ, не указанных в приложениях, к видам ремонта или модернизации должно осуществляться заказчиком совместно с проектной организацией в соответствии с ТКП 45-1.01-4 (раздел 3) и настоящим техническим кодексом.

**4.8** При выполнении работ по текущему ремонту объектов разработка проектной документации и ее экспертиза не требуется. Составляется только сметная документация на основании дефектных актов, подготовленных, при необходимости, на основании технических заключений.

При выполнении работ по капитальному ремонту объектов не требуется разработка чертежей по видам работ, выполнение которых не затрагивает несущей способности конструкций зданий и сооружений.

**4.9** При выполнении работ по реконструкции (модернизации) объектов объем и состав проектной документации и состав комплекта чертежей определяется в каждом конкретном случае заказчиком по согласованию с проектной организацией и устанавливается в договоре на проектирование.

**4.10** Порядок финансирования ремонта, реконструкции и реставрации определен законодательством Республики Беларусь.

## **5 Проектирование**

### **5.1 Общие требования**

**5.1.1** Состав проектной документации на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений и реставрацию должен соответствовать требованиям ТКП 45-1.02-295 и ТКП 45-1.02-104.

**5.1.2** При разработке проектной документации на ремонт, реконструкцию, модернизацию и реставрацию следует соблюдать требования настоящего технического кодекса и других действующих ТНПА.

**5.1.3** Проектная документация на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений, а также на благоустройство прилегающих к ним территорий должна быть увязана с архитектурным решением застройки квартала или микрорайона.

**5.1.4** В проектной документации на реконструкцию зданий и сооружений должны быть учтены требования действующих ТНПА по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

**5.1.5** В составе проектной документации на ремонт и реконструкцию зданий и сооружений должен быть разработан раздел «Основные положения по эксплуатации зданий и сооружений» согласно ТКП 45-1.02-295 и ТКП 45-1.04-14.

**5.1.6** В пределах зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей благоустройство территории, параметры и функции проектируемых объектов должны соответствовать режимам содержания зон охраны.

**5.1.7** Проектная документация на ремонт жилых домов должна разрабатываться с учетом требований по предотвращению несанкционированного доступа посторонних лиц в технические помещения управления инженерным оборудованием.

## **5.2 Жилая территория кварталов**

**5.2.1** Жилые территории не должны пересекаться проездами и подходами к объектам промышленного назначения или к общественным зданиям. В случаях размещения или сохранения этих объектов внутри кварталов подходы и подъезды к ним должны быть изолированы от жилой территории.

**5.2.2** Внутриквартальные проезды должны обеспечивать непосредственный подъезд к мусоросборным площадкам, центральным тепловым пунктам, трансформаторным подстанциям, площадкам для временной стоянки машин.

При реконструкции следует обеспечивать возможность въезда в каждый замкнутый двор.

Проектирование дорог, проездов и подъездов к зданиям для пожарных автомобилей должно выполняться в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116. Для движения пожарных и других автомашин следует использовать существующие проезды с размерами в свету, м, не менее:

3,0 — по ширине;

3,5 — по высоте.

**5.2.3** На территориях с низкой плотностью населения рекомендуется предусматривать подземные и заглубленные закрытые гаражи под дворовыми территориями. Кровли таких гаражей могут быть использованы для организации различных площадок (игровых, спортивных, для сушки белья).

**5.2.4** Площадки для мусоросборников должны быть открытыми или размещаться в самостоятельных павильонах. При ограниченных размерах дворовых территорий допускается устройство встроенных площадок, рассчитанных на размещение не более трех контейнеров.

Непосредственно над встроенными площадками и смежно с ними не допускается размещать квартиры, жилые помещения общежитий, помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста. Непосредственно над входом (въездом) на встроенную площадку не должно быть окон вышеперечисленных помещений.

**5.2.5** В реконструируемых домах класса по пожарной опасности Ф1.3 эвакуация людей из квартир при пожаре должна предусматриваться в соответствии с требованиями СНБ 2.02.02.

## **5.3 Встроенные нежилые помещения и учреждения на жилой территории квартала**

**5.3.1** При размещении в жилых зданиях встроенных нежилых помещений и учреждений с производственными функциями их назначение, расположение и вместимость определяют в соответствии с нормативными документами и заданием на проектирование.

**5.3.2** При определении назначения встроенных нежилых помещений и учреждений культурно-бытового обслуживания следует учитывать:

— потребность в недостающих видах обслуживания в рассматриваемой зоне застройки;

— градостроительную значимость улицы, на которой расположен реконструируемый объект;

— объемно-планировочные параметры реконструируемых зданий.

**5.3.3** Помещения, встроенные в жилые здания, должны иметь самостоятельные входы для посетителей, не связанные с лестничными клетками, обслуживающими жилые помещения в соответствии с требованиями СНБ 3.02.04.

**5.3.4** Если имеющиеся в здании предприятия торговли и общественного питания загружают товарами и продуктами со стороны фасадов с выходящими на них окнами квартир, рабочих кабинетов и входами в квартиры, то при ремонте и модернизации необходимо предусматривать над местом загрузки навес или козырек из негорючих материалов. Установка транспортеров под жилыми помещениями квартир не допускается.

## **5.4 Объемно-планировочные решения**

**5.4.1** В зданиях с высотой этажа более 2,8 м при реконструкции допускается сохранять существующую высоту этажей. В пристройках и надстройках допускается принимать ту же высоту этажей, как и в основном объеме, если это вызвано архитектурно-композиционным решением всего полного объема.

**5.4.2** В пристройках и надстройках реконструируемых зданий допускается устройство внутриквартирных коридоров, санузлов, кладовых, высотой не менее 2,0 м.

