

Приложение
к решению Челябинской городской Думы
от 25.10.2011 № 28/11

Правила содержания, ремонта и реставрации фасадов зданий и сооружений на территории города

1. Общие положения

1. Настоящие Правила содержания, ремонта и реставрации фасадов зданий и сооружений на территории города Челябинска (далее — Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

2. Настоящие Правила устанавливают единые требования по содержанию, ремонту и реставрации фасадов зданий и сооружений на территории города Челябинска с целью физической сохранности объектов культурного наследия, развития самобытности и уникальности архитектурного облика города. Правила являются обязательными для исполнения всеми гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами независимо от организационно-правовых форм и форм собственности на территории города Челябинска.

3. В Правилах используются следующие основные понятия:

— владельцы зданий и сооружений — собственники, арендаторы зданий и сооружений, а также иные лица, на которых возложены обязанности по содержанию зданий и сооружений;

— содержание фасада здания или сооружения — комплекс работ, направленных на обеспечение физической сохранности фасада, в том числе ремонтных, реставрационных работ, а также работ, связанных с консервацией объекта;

— ремонт фасада здания или сооружения — ремонт, включающий в себя изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания фасада в эксплуатационном состоянии. К ним относятся: восстановление местных разрушений облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, устранение трещин в штукатурке, восстановление разрушенного и поврежденного отделочного слоя, лепных деталей, архитектурного декора, разрушенных герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, поврежденных или изношенных металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушенных водосточных труб, парапетов, выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, лоджий, эркеров, козырьков, крылец, ступеней и прочее), устранение мокрых и ржавых пятен, потеков и высолов, общих загрязнений поверхности и прочее;

Продолжение на следующей странице.

Дополнительными элементами устройства и оборудования окон и витрин являются: декоративные решетки, защитные устройства (решетки, экраны, жалюзи), ограждения витрин, прямки (для окон подвального этажа), наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, маркизы, оформление витрин, архитектурная подсветка, озеленение.

23. По месту расположения различаются: витрины лицевого фасада, окна лицевого фасада, окна дворовых фасадов, окна подвального этажа, окна, расположенные на глухих стенах, брандмауэрах, мансардные окна, окна, расположенные на кровле (слуховые, чердачные).

24. Требования, предъявляемые к устройству и оборудованию окон и витрин:

- 1) цветное решение оконных и витринных конструкций должно соответствовать технической документации;
- 2) расположение окон и витрин на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать технической документации, системе горизонтальных и вертикальных осей, симметрии, ритму, объемно-пространственному решению здания, сооружения, предусмотренному проектом;
- 3) изменение архитектурного решения и нарушение композиции фасада в результате произвольного размещения, изменения габаритов и конфигурации окон и витрин, устройства новых проемов или ликвидации существующих независимо от их вида и расположения не допускается без проектной документации;
- 4) изменение устройства и оборудования окон и витрин, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта;
- 5) в связи с изменением характера использования (функционального назначения) помещений допускается реконструкция оконных проемов первого этажа зданий и сооружений с изменением отдельных характеристик их устройства и оборудования (габаритов, рисунка переплетов, материала оконных конструкций) в соответствии с проектным решением, в случаях, установленных жилищным и гражданским законодательством — с собственниками здания или сооружения, организацией, осуществляющей эксплуатацию здания или сооружения;
- 6) при производстве работ по устройству и оборудованию окон и витрин должен обеспечиваться их комплексный характер в соответствии с общим архитектурным и цветовым решением фасада, а также высокое качество ремонтных, монтажных, отделочных работ, используемых материалов и конструкций, выполнения строительных норм и правил, надежность, безопасность элементов и конструкций, устройство и их эксплуатация без ущерба для технического состояния и внешнего вида фасада, содержание окон и витрин в надлежащем состоянии;
- 7) не допускается изменение глубины откосов, архитектурного профиля проема, закладка проема при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проема на части;
- 8) окраска, отделка откосов должна осуществляться в соответствии с колером и общим характером отделки фасада. Не допускается:

- окраска откосов и наличников;
- фрагментарная окраска или облицовка участка фасада вокруг проема, не соответствующие колеру и отделке фасада;
- окраска поверхностей, облицованных камнем;
- облицовка поверхностей откосов, не соответствующая отделке фасада;
- повреждение поверхностей и отделки откосов, элементов архитектурного оформления проема (наличников, профилей, элементов декора);

