

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 22 июня 2006 г. N 448**

**О содержании фасадов объектов капитального строительства
на территории Калининградской области**

В целях поддержания в исправном состоянии фасадов зданий и сооружений на территории Калининградской области, повышения требований к внешнему облику вновь строящихся зданий и сооружений Правительство Калининградской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Одобрить Положение о содержании фасадов объектов капитального строительства на территории Калининградской области согласно приложению.
2. Рекомендовать органам местного самоуправления:
 - по вопросам эксплуатации, ремонту, обеспечения сохранности и содержания фасадов объектов капитального строительства на территории Калининградской области руководствоваться Положением о содержании фасадов объектов капитального строительства на территории Калининградской области;
 - в установленном порядке привести правила благоустройства муниципальных образований в соответствие с настоящим Постановлением;
 - своими правовыми актами утвердить правила содержания объектов капитального строительства на территории соответствующего муниципального образования.
3. Аппарату Правительства Калининградской области (А.В. Торбе) обеспечить опубликование настоящего Постановления в средствах массовой информации.
4. Постановление вступает в силу со дня подписания.

Губернатор
Калининградской области
Г.В. Боос

ПОЛОЖЕНИЕ
о содержании фасадов объектов капитального строительства
на территории Калининградской области

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Градостроительным, Жилищным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", действующими требованиями нормативных документов, определяет правила по эксплуатации, ремонту, обеспечению сохранности, содержанию фасадов объектов капитального строительства и является обязательным для исполнения в случае принятия соответствующего нормативного правового акта органами местного самоуправления.

2. Настоящее Положение устанавливает требования к порядку содержания и ремонту фасадов объектов капитального строительства с целью:

- обеспечения сохранности фасадов объектов капитального строительства всех форм собственности;
- обеспечения соответствия фасадов объектов капитального строительства архитектурному облику площади, квартала, улицы городских и сельских поселений;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту фасадов собственниками или их уполномоченными, а также арендаторами, пользователями объектов капитального строительства или специализированными организациями по обслуживанию этих объектов;
- своевременного внесения соответствующих изменений в техническую документацию долговременного хранения, в том числе в паспорт фасада объекта капитального строительства (далее - Паспорт).

3. Собственники или их уполномоченные, а также арендаторы и пользователи объектов капитального строительства обязаны:

- бережно относиться к фасадам объектов капитального строительства;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно производить соответствующие ремонтные работы;
- иметь Паспорт согласно приложению к настоящему Положению.

4. Собственники или их уполномоченные, а также арендаторы, пользователи объектов капитального строительства, специализированные организации по обслуживанию объектов капитального строительства должны своевременно вносить в Паспорт изменения, возникающие в результате проведенных ремонтных работ (реконструкции, переустройства, модернизации и т.д.), влекущих за собой изменение фасада объекта капитального строительства.

Собственники и юридические лица, имеющие объекты капитального строительства на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляют обязательства по проведению ремонтных работ фасадов объектов капитального строительства за счет собственных или привлеченных средств.

В случае, если в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении юридических или физических лиц находятся отдельные нежилые помещения в нежилых или жилых зданиях, то такие лица осуществляют обязательства по долевым участию в ремонте фасадов этих зданий пропорционально занимаемым площадям.

Арендаторы объектов капитального строительства осуществляют обязательства по ремонту и реставрации фасадов в соответствии с условиями договора аренды.

5. Условия ремонта, переустройства, реконструкции, модернизации (далее - ремонт) фасадов объектов капитального строительства:

- ремонт фасадов объектов капитального строительства допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке;

- выдача Паспорта, внесение в него изменений осуществляются на основании согласования с органами архитектуры (главными архитекторами) муниципального образования в установленном порядке;

- переустройство, ведущее к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций объектов капитального строительства, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается.

6. Техническая эксплуатация фасадов объектов капитального строительства включает в себя техническое обслуживание и ремонт фасадов объектов капитального строительства с проведением осмотров.