**5.4.3** При модернизации устройство кухонь без естественного освещения допускается при условии оборудования их электрическими плитами, а суммарная площадь жилых комнат в квартире должна быть не более 24 м<sup>2</sup>. Такие кухни должны примыкать к помещению с естественным освещением и быть оборудованы вентиляцией и искусственным освещением с применением люминесцентных светильников, при этом не менее 30 % площади перегородки между помещениями должно иметь светопрозрачное остекление.

**5.4.4** Мансардные этажи при реконструкции зданий следует проектировать в соответствии с требованиями П1 к СНБ 3.02.04.

**5.4.5** При модернизации или реконструкции всего здания или отдельных квартир может производиться устройство новых балконов, лоджий, веранд, террас; для инвалидов-колясочников необходимо обустроить выход, выезд с первого этажа с устройством пандуса непосредственно на дворовую территорию в соответствии с [1].

Остекление балконов и лоджий в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляют по согласованию с территориальными органами архитектуры и градостроительства и Министерством культуры в установленном законодательством порядке.

**5.4.6** При модернизации, реконструкции и реставрации жилых домов, оборудованных лифтами грузоподъемностью до 350 кг, габариты лифтовых шахт, машинных помещений и площадок перед лифтами допускается сохранять, при этом ширина площадки перед лифтом должна быть не менее 1 м. При ширине площадки менее 1,2 м лифт должен оборудоваться раздвижными дверями.

**5.4.7** При невозможности применения стандартных лифтов допускается использовать выпускаемые промышленностью нестандартные лифты.

**5.4.8** Существующие мусоропроводы в жилых домах при ремонте, модернизации и реконструкции допускается сохранять с обеспечением их воздухонепроницаемости. Ствол мусоропровода должен оборудоваться устройством для обеспечения его дезинфекции и прочистки. Для жилых помещений, примыкающих к мусоросборочным камерам, должна быть обеспечена нормативная шумозащита.

При невозможности надлежащей эксплуатации мусоропроводов, расположенных внутри жилых помещений, допускается их ликвидация.

## **5.5 Конструктивные решения**

**5.5.1** При разработке проектной документации на ремонт, модернизацию, реконструкцию зданий и сооружений или их частей и реставрацию должны быть учтены результаты инженерных изысканий и технического обследования объекта.

**5.5.2** В проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие несущую способность, эксплуатационную надежность и требуемые пожарно-технические показатели зданий и сооружений в целом, их отдельных элементов и конструкций, а также несущую способность и устойчивость грунтов основания на всех стадиях выполнения ремонтно-строительных работ и последующей эксплуатации.

**5.5.3** Значения нагрузок и виды воздействий на конструкции и основания, а также на здание в целом должны приниматься в соответствии со СНиП 2.01.07.

**5.5.4** Расчет и конструирование элементов зданий и сооружений из различных материалов (металл, железобетон, древесина, гидроизоляционные и теплоизоляционные материалы), а также оснований должны выполняться согласно требованиям и положениям соответствующих ТНПА.

**5.5.5** При разработке проектной документации должно быть обеспечено наиболее эффективное использование и сохранение существующих конструкций.

**5.5.6** При усилении элементов и конструкций зданий и сооружений должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие как совместную работу элементов усиления и сохраняемых конструкций, так и использование разгружающих и заменяющих конструкций.

**5.5.7** При разработке проектной документации на возведение вставок и пристроек к реконструируемому зданию (в том числе лоджий, лифтовых шахт, мусоропроводов) должны предусматриваться мероприятия по исключению воздействия пристраиваемых объектов на несущую способность конструкций зданий и сооружений и возможности их взаимных смещений без снижения эксплуатационных качеств здания и его элементов.

**5.5.8** Размеры существующих крылец и ступеней крылец при текущем и капитальном ремонте могут быть сохранены при условии высоты ступени не более 150 мм и ширины ступени не менее 300 мм.



**5.5.9** Защита от шума и звукоизоляция зданий и сооружений должны проектироваться в соответствии с требованиями ТКП 45-2.04-154.

**5.5.10** Тепловую защиту с целью доведения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций до нормативных требований следует предусматривать снаружи. Утепление изнутри помещения допускается устраивать при соответствующем обосновании, при этом должен быть выполнен расчет температурных полей в местах повышенной теплопроводности.

**5.5.11** Для зданий, имеющих высококачественную долговечную отделку или высококачественный лепной декор на фасадах, наружную тепловую защиту допускается не выполнять.

**5.5.12** В случае проведения строительных работ без отселения жильцов или без прекращения эксплуатации здания, в проектной документации должны быть разработаны требования пожарной безопасности и предусмотрены мероприятия по обеспечению безопасных для населения условий ремонтно-строительных работ на период их проведения.

**5.5.13** В проектной документации должны быть предусмотрены мероприятия по соблюдению правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ в соответствии с [2].

**5.5.14** Перегородки из горючих и трудногорючих материалов между дровяными и хозяйственными кладовыми, расположенными в подвальных и цокольных этажах жилых зданий, следует заменять на перегородки, отвечающие требованиям ТКП 45-2.02-92 (5.2.5).

**5.5.15** Ограждения балконов и лоджий в квартирах при ремонте могут быть сохранены, если их высота не менее 1 м и материалы ограждений соответствуют ТКП 45-2.02-92 (5.1.26).

## **5.6 Системы инженерного оборудования**

**5.6.1** Разработку проектной документации систем инженерного оборудования зданий и сооружений следует выполнять с учетом требований ТКП 45-4.04-27, ТКП 45-4.01-52, ТКП 45-4.01-54, ТКП 45-2.02-190, ТКП 45-4.03-267 и СНБ 4.02.01.

**5.6.2** Замена элементов систем инженерного оборудования зданий и сооружений должна осуществляться с учетом их фактического состояния, определяемого методами визуального и инструментального обследования.

**5.6.3** Не допускается прокладка инженерных коммуникационных сетей в местах, недоступных для технического обслуживания и ремонта.

**5.6.4** При отсутствии технических этажей и подвалов в реконструируемых домах допускается устройство непроходных и полупроходных каналов.