9) при ремонте и замене отдельных оконных блоков не допускается: произвольное изменение цветового решения, рисунка и толшины переплетов и других элементов устройства и оборудования окон и витрин, не соответствующее общему архитектурному решению фасада, некачественное решение швов между оконной коробкой и проемом, ухудшающее внешний вид фасада;

10) замена старых оконных заполнений современными оконными и витринными конструкциями допускается в соответствии с общим архитектурным решением фасада (рисунком и толщиной переплетов, цветовым решением, воспроизведением цвета и текстуры материалов);

- 11) остекление окон и витрин на фасаде должно иметь единый характер;
- 12) декоративные решетки выполняются по индивидуальным и типовым проектам, в соответствии с архитектурным решением фасада и другими элементами металлодекора;
- 13) ликвидация сохранившихся исторических решеток, установка на фасадах исторических зданий и сооружений сварных конструкций из металлической полосы, уголка, прута не допускаются;
- 14) не допускается установка решеток с повреждением отделки архитектурного оформления проема;
- 15) защитные решетки устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение защитных решеток допускается только на дворовых фасадах по согласованию с органами пожарного надзора;
- 16) не допускается наружное размещение защитных решеток на лицевых фасадах и установка их в витринах (за исключением внутренних раздвижных устройств);
- 17) установка наружных защитных экранов в окнах и витринах нежилых помещений первого этажа допускается за плоскостью фасада;
- 18) не допускается установка наружных защитных экранов с нарушением архитектурного решения фасада, повреждением архитектурных деталей, отделки, декора фасада, в окнах жилых помещений, в витринах, на поверхностях сплошного остекления;
- 19) цветное решение решеток и защитных экранов должно соответствовать паспорту на ремонт и покраску фасада и иметь единый характер на всей площади фасада;
- 20) ограждения витрин должны иметь единый характер, соответствовать архитектурному комплексному решению фасада. Устройство глухих ограждений витрин не допускается;
- 21) устройство прямиков допускается для окон подвального этажа, расположенных ниже уровня тротуара, на расстоянии не более 0,8 м от поверхности фасада с учетом минимальной нормативной ширины тротуара;
- 22) прямки должны иметь ограждение в виде каменного поребрика, покрытые металлической решеткой или металлическое ограждение высотой 0,4 — 1,0 м, устройство организованного водостока, а также должны быть обеспечены защитой от попадания мусора с возможностью проведения периодической уборки;
- 23) архитектурное решение прямиков должно иметь единый характер, соответствовать архитектурному решению фасада, материалам отделки, колеру;
- 24) размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается в верхней части оконных и витринных проемов, в плоскости остекления с применением маскирующих устройств (решеток, жалюзи). Цветовое решение должно соответствовать тону остекления;
- 25) размещение маркиз над окнами и витринами первого этажа зданий и сооружений допускается по согласованию с ГУАиГ Администрации города Челябинска. Высота нижней кромки маркиз от поверхности тротуара — не менее 2,5 м. Порядок согласования устанавливается отдельным правовым актом Администрации города Челябинска;

26) размещение маркиз на фасаде должно иметь единый, упорядоченный характер, соответствовать габаритам и контурам проема, не ухудшать визуального восприятия архитектурных деталей, декора, знаков адресации, знаков дорожного движения, указателей остановок общественного транспорта, городской ориентирующей информации;

27) не допускается крепление маркиз на архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с ценной отделкой и художественным оформлением на разной высоте в пределах фасада с нарушением архитектурного единства фасада;

- 28) цвет маркиз должен соответствовать цветовому решению фасада;
- 29) оформление витрин должно иметь комплексный характер, единое цветовое решение и подсветку, высокое качество художественного решения и исполнения;
- 30) владельцы зданий, сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, должны обеспечивать регулярную очистку остекления и элементов оборудования окон и витрин, текущий ремонт окон и витрин;
- 31) при замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования окон и витрин не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией.

V. Балконы и лоджии

25. Под устройством и оборудованием балконов и лоджий понимается комплекс элементов архитектурного решения, технического оснащения, оформления балконов и лоджий на фасадах.

26. Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска является органом, осуществляющим выдачу решений о согласовании монтажа (возведение вновь создаваемых), изменение габаритов, демонтажа балконов.

Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска является органом, осуществляющим выдачу решений на проведение работ по остеклению балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска (в соответствии с Перечнем, утвержденным Постановлением Главы города Челябинска от 16.04.2004 N 611-п «Об организации работы мелкорозничной торговой сети в 2004 году»).