Глава 2. СОСТАВ И ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ ПАСПОРТА ФАСАДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7. Паспорт выдается органами местного самоуправления на основании заявления собственника или его уполномоченного, а также арендатора, пользователя объекта капитального строительства.

8. На объекты нового капитального строительства Паспорт должен разрабатываться застройщиками (заказчиками) в составе проектной документации.

9. В состав Паспорта входят технические документы длительного хранения:

- акт приемки фасада объекта капитального строительства после ремонта, реконструкции;

- акт результатов осмотра фасада объекта капитального строительства;

- графические материалы: чертеж М;

- колерный лист (расколеровка фасада);

- фотографии фактического состояния фасада.

10. Паспорт составляется в 2 экземплярах, один из которых хранится в организации, определяемой органами местного самоуправления.

Глава 3. ПОРЯДОК СОДЕРЖАНИЯ ФАСАДОВ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

11. Техническая эксплуатация фасадов объектов капитального строительства включает в себя техническое обслуживание и ремонт фасадов объектов капитального строительства с проведением осмотров.

12. Техническое обслуживание фасадов объектов капитального строительства включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии всех элементов фасада и контролю за состоянием фасадов, поддержанию его в надлежащем виде.

13. Органы местного самоуправления организуют контроль за техническим состоянием фасадов объектов капитального строительства путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

14. Текущий ремонт фасадов включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей элементов и частей фасада объекта капитального строительства для поддержания эксплуатационных показателей.

15. Целью осмотров фасадов объектов капитального строительства является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

В ходе осмотра следует проинструктировать собственников, арендаторов и пользователей о порядке содержания фасадов объектов капитального строительства.

16. Плановые осмотры следует проводить:

- 1) общие, в ходе которых проводится осмотр объекта капитального строительства в целом;
- 2) частичные осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов и частей фасадов.

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов и частей фасадов объектов капитального строительства проводится в соответствии с требованиями нормативных документов, в том числе ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального, социально-культурного назначения", ВСН 61-89(р) "Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов"; Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", настоящего Положения и других.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения фасадов или их отдельных элементов и частей, должны проводиться внеочередные осмотры.

17. Организация проведения осмотров и обследований фасада объекта капитального строительства осуществляется следующим образом:

- 1) общие плановые осмотры объекта капитального строительства, а также внеочередные осмотры проводятся специализированными организациями по обслуживанию объектов капитального строительства или собственником, арендатором, пользователем таких объектов; при осмотрах в комиссию следует дополнительно включать представителя от органов местного самоуправления;

плановые осмотры объектов капитального строительства проводятся не реже одного раза в пять лет, не чаще одного раза в три года;

- 2) частичные плановые осмотры элементов и частей фасадов объектов капитального строительства проводятся собственниками, арендаторами, пользователями или специализированными организациями по обслуживанию таких объектов.

18. Обнаруженные во время осмотров дефекты должны быть устранены собственником, арендатором, пользователем или специализированными организациями по обслуживанию объектов капитального строительства в сроки, предусмотренные требованиями нормативных документов.

19. Результаты осмотров должны отражаться в Паспорте, который содержит:

- 1) выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов и частей фасада;

- 2) результаты обследований состояния фасада объекта капитального строительства, оформляемые актами, в которых отражаются результаты осмотров фасадов объектов капитального строительства.

Акт результатов осмотра фасада объекта капитального строительства входит в состав Паспорта.

20. Собственники или их уполномоченные, а также арендаторы, пользователи, специализированные организации по обслуживанию объектов капитального строительства на основании актов осмотров и обследования должны в установленный срок:

- составить перечень мероприятий и установить объемы работ, необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений;

- согласовать в установленном порядке проектно-сметную документацию на проведение необходимых работ, связанных с восстановлением, реконструкцией, ремонтом фасада объекта капитального строительства;

- получить в установленном порядке разрешение на проведение работ, связанных с восстановлением, реконструкцией, ремонтом фасада объекта капитального строительства;

- по завершению указанных работ осуществить внесение в установленном порядке изменений в Паспорт.