**5.6.5** Для прокладки инженерных коммуникаций допускается использовать существующие технические подполья высотой не менее 1,6 м, имеющие обособленный выход наружу через дверь, высота которой при указанной высоте технического подполья должна быть не менее 1,4 м. Пересечение дверных проемов инженерными коммуникациями не допускается.

**5.6.6** При расположении в подвальном помещении хозяйственных сараев допускается сохранение существующей высоты подвала, но не менее 1,9 м, при этом высоту дверей в сараи допускается уменьшать до 1,8 м. Исходя из конструктивных особенностей здания, высоту проемов на пути эвакуации и на отдельных ее участках, связанных с пересечением инженерных сетей, протяженностью не более 1 м допускается уменьшать до 1,6 м. При этом, в качестве компенсирующих мероприятий следует устанавливать предупреждающие маячки ограничения габарита.

**5.6.7** При расположении в техническом подполье или подвале помещений для обслуживания инженерных коммуникаций (теплового узла, водомера, электрощитовой и т. д.) допускается уменьшать высоту данных помещений до 1,9 м, высоту прохода к ним — до 1,8 м. Размеры дверей в данные помещения и дверей выхода наружу, м, принимают из расчета монтажа, обслуживания, габаритов оборудования и его наибольших сборных монтажных узлов, но не менее:

0,8×1,5 — в техническом подполье;

0,8×1,6 — в подвале.

**5.6.8** При прокладке инженерных коммуникаций ниже отметки низа фундамента здания, сооружения необходимо предусматривать мероприятия, исключаящие влияние на них осадки фундаментов и передачу нагрузок от фундаментов.

**5.6.9** Автоматизированные индивидуальные тепловые пункты (далее — ИТП) при реконструкции жилых домов допускается размещать в подвальных помещениях, а при ремонте — и под жилыми помещениями при условии выполнения мероприятий по шумозащите, виброзащите и теплозащите. При отсутствии подвалов, ИТП разрешается размещать в помещениях первых этажей. Помещение ИТП должно соответствовать требованиям ТКП 45-4.02-182, СНБ 3.02.04, [3] и быть обособленным от других помещений, а при размещении на первом этаже — иметь самостоятельный выход наружу.

**5.6.10** Схема подключения систем отопления зданий и сооружений (зависимая или независимая) к тепловым сетям должна быть технически и экономически обоснована.

**5.6.11** При невозможности устройства централизованного теплоснабжения при ремонте допускается сохранение поквартирных газовых водонагревателей, а также водонагревателей, варочных и отопительных печей (плит) на твердом топливе при соответствующем обосновании принятых решений и согласовании их с соответствующими органами государственного надзора.

**5.6.12** При невозможности замены поврежденных участков трубопроводов центрального отопления, встроенных в железобетонных панелях, или такой системы отопления в целом, следует проектировать открыто прокладываемые системы отопления с установкой радиаторов или конвекторов.

**5.6.13** При отсутствии централизованного горячего водоснабжения полотенцесушители в ванных комнатах допускается подключать к системам отопления.

**5.6.14** В ремонтируемых жилых домах допускается сохранять поэтажное отопление лестничных клеток.

**5.6.15** При технико-экономическом обосновании применяют для систем отопления тепловые насосы, солнечные коллекторы и центральные тепловые пункты с наружными сетями горячего водоснабжения.

**5.6.16** Приготовление воды для нужд горячего водоснабжения целесообразно производить с применением пластинчатых водоподогревателей.

**5.6.17** В жилых домах с теплыми чердаками вентиляционные каналы для отдельных квартир верхних этажей допускается выводить выше уровня кровли. Для группы квартир устройство вентиляционных каналов или общих вытяжных шахт с удалением воздуха наружу возможно лишь с мероприятиями, компенсирующими нарушение теплового режима чердака.

**5.6.18** В квартирах двух верхних этажей жилого дома, не оборудованных газовыми водонагревателями, следует предусматривать индивидуальные вентиляторы, устраиваемые в обособленных каналах. При этом необходимо обеспечить предотвращение перетока вытяжного воздуха из квартиры в квартиру по вертикали.

**5.6.19** При перепланировке квартир, приводящей к изменению расположения, размеров санитарно-гигиенических помещений или устройству дополнительных санузлов, вытяжку из них следует проектировать путем устройства горизонтальных коробов или воздухопроводов до места врезки в существующие вертикальные вентиляционные каналы. Протяженность горизонтальных участков в квартирах должна быть не более 1,8 м. Неиспользуемые каналы в вентиляционных блоках должны быть герметично заглушены в местах их соединения с вентиляционной шахтой.

**5.6.20** Допускается прокладка труб внутриквартирных сетей тепло- и водоснабжения (не используемых для целей пожаротушения) через подвал или техническое подполье жилых домов, за исключением зданий, относящихся к материальным недвижимым историко-культурным ценностям.

**5.6.21** При объединении водоразборных стояков системы горячего водоснабжения в секционные узлы в домах без теплых чердаков или технических этажей кольцующие переемы допускается прокладывать под потолком верхнего этажа через подсобные помещения квартир и лестничные клетки.

**5.6.22** При отсутствии централизованного горячего водоснабжения в жилых зданиях высотой до пяти этажей включительно допускается сохранять газовые проточные водонагреватели при соответствующем обосновании принятых решений и согласовании их соответствующими органами государственного надзора.

**5.6.23** Поливочные краны, размещаемые в нишах наружных стен здания, должны быть установлены на высоте от 400 до 800 мм от отметки отмостки (тротуара). Подводка к поливочному крану должна быть оборудована устройством, исключающим замерзание водопровода.

**5.6.24** В стесненных условиях допускается уменьшение расстояний в плане, указанных в ТКП 45-3.03-227, от водопровода и канализации до обреза фундаментов здания или сооружения при условии выполнения мероприятий, объем и технические решения которых должны обеспечивать устойчивость зданий и сооружений в случае возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях и должны быть согласованы в установленном порядке.