27. Для получения решения о согласовании монтажа (возведение вновь создаваемых), изменения габаритов, демонтажа балконов, заявитель представляет в ГУАиГ Администрации города Челябинска следующие документы:

- заявление о согласовании работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов;
- правоустанавливающие документы на жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект монтажа (возведение вновь создаваемых), изменение габаритов, демонтажа балконов. Данный проект должен быть согласован с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией). Проект должен быть оформлен проектной организацией, имеющей свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ;
- технический паспорт жилого помещения, из которого осуществляется (планируется осуществлять выход), на существующий (вновь создаваемый балкон);
- технический паспорт на весь объект капитального строительства — жилой дом;
- документ о согласии в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение, из которого осуществляется (планируется осуществлять выход), на существующий (вновь создаваемый балкон). Предоставление данного документа необходимо только в случае занятия жилого помещения на основании договора социального найма;
- справка о проживающих в жилом помещении по состоянию на момент подачи заявления о согласовании работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов. Предоставление данного документа необходимо только в случае занятия жилого помещения на основании договора социального найма;
- документ о согласии в письменной форме всех собственников жилого помещения, из которого осуществляется (планируется осуществлять выход), на существующий (вновь создаваемый балкон). Предоставление данного документа необходимо только в случае, когда жилое помещение принадлежит нескольким лицам на праве собственности;

— документ о согласии Комитета по управлению имуществом и земельными отношениями г. Челябинска на проведение работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов. Предоставление данного документа необходимо только в случае занятия основного жилого помещения на основании договора социального найма;

— заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов в здании, в случае если оно является памятником архитектуры, истории или культуры;

— документ о согласии собственников помещений в многоквартирном доме на проведение работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов, выраженный большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

— документ, подтверждающий согласие залогодателя на монтаж (возведение вновь создаваемых), изменение габаритов, демонтаж балконов (в случае если переустраиваемое помещение является предметом залога (ипотеки));

— доверенность, подтверждающая полномочия лица, предоставившего документы (в случае, если документы подаются доверенным лицом).

28. Решение о согласовании или об отказе в согласовании монтажа (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтаже балконов принимается по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов, с учетом требований, установленных пунктами 34 — 38 настоящих Правил.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании либо об отказе в согласовании соответствующее решение выдается или направляется заявителю по адресу, указанному в заявлении.

29. Заявитель самостоятельно на основании полученного итогового документа осуществляет монтаж (возведение вновь создаваемых), изменение габаритов, демонтаж балконов с соблюдением условий и в сроки, указанные в постановлении решения о согласовании.

Решение о согласовании монтажа (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтаже балконов является основанием для получения акта приемочной комиссии.

После окончания проведения ремонтно-строительных работ заявитель обращается в ГУАиГ Администрации города Челябинска с соответствующим заявлением о получении акта приемочной комиссии о выполненных работах.

30. Для получения акта приемочной комиссии ГУАиГ Администрации города Челябинска о приемке жилых помещений после проведения работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов заявитель представляет следующие документы:

- заявление о получении акта приемочной комиссии о приемке жилых помещений после проведения работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов;
- технический паспорт жилого помещения, изготовленный после проведения работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект монтажа (возведение вновь создаваемых), изменение габаритов, демонтажа балконов, который представлялся для получения решения о согласовании;
- акт выполненных работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов;
- доверенность, подтверждающая полномочия лица, предоставившего документы (в случае, если документы подаются доверенным лицом).

Срок выдачи акта приемочной комиссии ГУАиГ Администрации города Челябинска о приемке жилых помещений после проведения работ по монтажу (возведению вновь создаваемых), изменению габаритов, демонтажу балконов составляет не более десяти дней.

Экземпляр акта о приемке помещения в эксплуатацию выдается заявителю, а копия акта направляется в организацию, осуществляющую государственной учет объектов недвижимого имущества.

31. Для получения разрешения на остекление балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска (в соответствии с Перечнем, утвержденным Постановлением Главы города Челябинска от 16.04.2004 № 611-п «Об организации работы мелкорозничной торговой сети в 2004 году»), заявитель представляет в ГУАиГ Администрации города Челябинска следующие документы:

- заявление о согласовании работ по остеклению балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска;
 - правоустанавливающие документы на жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
 - подготовленный и оформленный в установленном порядке проект остекления балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска;
 - заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения работ по остеклению балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска, в здании, в случае если оно является памятником архитектуры, истории или культуры;
 - доверенность, подтверждающую полномочия лица, предоставившего документы (в случае, если документы подаются доверенным лицом).
- 32.** Решение о согласовании или об отказе в согласовании остекления балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска, принимается по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через тридцать дней со дня представления указанных документов.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании либо об отказе в согласовании соответствующее решение выдается или направляется заявителю по адресу, указанному в заявлении.

