ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 72858— 2026

СИСТЕМА ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЗАКУПОК ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Основные требования к техническому заданию на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту крыш

Издание официальное

Москва
Российский институт стандартизации
2026

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР)

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 3 сентября 2026 г. № 1104-ст

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (www.rst.gov.ru)

© Оформление. ФГБУ «Институт стандартизации», 2026

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Введение

Настоящий стандарт разработан в целях стандартизации перечня и состава работ по капитальному ремонту крыш многоквартирных домов и устанавливает единые требования к составу и содержанию технического задания на проведение указанных работ при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту крыш.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СИСТЕМА ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЗАКУПОК ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Основные требования к техническому заданию на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту крыш

Documentation system for procurement related to the capital repair of multi-apartment residential buildings. Basic requirements for the terms of reference for carrying out capital repair works on multi-apartment residential buildings when concluding a contract for the provision of services and/or performance of works for roof repairs

Дата введения — 2027—02—01

1 Область применения

Настоящий стандарт устанавливает основные требования к составу технического задания на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту крыши.

Требования настоящего стандарта не распространяются на работы по реставрации и новому строительству, на объекты культурного наследия, работы по которым выполняются в рамках требований законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ Р 56193—2024 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

СП 17.13330 «СНиП II-26-76 Кровли»

СП 20.13330 «СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия»

СП 49.13330 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования

СП 50.13330 Тепловая защита зданий

СП 64.13330 «СНиП II-25-80 Деревянные конструкции»

СП 71.13330 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия»

СП 543.1325800 Строительный контроль при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов (сводов правил) в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на

Издание официальное

который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по СП 17.13330, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **закупочная документация:** Комплект документов, устанавливающих требования к кандидатам и предмету закупки.

3.2

плоская крыша: Крыша без уклона или с уклоном не более 10°.
[ГОСТ Р ИСО 6707-1—2020, статья 3.3.2.23]

3.3

техническое задание (задание на проектирование); ТЗ: Документ со всеми его приложениями, однозначно определяющий требования к разработке проектной документации на капитальный ремонт, включая требования по составу, объему, срокам выполнения работ, требования по соблюдению норм и правил, установленных к порядку выполнения работ нормативно-правовыми документами, техническими регламентами и взаимосвязанными с ними стандартами.
[ГОСТ Р 72114—2025, пункт 3.1.14]

3.4

технический заказчик: Региональный оператор и иное лицо, установленное в части 4 статьи 182 [1], уполномоченное собственниками помещений многоквартирного дома лицо, которое подготавливает задания на выполнение инженерных изысканий (при необходимости), осуществляет подготовку проектной документации о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, капитальный ремонт, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности и жилищным законодательством.
[ГОСТ Р 56193—2024, пункт 3.7]

3.5

скатная крыша: Крыша с уклоном более 10 градусов (примерно 15 %).
[ГОСТ Р ИСО 6707-1—2020, статья 3.3.2.24]

4 Сокращения

В настоящем стандарте применены следующие сокращения:

ВК — вентиляционные каналы;

ДВК — дымовентиляционные каналы;

МКД — многоквартирный дом;

ТЗ — техническое задание.

5 Общие требования к техническому заданию

5.1 Техническое задание является неотъемлемой частью договора, заключаемого между техническим заказчиком и подрядчиком. Утвержденное ТЗ является обязательным для исполнения обеими сторонами. При проведении конкурентных закупок раздел «Техническое задание» служит основной технической частью закупочной документации и способом описания заказчиком объектов закупки.

5.2 Разработку и утверждение ТЗ осуществляет технический заказчик.

5.3 В составе ТЗ должны быть предусмотрены:

- наименование и адрес объекта;
- основные технико-экономические показатели объекта;
- наименование заказчика;
- мероприятия по подготовке объекта к выполнению работ;
- требования к выполняемым работам по ремонту крыши;
- требования к контролю и приемке работ.

6 Требования к составу разделов технического задания

6.1 Наименование и адрес объекта

В разделе указывают наименование и адрес (местоположение) объекта, на котором выполняются работы по капитальному ремонту крыши МКД.

6.2 Основные технико-экономические показатели объекта

В раздел включают следующие данные:

- год постройки МКД;
- этажность МКД;
- общий объем здания, $м^3$;
- общую площадь помещений, принадлежащих собственникам, $м^2$;
- тип крыши (плоская, скатная);
- тип кровли;
- наличие транзитных сетей, проходящих через чердачное помещение.

6.3 Наименование заказчика

В разделе указывают полное наименование технического заказчика.