**5.6.25** Допускается сохранять отступы канализационных стояков, если ниже отсутствует присоединение санитарных приборов и при условии, что величина отступа в осях стояков не превышает 2 м, а уклон наклонного участка составляет не менее 0,2.

**5.6.26** Ревизии на канализационных стояках должны быть размещены на высоте 1 м от пола до центра ревизии, но не менее 0,15 м над бортом присоединенного прибора.

**5.6.27** При установке газовых приборов в ранее пристроенных помещениях, приспособленных под кухни, следует предусматривать ликвидацию внутренних оконных проемов, выходящих в эти помещения, или устройство глухих переплетов.

**5.6.28** При ремонте систем газоснабжения установка газовых плит с четырьмя горелками допускается в кухнях с объемом не менее 14 м<sup>3</sup>.

**5.6.29** Дымоходы в наружных стенах допускается сохранять при условии соответствия толщины наружной стены дымохода теплотехническим требованиям и при соблюдении норм пожарной безопасности.

**5.6.30** Неисправные системы автоматической пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения, дымоудаления, внутреннего и наружного противопожарного водопровода должны быть восстановлены.

**5.6.31** В проектной документации должна быть предусмотрена установка световых указателей мест расположения пожарных гидрантов.

**5.6.32** При проектировании электротехнических устройств и устройств связи следует руководствоваться требованиями СНБ 3.02.04, ТКП 45-3.02-290, ТКП 45-4.04-149, ГОСТ 30331.1 и [4].

При ремонте жилых зданий выполнение данных требований может распространяться до нижних контактов автоматических включателей или до предохранителей этажного щитка.

**5.6.33** Противопожарные зашивки ниш инженерных коммуникаций допускается не выполнять при условии применения в местах перехода данных коммуникаций через строительные конструкции противопожарных муфт либо других компенсирующих мероприятий, обеспечивающих цельность строительных конструкций и согласованных в соответствующих разрешительных органах.

**5.6.34** При ремонте допускается не выполнять освещение чердака (технического этажа), если это не оговорено в задании на проектирование.

**5.6.35** При ремонте существующие вводные распределительные устройства допускается оставлять на прежнем месте, если они подлежат ремонту.

## **5.7 Благоустройство придомовых территорий**

**5.7.1** При проектировании следует предусматривать благоустройство придомовых территорий для отдельных зданий и для группы зданий, определенное заданием на проектирование.

**5.7.2** Площадь зеленых насаждений квартала (микрорайона) должна составлять не менее 10 % площади жилой территории. Данную норму допускается сокращать до 7 % при примыкании придомовой территории к парку, лесопарку, городскому саду или скверу. Площадь зеленых насаждений при благоустройстве одного здания или группы зданий не нормируется.

**5.7.3** Проектная документация на благоустройство придомовой территории должна включать в себя работы по приведению к нормативным требованиям состояния дорог, тротуаров, дорожек, зеленых насаждений; площадок для отдыха, игр и хозяйственных целей; малых архитектурных форм; хозяйственных построек.

**5.7.4** Расстояние от окон жилых домов до детских и физкультурных площадок, площадок для хозяйственных целей следует принимать в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116.

При невозможности выполнения требований ТКП 45-3.01-116 в существующей застройке расстояние от окон жилых домов следует принимать, м, не менее:

- 5 — до площадок для игр детей;
- 5 — то же отдыха взрослого населения;
- 15 — “ хозяйственных целей.

По периметру площадок для хозяйственных целей и временного хранения автотранспорта следует предусматривать живую изгородь или декоративную стенку, отделяющую их от площадок для отдыха и для игр детей.

**5.7.5** В стесненных условиях для автомобилей допускается предусматривать разворотную площадку по треугольно-лучевой схеме с размером сторон и радиусами поворота не менее 8 м.

**5.7.6** Тротуары у входов, выходящих на красную линию улиц с высокой интенсивностью движения транспорта, при отсутствии зеленой разделительной полосы между тротуаром и проезжей частью должны иметь ограждение протяженностью 20 м вдоль проезжей части напротив входов в здание (по 10 м в обе стороны от входа) с обеспечением проезда пожарных автомашин.

**5.7.7** В случае размещения на придомовой территории нескольких площадок для временного хранения автотранспорта с разрывом между ними более 10 м, расстояние от них до жилых домов следует принимать с учетом количества машиномест на этих площадках.

## Приложение А (рекомендуемое)

### Перечень основных видов работ, выполняемых при текущем ремонте зданий и сооружений

#### **А.1** Основные виды работ для фундаментов и стен подвальных помещений:

- 1) заделка и расшивка стыков, швов, трещин; восстановление отдельных мест облицовки стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
- 2) ремонт входов в подвал, окон, прямиков;
- 3) восстановление отдельных участков гидроизоляции стен подвальных помещений;
- 4) пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
- 5) устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
- 6) замена отдельных участков отмостки по периметру здания, сооружения;
- 7) герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья;
- 8) устройство маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

#### **А.2** Основные виды работ для стен:

- 1) заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки отдельных участков площадью до 2 м<sup>2</sup>;
- 2) герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- 3) пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
- 4) смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен;
- 5) закладка проемов в стенах;
- 6) постановка на раствор отдельных выпавших камней;
- 7) утепление промерзающих участков стен (устранение сырости и продуваемости) в отдельных помещениях (по стояку или в одном уровне квартиры) с разработкой проектной документации и согласованием ее с местными исполнительными и распорядительными органами в области архитектурной деятельности;
- 8) прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

#### **А.3** Основные виды работ для перекрытий:

- 1) временное крепление перекрытий;
- 2) частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межбалочных заполнений, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и смазки; антисептирование и огнезащита древесины;
- 3) заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- 4) заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- 5) утепление верхних полок стальных балок и их окраска;
- 6) утепление на отдельных участках чердачных перекрытий.