Устранение выявленных дефектов проводится по согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации, за счет собственников или их уполномоченных,

а также арендаторов, пользователей и может осуществляться специализированными организациями по обслуживанию объектов капитального строительства.

Устранение неисправностей должно производиться собственниками или их уполномоченными, а также арендаторами, пользователями за свой счет.

Нарушение установленных правил содержания фасадов объектов капитального строительства влечет ответственность, предусмотренную законодательством Калининградской области.

21. В случае невыполнения собственниками или их уполномоченными, а также арендаторами, пользователями технического обслуживания и ремонта фасадов объектов капитального строительства орган местного самоуправления, осуществляющий контроль за техническим состоянием фасадов объектов капитального строительства, направляет предупреждение о том, что муниципалитет самостоятельно обеспечит выполнение необходимых работ в сроки, определенные в предупреждении.

В случае невыполнения собственниками или их уполномоченными, а также арендаторами, пользователями предупреждения органы местного самоуправления через специально уполномоченные организации вправе осуществить необходимые работы с возмещением произведенных затрат в установленном законом порядке.

22. Фасад объекта капитального строительства следует очищать и промывать в сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степень загрязнения, наличие выколов, разрушение покрытия) и условий эксплуатации.

23. Работы по ремонту фасадов объектов капитального строительства выполняются, как правило, специализированными организациями.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту, согласованному в установленном порядке.

Фасады объектов капитального строительства после проведения капитального ремонта принимаются в соответствии с актом приемки фасада, входящим в состав Паспорта.

24. Окраску фасадов зданий следует производить согласно колерному листу (расколеровке фасада), входящему в Паспорт, выдаваемому в установленном порядке, в котором приведены указания о применении материала, способа отделки и цвета фасада и архитектурных деталей.

25. Не допускается:

1) увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой; для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т.д. покрытие фасада паронепроницаемым материалом;

2) в стенах крупнопанельных и крупноблочных объектов капитального строительства расширять и пробивать проемы без полученных в установленном порядке разрешений;

3) использование балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;

4) самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

Приложение
к Положению о содержании фасадов
объектов капитального строительства
на территории Калининградской области

Калининградская область

Муниципальное образование _____

Населенный пункт _____

ПАСПОРТ ФАСАДА
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ _____ по улице (пер.) _____
(местоположение объекта капитального строительства)

тип _____ объекта _____

_____ (гражданское, промышленное, иное сооружение)

Паспорт составлен по состоянию на " ____ " _____ г.
(указывается дата обследования объекта)

Содержание:

- I. Сведения о принадлежности объекта капитального строительства
- II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели фасада объекта капитального строительства
- III. Техническое состояние фасада объекта капитального строительства
- IV. Результаты осмотра объекта капитального строительства
- V. Акт приемки фасада объекта капитального строительства после ремонта
- VI. Акт результатов осмотра фасада объекта капитального строительства
- VII. Графические материалы: чертеж М
- VIII. Колерный лист (расколеровка фасада)
- IX. Фотографии фактического состояния фасада

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, аренды, пользования	Местонахождение собственника, арендатора, пользователя
	Собственник		
	При наличии:		
	арендаторы		
	пользователи		

II. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФАСАДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Год постройки _____ год

Переоборудовано в _____ году

Надстроено в _____ году

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей _____

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, встроенно-пристроенные помещения (ненужное зачеркнуть)

III. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ФАСАДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

N п/п	Наименование конструктивных элементов фасада	Описание элементов и частей (материал, отделка и прочее)
1	Цокольная часть	
2	Стены	
3	Крыша	
4	Крыльца	
5	Лестницы	
6	Балконы, лоджии и др.	
7	Декоративные элементы (решетки, лепнина, парапеты, вытяжки и др.)	
8	Проемы	окна
		двери

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ФАСАДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование конструктивных элементов фасада	Дата проведения осмотра	Соответствие утвержденному фасаду	Необходимые мероприятия по устранению выявленных нарушений
1	Цокольная часть			
2	Стены			
3	Крыша			
4	Крыльца			
5	Лестницы			
6	Балконы, лоджии и др.			
7	Декоративные элементы (решетки, лепнина, парапеты, вытяжки и др.)			
8	Проемы окна			
	двери			

Паспорт выдан " __ " _____ г.