6.4 Мероприятия по подготовке объекта к выполнению работ

6.4.1 Передачу объекта в производство работ и организацию строительной площадки выполняют в соответствии с требованиями ГОСТ Р 56193—2024 (пункты 5.5 и 5.6).

6.4.2 После передачи объекта подрядчик обязан разместить информационный стенд по утвержденному заказчиком макету на информационном щите дома или на стендах в подъездах.

На информационном стенде должна быть указана следующая информация:

- виды и сроки выполнения работ;
- наименование заказчика, подрядчика и организации, осуществляющей строительный контроль (при наличии);
- фамилия, имя, отчество и контактный телефон представителей заказчика, подрядчика и организации, осуществляющей строительный контроль;
- сведения о страховании гражданской ответственности подрядчика перед третьими лицами (наименование страховой организации, контактные телефоны, номер и дата страхового полиса — при наличии страхования).

6.4.3 Опасная зона, где возможно падение материалов, инструментов и строительного мусора, должна быть определена и обозначена по всему периметру. Ширина зоны, которая подлежит ограждению, должна определяться в соответствии с требованиями СП 49.13330 при выполнении работ на высоте.

6.4.4 Подрядчик обязан обеспечить соблюдение правил противопожарного режима на строительной площадке и непосредственно на месте производства работ.

6.5 Требования к выполняемым работам по ремонту крыши

6.5.1 В зависимости от типа крыши и в соответствии с разработанной проектной документацией состав выполняемых подрядчиком работ по капитальному ремонту крыши МКД включает мероприятия, приведенные в приложении А.

Примечание — В зависимости от конструктивных особенностей объекта состав работ по капитальному ремонту крыши МКД может отличаться от указанного в приложении А.

6.5.2 Работы по капитальному ремонту крыши МКД выполняют в соответствии с требованиями проектной документации, требованиями ГОСТ Р 56193—2024 (пункты 5.7.1 и 5.7.2), СП 17.13330, СП 20.13330, СП 50.13330, СП 64.13330, СП 71.13330, а также требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

Техническое задание должно содержать ссылки на актуальные версии нормативных документов, действующих на дату составления ТЗ.

6.5.3 При производстве работ подрядчик должен соблюдать требования, установленные в проектной документации.

6.5.4 Допускается выполнять работы в соответствии с рекомендациями производителей строительных материалов, применяемых при капитальном ремонте крыш, в части положений, которые не противоречат требованиям 6.5.2—6.5.3.

6.5.5 Работы по капитальному ремонту крыши МКД выполняют в соответствии с уточненным (на основании проектной документации) графиком производства работ по капитальному ремонту крыши.

6.5.6 Все работы выполняет квалифицированный персонал с необходимыми допусками и разрешениями на производство работ.

6.5.7 Подрядчик должен организовать сбор строительного мусора, образующегося в процессе выполнения работ, обустроить места его временного хранения, оборудовав их бункерами или контейнерами, а также обеспечивать уборку и вывоз мусора в установленные договором сроки.

6.6 Требования к контролю и приемке работ

6.6.1 Входной контроль строительных материалов подрядчик выполняет в соответствии с требованиями СП 543.1325800.

6.6.2 Подрядчик по факту выполнения работ (в том числе скрытых) по капитальному ремонту крыши МКД формирует и комплектует исполнительную документацию:

- акты освидетельствования скрытых работ;
- замечания технического заказчика, привлекаемых им лиц для осуществления строительного контроля о недостатках выполнения работ;
- результаты экспертиз, обследований, инструментального контроля и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие проведение контроля качества и входного контроля применяемых строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования;
- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ по капитальному ремонту крыши МКД;
- и иные документы, предусмотренные [2] (при необходимости).

6.6.3 При наличии у заказчика информационной системы подрядчик размещает в ней исполнительную документацию.

6.6.4 Заказчик организовывает мероприятия по приемке выполненных работ по капитальному ремонту крыши в соответствии с требованиями ГОСТ Р 56193—2024 (пункт 5.9) и СП 543.1325800.