#### **А.4** Основные виды работ для крыш:

- 1) замена отдельных лежней, мауэрлатов и обрешетки;
- 2) антисептическая и огнезащита деревянных конструкций;
- 3) все виды работ по устранению мелких неисправностей крыши;
- 4) укрепление и частичная замена водосточных труб и покрытий мелких архитектурных элементов по фасаду;
- 5) ремонт (частичная замена, не более 50 % включительно) отдельных участков кровель или покрытий кровель, включая узлы примыкания к вертикальным поверхностям;
- 6) частичная замена парапетных плит, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземлений, анкеров, антенн для радио- и телевизионных антенн;
- 7) устройство или восстановление защитного слоя рулонных и мастичных кровель;
- 8) восстановление гидроизоляции отдельных элементов кровли;
- 9) замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

**(Измененная редакция, Изм. № 1)**

**A.5** Основные виды работ для оконных и дверных заполнений, светопрозрачных конструкций:

- 1) замена заполнений дверных проемов; восстановление отдельных элементов оконных, витражных и витринных заполнений; частичная замена (не более 40 %) в здании заполнений оконных и витражных проемов при их износе 60 % и более;
- 2) установка приборов для самозакрывания дверей, пружин, упоров;
- 3) замена оконных и дверных приборов;
- 4) замена разбитых стекол, стеклоблоков;
- 5) врезка форточек и открывающихся фрамуг;
- 6) установка противопожарных дверей и люков.

**A.6** Основные виды работ для перегородок:

- 1) укрепление, усиление, замена отдельных участков деревянных перегородок;
- 2) заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков;
- 3) улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и другие работы).

**A.7** Основные виды работ для лестниц, балконов, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей:

- 1) заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;
- 2) замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- 3) ремонт плит балконов (заделка выбоин, трещин), замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий;
- 4) частичная замена элементов деревянных лестниц;
- 5) частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений;
- 6) ремонт входов в здание.

**A.8** Основные виды работ для полов:

- 1) замена или ремонт покрытия пола в отдельных помещениях без изменения конструкции;
- 2) замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия;
- 3) заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы;
- 4) сплачивание дощатых полов;
- 5) устранение просадки пола первого этажа по грунту.

**A.9** Основные виды работ для печей:

- 1) все виды работ по устранению неисправностей печей и дымоходов, перекладка их в отдельных квартирах;
- 2) перекладка отдельных участков патрубков, боровов.

**A.10** Основные виды работ для внутренней отделки:

- 1) восстановление штукатурки и облицовки стен и потолков, в том числе подвесных отдельными местами;
- 2) выравнивание стен и потолков с применением листовых и погонажных материалов, в т. ч. устройство подвесных потолков;
- 3) восстановление и укрепление лепных декоративных деталей;
- 4) все виды малярных работ;
- 5) приведение отделки стен и потолков на путях эвакуации в соответствие требованиям ТНПА.

**(Измененная редакция, Изм. № 2)**

**A.11** Основные виды работ для наружной отделки:

- 1) пескоструйная очистка, промывка, окраска участков фасадов;
- 2) восстановление участков штукатурки и облицовки;
- 3) укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- 4) наружная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя;
- 5) восстановление домовых знаков, аншлагов;
- 6) ремонт фасадов, улучшение архитектурной выразительности фасадов.

**A.12** Основные виды работ для отопления:

- 1) смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, отдельных неразборных отопительных приборов (пластинчатых и др.), запорной и регулирующей арматуры, грязевиков, элеваторных узлов;
- 2) установка (при необходимости) воздушных кранов;

- 3) утепление труб, приборов, расширительных баков;
- 4) перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, бортовых дымовых труб (в котельной);
- 5) смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников;
- 6) замена электромоторов или насосов малой мощности;
- 7) восстановление частично разрушенной тепловой изоляции;
- 8) гидравлическое испытание и промывка системы;
- 9) промывка отдельных отопительных приборов внутридомового стояка;
- 10) регулировка и наладка систем отопления;
- 11) установка и замена приборов учета и регулирования тепловой энергии при локальном выполнении этих работ.

**A.13 Основные виды работ для вентиляции:**

- 1) смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздухопроводов;
- 2) ремонт и замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования;
- 3) ремонт, замена, установка дефлекторов, оголовков труб;
- 4) ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления, сигнализации.

**A.14 Основные виды работ для водопровода, канализации, горячего водоснабжения (внутридомовых систем):**

- 1) уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы (стояков), ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа;
- 2) замена отдельных изношенных водоразборных кранов, смесителей душей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов и оборудования (умывальников, унитазов и т. д.) в общественных зданиях;
- 3) утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках;
- 4) замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- 5) замена пожарных кранов;
- 6) ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности;
- 7) замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений;
- 8) прочистка канализации;
- 9) антикоррозионное покрытие, маркировка;
- 10) ремонт или замена регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов;
- 11) промывка систем водопровода, канализации;
- 12) установка и замена приборов группового и поквартирного учета холодного и горячего водоснабжения при локальном выполнении этих работ.

**A.15 Основные виды работ для электротехнических и слаботочных устройств:**

- 1) замена неисправных участков электрической сети здания;
- 2) замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и других приборов (кроме жилых помещений);
- 3) замена светильников, а также оградительных огней и праздничных иллюминаций;
- 4) замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- 5) замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств;
- 6) обеспечение электробезопасности электроплит;
- 7) **(Исключено, Изм. № 2)**
- 8) замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, контрольно-измерительных приборов;
- 9) подключение технических устройств зданий к объединенной диспетчерской службе, районной диспетчерской службе;
- 10) ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутридомовых систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии;
- 11) ремонт сетей радио, телевидения и телефонизации;
- 12) восстановление цепей заземления;
- 13) замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

**A.16** Основные виды работ для внешнего благоустройства:

- 1) ремонт участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок;
- 2) восстановление поврежденных зеленых насаждений, газонов;
- 3) ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников;
- 4) устройство и ремонт скамеек установленных на придомовых территориях;
- 5) устройство или замена отмосток, устройство пандусов на крыльцах входов в здания.