33. Решение о согласовании является основанием для проведения работ по остеклению балконов, расположенных на основных магистралях, гостевых маршрутах города Челябинска.

34. Основными принципами размещения и архитектурного решения балконов и лоджий на фасадах являются: единый характер на все поверхности фасада, поэтажная группировка (единый характер в соответствии с поэтажными членениями фасада), вертикальная группировка (единый характер в соответствии с размещением вертикальных внутренних коммуникаций, эркеров), сплошное остекление фасада (части фасада).

35. Устройство и оборудование балконов и лоджий определяются архитектурным решением фасада, историко-культурной ценностью и техническим состоянием основных несущих конструкций здания, сооружения.

36. Основными элементами устройства и оборудования балконов и лоджий являются: архитектурный проем, ограждения, архитектурное оформление проема, конструкции остекления.

Дополнительными элементами оборудования и оформления балконов и лоджий являются: декоративные решетки, защитные решетки, экраны, жалюзи, ограждения, наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, маркизы, художественная подсветка.

37. По месту расположения балконы и лоджии различаются: балконы и лоджии лицевого фасада, балконы и лоджии дворовых фасадов, лоджии первого этажа, мансардные балконы и лоджии.

38. Требования, предъявляемые к устройству и оборудованию балконов и лоджий:

- 1) расположение лоджий и балконов на фасадах зданий и сооружений, характер их устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному решению фасада;
- 2) цветное решение конструкций балконов и лоджий должно соответствовать архитектурному решению фасада здания или сооружения;
- 3) не допускается нарушение композиции фасада за счет произвольного изменения архитектурного решения, остекления, оборудования балконов и лоджий, устройства новых балконов и лоджий или их ликвидации;
- 4) допускается восстановление утраченных балконов и лоджий, а также осуществление иных мер по восстановлению первоначального архитектурного решения фасада;
- 5) при эксплуатации и ремонте балконов и лоджий не допускается произвольное изменение их габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада;
- 6) в связи с изменением характера использования помещений допускается реконструкция лоджий первого этажа зданий под входные группы с изменением отдельных характеристик их устройства и оборудования в соответствии с проектным решением;
- 7) при производстве работ по устройству и оборудованию балконов и лоджий должны быть обеспечены их комплексный характер в соответствии с общим архитектурным и цветовым решением фасада, а также высокое качество ремонтных, монтажных, отделочных работ, используемых материалов и конструкций, надежность, безопасность элементов и конструкций, устройство и эксплуатация без ущерба для технического состояния и внешнего вида фасада, содержание в надлежащем состоянии;
- 8) наиболее значимыми характеристиками устройства и оборудования балконов и лоджий с точки зрения единства архитектурного решения фасада являются: архитектурная форма проемов, цвет оконных и витринных конструкций, рисунок переплетов, ширина профиля оконных конструкций, их отношение к плоскости остекления, отделка и окраска откосов, материал оконных и витринных конструкций;
- 9) не допускается несанкционированная реконструкция балконов и лоджий с устройством остекления, ограждающих конструкций, изменением архитектурного решения части фасада, фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии, изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности);
- 10) реконструкция балконов и лоджий, затрагивающая конструктивные характеристики фасада, допускается только на основании заключения технической экспертизы;
- 11) при замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования балконов и лоджий не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией.

VI. Дополнительное оборудование фасадов

39. Под дополнительным оборудованием фасадов (далее — дополнительное оборудование) понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах. Отличительными особенностями дополнительного оборудования являются современный стандартный дизайн, унификация и утилитарное назначение.

40. Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска является органом, осуществляющим выдачу разрешений на установку дополнительного оборудования фасадов.

41. Для получения разрешения на проведение работ по установке дополнительного оборудования фасадов заявитель представляет в ГУАиГ Администрации города Челябинска следующие документы:

- заявление о согласовании работ по установке дополнительного оборудования фасадов;
- правоустанавливающие документы на жилое (нежилое) помещение, здание, сооружение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- технический паспорт жилого (нежилого) помещения, здания, сооружения;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект по установке дополнительного оборудования фасадов. Данный проект должен быть согласован с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией);
- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения работ по установке дополнительного оборудования фасадов зданий, в случае если оно является памятником архитектуры, истории или культуры;

Продолжение на следующей странице.