Приложение А
(рекомендуемое)

Перечень работ по капитальному ремонту крыш многоквартирного дома

А.1 Перечень работ по капитальному ремонту совмещенных крыш с кровлей из битумно-полимерных материалов

Перечень работ включает:

- демонтаж ограждений;
- демонтаж парапетных плит;
- демонтаж зонтов на ВК и ДВК;
- демонтаж защитных фартуков на примыканиях кровли к вертикальным конструкциям;
- демонтаж водоизоляционного ковра;
- демонтаж деталей и элементов водосточной системы;
- демонтаж основания под водоизоляционный ковер, тепло- и пароизоляционных слоев;
- подготовка поверхности несущих железобетонных плит к устройству пароизоляционного слоя;
- устройство пароизоляционного слоя;
- устройство разуклонки;
- устройство теплоизоляционного слоя;
- устройство основания под водоизоляционный ковер (в соответствии с проектной документацией);
- огрунтовку основания под водоизоляционный ковер;
- устройство слоев усиления в местах водоприемных воронок, карнизных свесов, ендов;
- установку карнизных свесов, элементов настенного водосточного желоба (для крыш с наружным водостоком);
- устройство нижнего слоя водоизоляционного ковра;
- подготовку вертикальных поверхностей;
- устройство нижнего слоя дополнительного водоизоляционного ковра на примыканиях к вертикальным поверхностям;
- устройство верхнего слоя основного водоизоляционного ковра и верхнего слоя дополнительного водоизоляционного ковра на примыканиях к вертикальным поверхностям;
- установку элементов крепежа водоизоляционного ковра на примыканиях кровли к вертикальным поверхностям, установку защитных фартуков;
- установку защитных решеток или листоуловителей на водоприемных воронках внутреннего водостока;
- установку кровельных аэраторов;
- установку ограждения/снегозадержания на кровле (в соответствии с проектной документацией);
- ремонт/замену карнизных плит;
- ремонт ДВК (кладка, штукатурка, окраска);
- установку зонтов;
- замену люков, дверей;
- ремонт парапетов, стен будок выхода на кровлю (кирпичная кладка, штукатурка, окраска);
- монтаж парапетных плит.

А.2 Перечень работ по капитальному ремонту совмещенных крыш с кровлей из полимерных материалов

Перечень работ включает:

- демонтаж защитных фартуков на примыканиях кровли к вертикальным конструкциям;
- демонтаж водоизоляционного ковра;
- демонтаж деталей и элементов водосточной системы;
- демонтаж основания под водоизоляционный ковер, тепло- и пароизоляционных слоев;
- подготовку поверхности несущих железобетонных плит к устройству пароизоляционного слоя;
- устройство пароизоляционного слоя;
- устройство разуклонки;
- устройство теплоизоляционного слоя;
- устройство основания под водоизоляционный ковер (в соответствии с проектной документацией);
- установку карнизных свесов, элементов настенного водосточного желоба (для крыш с наружным водостоком);
- устройство основного водоизоляционного ковра;
- подготовку вертикальных поверхностей;
- устройство дополнительного водоизоляционного ковра на примыканиях к вертикальным поверхностям;

- установку элементов крепежа водоизоляционного ковра на примыканиях кровли к вертикальным поверхностям, установку защитных фартуков;
- установку защитных решеток или листоуловителей на водоприемных воронках внутреннего водостока;
- установку кровельных аэраторов;
- установку ограждения на кровле (в соответствии с проектной документацией).

А.3 Перечень работ по капитальному ремонту чердачной крыши с кровлей из полимерных материалов

Перечень работ включает:
- демонтаж защитных фартуков на примыканиях кровли к вертикальным конструкциям;
- демонтаж водоизоляционного ковра;
- демонтаж деталей и элементов водосточной системы;
- устройство основания под водоизоляционный ковер (в соответствии с проектной документацией);
- установку карнизных свесов, элементов настенного водосточного желоба (для крыш с наружным водостоком);
- устройство основного водоизоляционного ковра;
- подготовку вертикальных поверхностей;
- устройство дополнительного водоизоляционного ковра на примыканиях к вертикальным поверхностям;
- установку элементов крепежа водоизоляционного ковра на примыканиях кровли к вертикальным поверхностям, установка защитных фартуков;
- установку защитных решеток или листоуловителей на водоприемных воронках внутреннего водостока;
- установку ограждения на кровле (в соответствии с проектной документацией).