**A.17** Прочие работы:

- 1) укрепление и устройство решеток, роллет и других изделий для ограждения окон и дверей помещений;
- 2) восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба;
- 3) замена или укрепление затворов мусоропроводов и мусороприемных люков, установка приспособлений для прочистки стволов;
- 4) наладка всех видов внутридомового оборудования.

**(Измененная редакция, Изм. № 2)**

**Приложение Б**  
(рекомендуемое)

**Перечень основных видов работ,  
выполняемых при капитальном ремонте зданий и сооружений**

Основные виды работ, выполняемые при капитальном ремонте зданий и сооружений:

- 1) устранение местных деформаций путем перекладки и усиления несущих конструкций зданий и сооружений;
- 2) перекладка и усиление фундаментов и стен подвалов, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками;
- 3) усиление основания под фундаменты, не связанное с надстройкой здания или дополнительными нагрузками;
- 4) восстановление гидроизоляции фундаментов здания;
- 5) усиление (устройство) фундаментов под оборудование;
- 6) перекладка и усиление отдельных участков каменных стен и столбов, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками;
- 7) восстановление или усиление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- 8) защита от шума и вибрации;
- 9) утепление (устранение сырости и продуваемости) отдельных фрагментов фасадов зданий (торца и др.);
- 10) укрепление, усиление или замена перегородок;
- 11) замена участков деревянных перекрытий на негорючие перекрытия;
- 12) замена или усиление отдельных участков перекрытий и покрытий;
- 13) дополнительное утепление чердачных перекрытий и покрытий;
- 14) полная замена кровли или покрытия кровли, а также замена более 40 % площади кровли здания, в том числе с применением новых материалов;
- 15) замена покрытия пола с изменением его конструкции при износе 60 % и более;
- 16) полная замена заполнений оконных проемов здания, а также замена более 40 % оконных проемов здания при их износе более 60 %;
- 17) утепление вентиляционных шахт;
- 18) устройство козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- 19) ремонт и восстановление несущей способности балконов и лоджий; замена ограждений балконов и лоджий;
- 20) **(Исключено, Изм. № 3)**
- 21) усиление лестничных маршей;
- 22) замена металлических лестниц, поврежденных коррозией;
- 23) устройство пожарных лестниц;
- 24) замена подвесных потолков;
- 25) восстановление придомового благоустройства и озеленения с применением современных материалов и технологий;
- 26) установка приспособлений для прочистки и санитарной обработки стволов мусоропроводов;
- 27) замена неисправных внутренних инженерных систем и оборудования зданий и сооружений, мусоропроводов;
- 28) замена систем газопотребления (трубопроводов, оборудования и т. д.), установка счетчиков газа;
- 29) замена лифтов и систем диспетчерского контроля за их работой;
- 30) замена и ремонт изношенных элементов внутриквартирных и наружных инженерных сетей;
- 31) ремонт и замена установок противопожарной автоматики, систем противодымной защиты и внутреннего противопожарного водопровода;
- 32) ремонт и устройство заземления, радиоприемных и телевизионных антенн;
- 33) замена и ремонт инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг (вводные устройства, блочные тепlopункты, водомерные узлы и др.);
- 34) работы, выполняемые при текущем ремонте, сопутствующие капитальному ремонту;
- 35) другие работы, не противоречащие ТКП 45-1.01-4.



**Приложение В**  
(рекомендуемое)

**Перечень основных видов работ,  
выполняемых при модернизации зданий и сооружений**

Основные виды работ, выполняемые при модернизации зданий и сооружений:

- 1) переоборудование неэксплуатируемых чердачных помещений в эксплуатируемые;
  - 2) устройство в квартирах кухонь и санитарных узлов;
  - 3) расширение жилой площади за счет подсобных помещений;
  - 4) доведение инсоляции жилых помещений до нормативных требований;
  - 5) ликвидация темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь;
  - 6) перепланировка помещений без изменения их назначения;
  - 7) устройство неотапливаемых кладовых и погребов под балконами и лоджиями первых этажей дома, не занимая подвальные помещения;
  - 8) доведение всех элементов здания до современных нормативных требований по термическому сопротивлению (тепловая модернизация);
  - 9) защита зданий от шума и вибрации;
  - 10) устройство балконов, лоджий, веранд, террас; устройство входов в здания для маломобильных групп населения;
  - 11) устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 11,2 м и выше;
  - 12) полная замена деревянных перекрытий на несгораемые перекрытия;
  - 13) устройство новых подвесных потолков;
  - 14) полная замена заполнений оконных проемов здания при их износе менее 60 % на изделия с теплотехническими характеристиками, отвечающими нормативным требованиям;
  - 15) переустройство крыш (совмещенных — на чердачные, рулонных — на инверсионные и т. д.);
  - 16) устройство оконных проемов и отдельных входов в стенах подвалов и цокольных этажей;
  - 17) переоборудование систем отопления;
  - 18) переустройство вентиляции;
  - 19) переоборудование систем наружного газоснабжения;
  - 20) установка приборов учета потребления газа;
  - 21) замена печного отопления на отопления от ТЭЦ, районной котельной, крышной котельной или установка индивидуального отопительного оборудования;
  - 22) оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, наружным и внутренним противопожарным водопроводом, отоплением, канализацией, газоснабжением с присоединением к существующим магистральным сетям;
  - 23) устройство повысительных насосных станций, тепловых узлов, бойлерных;
  - 24) установка бытовых электроплит взамен газовых плит с заменой электропроводки и приборов учета;
  - 25) автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, теплопунктов и инженерного оборудования жилых домов;
  - 26) установка нового технологического оборудования;
  - 27) устройство и доведение до действующих нормативных требований установок пожарной автоматики, систем противодымной защиты и внутреннего противопожарного водопровода;
  - 28) перевод существующей сети электроснабжения на повышенные расчетные нагрузки;
  - 29) устройство внутридомовых слаботочных телефонных, радиотрансляционных сетей и сетей кабельного телевидения, установка дверных кодовых замков и домофонов;
- (Измененная редакция, Изм. № 3)**
- 30) замена инженерных систем при изменении расчетных расходов;
  - 31) устройство новых тамбуров;
  - 32) замена лифтов, влекущая изменение конструктивных решений лифтовой шахты, машинного отделения, количества остановочных пунктов, инженерного обеспечения;
  - 33) доведение благоустройства дворовых территорий до действующих нормативных требований;
  - 34) работы, выполняемые при текущем ремонте, сопутствующие модернизации;
  - 35) другие работы, не противоречащие ТКП 45-1.01-4.

