

# Что такое капитальный ремонт здания и как он проводится

## Оглавление:

1. Что такое капитальный ремонт здания
2. Как проводится капитальный ремонт здания

## 1. Что такое капитальный ремонт здания

Капитальный ремонт здания - это проведение работ по замене и (или) восстановлению (п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ):

- 1) его строительных конструкций или элементов этих конструкций (кроме несущих);
- 2) систем и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов;
- 3) замена отдельных элементов несущих конструкций на аналогичные или те, которые улучшают показатели этих конструкций, а также восстановление этих элементов.

К капитальному ремонту относят восстановление утраченных технических характеристик объекта в целом. При этом в отличие от реконструкции его основные технико-экономические показатели не меняются (Письмо Минстроя России от 27.02.2018 N 7026-АС/08).

Необходимо учитывать, что при проведении работ по капитальному ремонту здание использовать нельзя. Его эксплуатация допускается только после окончания такого ремонта (ч. 4 ст. 55.24 ГрК РФ).

## 2. Как проводится капитальный ремонт здания

Получать разрешительную документацию для проведения капитального ремонта - разрешение на строительство и, следовательно, на ввод объекта в эксплуатацию - не нужно (п. 4.1 ч. 17 ст. 51, ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

В то же время для проведения капитального ремонта потребуется:

1) **подготовить документы**, которые необходимы для составления проектной документации (ч. 6 ст. 48 ГрК РФ):

- градостроительный план земельного участка;
- результаты инженерных изысканий;
- технические условия, если эксплуатация здания невозможна без подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического присоединения.

Если здание будет ремонтироваться за счет бюджетных средств, то также необходимо составить смету на капитальный ремонт (ч. 12.2 ст. 48 ГрК РФ);

2) **обратиться к специализированной организации или ИП** (членам СРО) и заключить договор подряда на подготовку проектной документации (ч. 4 ст. 48 ГрК РФ);

3) **провести экспертизу проектной документации**, если это необходимо. По общему правилу для капитального ремонта такая экспертиза не проводится. Исключение составляют следующие случаи

(ч. 3, 3.3 ст. 49 ГрК РФ):

- сметная стоимость капремонта здания подлежит проверке на предмет достоверности ее определения. В этом случае должна быть проведена государственная экспертиза.

Учтите, что сметная стоимость капремонта объектов капитального строительства, не превышающая 10 млн руб., подлежит указанной проверке, если это предусмотрено договором (п. 27(5) Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 N 145);

- проведение экспертизы является инициативой застройщика (технического заказчика). В этом случае может быть проведена как государственная, так и негосударственная экспертиза;

**4) провести капитальный ремонт здания.** На этом этапе необходимо:

- заключить договор строительного подряда с организацией или ИП. По общему правилу они должны быть членами саморегулируемой организации (ч. 2 ст. 52 ГрК РФ).

Обратите внимание: если договор о капитальном ремонте заключен с иным лицом (договор субподряда), а не с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания (сооружения), региональным оператором (договоры генерального подряда), то работы могут выполнять организации или ИП, которые не являются членами саморегулируемых организаций (Письмо Минстроя России от 10.09.2018 N 41067-ОГ/02);

- подготовить земельный участок и здание к проведению работ и передать лицу, которое будет проводить ремонт, результаты инженерных изысканий и проектную документацию (ч. 4 ст. 52 ГрК РФ);
  - проводить строительный контроль в процессе капремонта здания и извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийной ситуации в здании (ч. 1, 3 ст. 53 ГрК РФ).
-