А.4 Перечень работ по капитальному ремонту крыши с кровлей из профилированного листа или металлочерепицы

Перечень работ включает:
- демонтаж существующего водоизоляционного слоя;
- демонтаж обрешетки;
- демонтаж элементов стропильной системы;
- демонтаж мелких покрытий из листовой стали;
- демонтаж слуховых окон;
- демонтаж ограждения;
- демонтаж прогонов;
- демонтаж зонтов на ВК и ДВК;
- демонтаж элементов наружной водосточной системы;
- установку мауэрлатного бруса;
- установку стропил в соответствии с проектной документацией;
- устройство слоя из ветрозащитной мембраны;
- устройство контробрешетки;
- устройство обрешетки и настилов;
- установку карнизных свесов, элементов настенного водосточного желоба (для крыш с наружным водостоком);
- установку элементов наружной водосточной системы (для крыш с наружным водостоком);
- устройство водоизоляционного слоя из профилированного настила или металлочерепицы;
- устройство примыканий кровли к вертикальным поверхностям;
- устройство коньковых продухов;
- устройство слуховых окон и стационарных лестниц;
- огнебиозащитную обработку деревянных конструкций;
- ремонт ДВК (кладка, штукатурка, окраска);
- установку зонтов;
- установку ограждения/снегозадержания на кровле (в соответствии с проектной документацией).

А.5 Перечень работ по капитальному ремонту крыши с кровлей из оцинкованной стали

Перечень работ включает:
- демонтаж существующего водоизоляционного слоя;
- демонтаж покрытия из оцинкованной стали;
- демонтаж мелких покрытий из листовой стали;
- демонтаж слуховых окон;
- демонтаж обрешетки;
- демонтаж элементов стропильной системы;
- демонтаж ограждения;

- демонтаж прогонов;
- демонтаж зонтов на ВК и ДВК;
- демонтаж элементов наружной водосточной системы;
- установку мауэрлатного бруса;
- установку стропил в соответствии с проектной документацией;
- устройство обрешетки и настилов;
- устройство слоя из объемной диффузионной мембраны;
- установку карнизных свесов, элементов настенного водосточного желоба (для крыш с наружным водостоком);
- установку элементов наружной водосточной системы (для крыш с наружным водостоком);
- устройство водоизоляционного слоя из оцинкованной стали;
- устройство примыканий кровли к вертикальным поверхностям;
- устройство коньковых продухов;
- устройство слуховых окон и стационарных лестниц;
- огнебиозащитную обработку деревянных конструкций;
- ремонт ДВК (кладка, штукатурка, окраска);
- установку зонтов;
- установку ограждения на кровле (в соответствии с проектной документацией).

А.6 Перечень работ по капитальному ремонту крыши с кровлей из хризотилцементных листов

Перечень работ включает:

- демонтаж существующего водоизоляционного слоя;
- демонтаж покрытия из хризотилцементных листов;
- демонтаж мелких покрытий из листовой стали;
- демонтаж слуховых окон;
- демонтаж обрешетки;
- демонтаж элементов стропильной системы;
- установку мауэрлатного бруса;
- установку стропил в соответствии с проектной документацией;
- устройство слоя из ветрозащитной мембраны;
- устройство контробрешетки;
- устройство обрешетки и настилов;
- установку карнизных свесов, элементов настенного водосточного желоба (для крыш с наружным водостоком);
- устройство водоизоляционного слоя из хризотилцементных листов;
- устройство примыканий кровли к вертикальным поверхностям;
- устройство слуховых окон и стационарных лестниц;
- огнебиозащитную обработку деревянных конструкций;
- ремонт ДВК (кладка, штукатурка, окраска);
- установку зонтов;
- установку ограждения на кровле (в соответствии с проектной документацией).

А.7 Перечень работ по капитальному ремонту чердачного помещения холодного чердака

Перечень работ включает:

- демонтаж существующих тепло- и пароизоляционных слоев;
- устройство пароизоляционного слоя;
- устройство теплоизоляционного слоя;
- устройство элементов защиты теплоизоляции (в соответствии с проектной документацией);
- устройство дополнительного слоя теплоизоляции вдоль наружных стен;
- замену входных дверей и люков на чердаке;
- ремонт и утепление вентиляционных коробов;
- утепление трубопроводов внутреннего водостока;
- устройство освещения чердачного помещения (в соответствии с проектной документацией);
- устройство ходовых мостиков (при необходимости обслуживания чердачного пространства).

Библиография

[1] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»

[2] Приказ Минстроя России от 16 мая 2023 г. № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»

УДК 69.059.692:006.354 ОКС 91.040.30

Ключевые слова: система документации, закупки, капитальный ремонт, многоквартирный дом, крыша, техническое задание

Редактор *Н.А. Аргунова*
Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *М.В. Бучная*
Компьютерная верстка *Е.А. Кондрашовой*

Сдано в набор 07.09.2026. Подписано в печать 16.09.2026. Формат 60×84⅛. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 1,40. Уч.-изд. л. 1,20.

Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

Создано в единичном исполнении в ФГБУ «Институт стандартизации»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов.
117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
www.gostinfo.ru info@gostinfo.ru