**Приложение Г**  
(рекомендуемое)

**Перечень основных видов работ, выполняемых при реставрации  
материальных недвижимых историко-культурных ценностей**

**Г.1 Основные виды работ для фундаментов:**

**а) столбчатых деревянных:**

- полная или частичная замена столбов с вывешиванием стен и антисептированием древесины;
- замена деревянных столбов на отдельные каменные (бетонные) столбы или на ленточный фундамент;

**б) каменных столбчатых и ленточных, цоколей:**

- заделка и расшивка швов и трещин, частичное восстановление разрушенных участков подземной части фундаментов и цоколя;
- устройство горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, дренажных систем;
- укрепление подземной части бутовых и кирпичных фундаментов монолитным железобетоном;
- укрепление подземной части бутовых и каменных фундаментов и цоколя методом инъектирования;
- поэтапная перекладка фундаментов, утративших несущую способность, с вывешиванием стен;
- раскрытие заложённых проемов, устройство отверстий для ввода инженерных коммуникаций с их последующей герметизацией;
- воссоздание отдельных участков отмостки или ее устройство по периметру здания;
- воссоздание или ремонт приямков и входов в подвалы здания;
- увеличение глубины заложения фундаментов;
- укрепление фундамента путем устройства корневидных буринъекционных свай.

**Г.2 Основные виды работ для стен, колонн и перегородок:**

**а) деревянных каркасных, рубленых бревенчатых и брусчатых:**

- затирка трещин в штукатурке, ремонт обшивки;
- ремонт штукатурки и замена отдельных досок обшивки;
- утепление промерзаемых и продуваемых участков стен;
- полная замена обшивки и штукатурки;
- полная переборка сруба с использованием старых материалов;
- химическая пропитка несущих стоек, подкосов и элементов сруба с целью укрепления разрушенной древесины;
- замена концов верхней и нижней обвязок несущих стоек;
- полная замена стен;
- антисептирование и противопожарная защита стен;
- конопатка швов в отдельных местах;
- замена нижнего и венчающего венцов, частичная переборка стен с добавлением нового материала;

**б) каменных (кирпичных, бутовых):**

- заделка швов и трещин, ремонт штукатурки;
- очистка лицевой поверхности кирпичной кладки;
- установка маяков и организация наблюдений за развитием деформаций;
- разборка аварийных участков кладки;
- укрепление кладки методом инъектирования;
- укрепление кладки путем устройства металлических или железобетонных обойм;
- укрепление стен путем устройства контрфорсов, монолитных поясов, металлических связей, тяжей и т. п.;
- замена отдельных участков разрушенной кладки с обеспечением совместной работы с аутентичными материалами;

- усиление или восстановление перемычек;
- полная перекладка стен, столбов и перегородок;
- раскрытие заложённых проемов, устройство отверстий, гнезд, штраб для прокладки инженерных коммуникаций;
- восстановление утраченных смежных объемов памятника с целью воссоздания первоначальной конструктивной схемы здания;
- временное крепление несущих стен и столбов.

**Г.3 Основные виды работ для перекрытий:**

**а) деревянных нештукатуренных и оштукатуренных:**

- заделка щелей и зазоров, затирка трещин и ремонт штукатурки;
- ремонт щитов наката или частичная их замена;
- полное воссоздание штукатурки;
- очистка деревянных несущих конструкций, усиление концов балок и балок в середине пролета;
- замена засыпки и обмазки;
- частичная замена несущих балок;
- полная замена перекрытия;
- антисептирование и противопожарная защита древесины;
- химическая пропитка древесины с целью укрепления разрушенных участков;
- временное крепление перекрытий;

**б) кирпичных сводов:**

- заделка трещин и зазоров, укрепление отдельных кирпичей при помощи металлических кляммеров;
- частичная перекладка распалубок и несущих арок (гуртов);
- укрепление кладки сводов методом инъектирования;
- повышение несущей способности сводчатых перекрытий путем устройства поддерживающих монолитных железобетонных конструкций или подвешивание их к монолитным железобетонным конструкциям;
- усиление несущих балок, в случае устройства сводов по металлическим конструкциям;
- полная замена или воссоздание сводчатых перекрытий;
- утепление перекрытий с устройством пароизоляции;
- полное или частичное оштукатуривание поверхности сводов;
- временное крепление сводчатых перекрытий, разборка аварийных участков.

**Г. 4 Основные виды работ для лестниц:**

**а) деревянных:**

- ремонт и замена ступеней, подступенков, элементов ограждения, перил, настила площадок;
- усиление тетив, элементов ограждений;
- полная замена конструкций лестниц;
- антисептирование и противопожарная защита древесины;

**б) по стальным косоурам:**

- заделка выбоин, трещин на ступенях и площадках;
- замена отдельных ступеней, усиление площадок;
- усиление стальных косоуров;
- реставрация или частичная замена элементов ограждений;
- воссоздание ограждений;
- реставрация или воссоздание каменной облицовки лестниц;
- полная замена лестниц;

**в) кирпичных винтовых:**

- заделка швов, трещин в ступенях и подступенках;
- замена отдельных кирпичей в массиве кладки лестницы.