Руководитель органа выдавшего паспорт _____

АКТ
РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРА ФАСАДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Калининградская область

Муниципальное образование _____

Населенный пункт _____

Адрес объекта: N _____ по улице _____

Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленная неисправность или повреждения	Количество в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения	Сроки выполнения	Примечание (фактическое выполнение исполнитель др. условия
--------------------	----------------	--	---------------------------------	---	------------------	--

Комиссия в составе:

председателя - ответственного

руководителя (представитель органа местного самоуправления)

членов комиссии:

1.

2.

3.

представителей специализированных организаций:

1.

2.

3.

и т.д.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает наличие выявленных нарушений по эксплуатации и ненадлежащему содержанию фасада объекта капитального строительства.

Председатель комиссии: _____ (подпись)

Члены: _____ (подпись)

" _____ " _____ 200__ г.

АКТ
ПРИЕМКИ ФАСАДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСЛЕ РЕМОНТА

" _____ " _____ 200__ г.

Калининградская область

Муниципальное образование _____

Населенный пункт _____

наименование и адрес объекта капитального строительства

ПРЕДСТАВИТЕЛИ:

Авторского надзора _____

главный архитектор проекта, главный инженер проекта

Технического надзора заказчика _____

Подрядной организации (исполнителя работ) _____

Рассмотрели следующие документы:

- Проектная документация _____

- Акты об освидетельствовании скрытых работ, акты о промежуточной приемке отдельных ответственных конструкций _____

- Документы о качестве _____

сертификаты, технические паспорта или другие документы,

удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей,

примененных при производстве строительно-монтажных работ

и производстве отделочных работ по фасаду здания.

- Цветовое решение фасадов, согласованное гл. архитектором населенного пункта;
колерный лист _____

- Журнал авторского надзора _____

- Другие документы _____
перечисление

Произвели приемку выполненных работ по ремонту фасада,
установили следующее:

- Ремонтные работы выполнены _____

что соответствует не соответствует рабочим чертежам.

ненужное зачеркнуть

Использованные стеновые материалы соответствуют не соответствуют
требованиям стандартов по размерам и показателям внешнего вида.

ненужное зачеркнуть

- Крыша _____
тип, покрытие, цвет _____, что
соответствует не соответствует проектной документации

ненужное зачеркнуть

- Оконные заполнения _____
тип, цвет _____, что
соответствует не соответствует проектной документации

ненужное зачеркнуть

- При отделке наружных стен применены _____
использованные отделочные материалы, цветовое решение _____, что
соответствует не соответствует согласованному главным архитектором города
проектному решению.

ненужное зачеркнуть

- Качество фасадных поверхностей здания выполнено согласно требованиям
стандартов и в соответствии с проектной документацией, а именно:

Качество фасадных поверхностей здания не соответствует требованиям
стандартов и (или) выполнено с отклонением от проектной документации
в части:

- Цвет лицевых поверхностей стеновых материалов соответствует
не соответствует образцам - эталонам.

ненужное зачеркнуть

На основе осмотра предъявленного к приемке в эксплуатацию объекта
в натуре и ознакомления с соответствующей документацией пришли к выводу:

Фасад здания соответствует не соответствует согласованному архитектурному
проекту,

ненужное зачеркнуть

рабочей проектной документации, требованиям действующих стандартов,
норм и правил и

- рекомендуется к приемке в эксплуатацию Государственной приемочной
комиссией

- рекомендуется к приемке в эксплуатацию после устранения следующих
замечаний:

ненужное зачеркнуть

ПРЕДСТАВИТЕЛИ:
(подписи)

Технадзора заказчика _____

Генподрядной организации _____

Авторского надзора _____
главный архитектор проекта, главный инженер проекта

Акт приемки фасада здания является обязательным документом, по приемке объекта в эксплуатацию после проведения капитального ремонта объекта и прилагается к Паспорту фасада объекта капитального строительства.