**Г.5 Основные виды работ для крыш:**

**а) деревянных:**

- замена мауэрлатов (частичная или полная);
- замена части стропильных ног;
- укрепление врубок стоек, подкосов, прогонов, лежней;
- частичная или полная замена обрешетки;
- укрепление несущих элементов стропильной системы;

- полная замена или воссоздание стропильной системы;
  - временное крепление несущих элементов крыши;
  - антисептирование и противопожарная защита древесины;
  - химическая пропитка древесины с целью укрепления деструктурированных участков;
- б) с металлодеревянными фермами:
- в части деревянных элементов (см. Г.5, перечисление а));
  - очистка от коррозии металлических элементов, их грунтовка и окраска;
  - усиление металлических элементов или их замена.

#### Г.6 Основные виды работ для кровель:

##### а) стальных:

- выборочный ремонт, покрытие и заделка свищей в местах повреждения;
- выборочный ремонт или полная замена настенных или подвесных желобов, разжелобков водосточных труб, водометов и воронок, покрытие выступающих элементов фасада;
- полная замена кровли;
- реставрация декоративных элементов ограждения кровли;

##### б) черепичных:

- восстановление промазки между отдельными рядовыми элементами покрытия и в коньках;
- перекладка отдельных элементов (черепиц) покрытия;
- выборочный ремонт или полная замена настенных или подвесных желобов, разжелобков, водосточных труб, водометов и воронок, покрытий выступающих элементов фасадов;
- полная замена кровли с устройством гидроизоляционного ковра;

##### в) драничных, тесовых, гонтовых:

- очистка поверхности кровли с заменой отдельных элементов (дранок, гонта, дощечек);
- полная замена кровельного покрытия с устройством гидроизоляционного ковра;
- антисептирование и противопожарная защита древесины;
- химическая пропитка древесины с целью укрепления деструктурированных участков.

#### Г.7 Основные виды работ для полов:

##### а) паркетных:

- циклевка отдельных участков;
- замена клепок, щитов, перестилка щитов отдельными участками;
- перестилка паркета с использованием старых материалов и ремонт основания;
- полная замена паркета и основания;

##### б) дощатых:

- сплачивание и замена отдельных досок;
- перестилка полов с добавлением нового материала, замена лаг;
- полная замена полов, лаг, кирпичных столбиков;

##### в) каменных (кирпичных, керамических, гранитных и т. п.):

- заделка трещин, зазоров, расшивка швов;
- замена отдельных элементов, ремонт основания;
- воссоздание покрытия пола с использованием аутентичных материалов, ремонт и укрепление основания;
- полная замена покрытия пола новыми материалами с устройством основания.

#### Г.8 Основные виды работ для заполнения оконных и дверных проемов, ворот:

##### а) деревянных оконных блоков:

- ремонт и восстановление утраченных элементов с использованием новых материалов;
- очистка от наслоений красочных составов;
- конопатка сопряжений коробок со стенами;
- полная замена оконных блоков в соответствии с разработанной и утвержденной документацией;

##### б) металлических оконных блоков:

- очистка от коррозии, грунтовка и окраска;
- восстановление уплотнительных прокладок и замазки;
- ремонт переплетов с заменой отдельных элементов;
- полная замена оконных блоков в соответствии с разработанной и утвержденной документацией;

в) деревянных дверей и ворот:

- ремонт существующих и восстановление утраченных элементов с использованием новых материалов;
- очистка из наслоений красочных составов;
- уплотнение сопряжений коробок со стенами;
- полная замена дверных блоков и ворот в соответствии с разработанной и утвержденной документацией.

**Г.9** Основные виды работ для металлических ворот, решеток, ограждений, скобянки, оконных приборов, завершений:

- реставрация аутентичных металлических элементов (очистка от коррозии, грунтовка и покраска, восполнение утраченных элементов;
- полное воссоздание в соответствии с разработанной и утвержденной документацией.

**Г.10** Основные виды работ для фасадов:

- очистка фасадных поверхностей;
- реставрация штукатурки;
- реставрация лепного декора;
- реставрация лицевой поверхности, кирпичной кладки;
- реставрация или воссоздание фасадных декоративных элементов из керамики, бетона, металла, натурального камня и дерева;
- реставрация или воссоздание покрасочного слоя;
- реставрация монументальной скульптуры и монументальной живописи.

**Г.11** Прочие работы:

- реставрация или воссоздание печей, каминов, предметов внутреннего убранства;
- реставрация воздушно-калориферной системы отопления;
- реставрация или воссоздание крылец, козырьков.

**Г.12** Консервационные работы:

- временное крепление или разборка аварийных участков здания;
- устройство временных или долгосрочных покрытий из рулонных или штучных материалов по деревянным несущим конструкциям;
- устройство бетонных или цементных коронок;
- временная закладка дверных и оконных проемов;
- устройство отмосток;
- укрепление каменных конструкций методом инъектирования;
- химическое укрепление лицевых поверхностей каменных и деревянных конструкций.

**Библиография**

- [1] Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2006 г. № 1805 «Об утверждении Положения о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах и Положения о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории».
- [2] ППБ Беларуси 01-2014 Правила пожарной безопасности Республики Беларусь  
Утверждены постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 26 августа 2014 г. № 25.
- [3] Санитарные правила и нормы Республики Беларусь  
СанПиН от 25.08.2009 № 95 Гигиенические требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов  
Утверждены постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 25 августа 2009 г. № 95.
- [4] Правила устройства электроустановок. ПУЭ (6-е издание).