

**Общественный контроль  
за ходом реализации Региональной  
программы капитального ремонта.**

**Порядок и состав работ.  
Применяемые материалы.**

**Москва  
2019**

*Методическое пособие подготовлено с участием Ассоциации общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы «ЖКХ контроль города Москвы» по общей редакции Семенова В. Г. — Председателя правления Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве».*

*Настоящая Методика разработана в развитие требований повышения качества капитального ремонта многоквартирных домов и осуществления общественного контроля за ходом реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы.*

*Методическое пособие подготовлено в рамках программы «Общественный контроль за реализацией Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»*

## СОДЕРЖАНИЕ

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	4
НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	7
1. ВВЕДЕНИЕ .....	11
2. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ .....	13
3. ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД .....	25
4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД .....	30
5. ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ .....	33
6. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД .....	35
6.1. КОНСТРУКЦИИ .....	36
6.1.1. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТОВ, ПОДВАЛОВ, ТЕХНИЧЕСКИХ ПОДПОЛИЙ .....	36
6.1.2. РЕМОНТ ФАСАДОВ .....	40
6.1.3. СТЫКИ (МЕЖПАНЕЛЬНЫЕ ШВЫ) .....	52
6.1.4. РЕМОНТ КРЫШИ .....	53
6.1.4.1. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ ЧЕРДАЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	58
6.1.4.2. БЕСЧЕРДАЧНЫЕ КРЫШИ .....	59
6.1.4.3. КРЫШИ С ХОЛОДНЫМ ЧЕРДАКОМ .....	60
6.1.4.4. КРЫШИ С ТЕПЛЫМ ЧЕРДАКОМ .....	61
6.2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ .....	62
6.2.1. РЕМОНТ ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ, МУСОРОУДАЛЕНИЯ .....	62
6.2.2. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ .....	75
6.2.3. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ .....	79
6.2.4. РЕМОНТ ВНУТРИДОВОЙ СИСТЕМЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ И ПРОТИВОПОЖАРНОЙ АТОМАТИКИ, ПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА .....	80
6.2.5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ .....	84
6.2.6. РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ, НАПРАВЛЕННЫЙ НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ ИХ НАДЛЕЖАЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПРОВОДИМЫЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ИНЫХ РАБОТ .....	85
6.2.7. ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ .....	86
7. ЖИЛИЩНОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ .....	87
Обучение уполномоченных собственников помещений в многоквартирных домах .....	87
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОКОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА .....	89

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Общественный контроль** — обеспечение реализации и защиты прав и свобод граждан, обеспечение учета общественного мнения, общественная оценка деятельности органов и организаций.

**Собственник помещений в многоквартирном доме** — субъект, обладающий правом собственности, владелец, распорядитель, пользователь собственности. Собственником могут быть граждане, государство, органы местного самоуправления, предприятия, учреждения, организации.

**Уполномоченный представитель собственников помещений в многоквартирном доме** — собственник, выбранный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с наделением его полномочиями действовать от своего имени по поручению общего собрания многоквартирного дома, в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** — орган управления многоквартирным домом, на котором решаются наиболее важные вопросы, касающиеся всех собственников помещений.

**Многоквартирный дом** — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

**Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме** — части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение, не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме и предназначены для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. Безопасность проживания — показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

**Срок службы** — календарная продолжительность функционирования конструкций, элементов и здания в целом при условии

осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта. Установленные нормами сроки службы являются усредненными, расчетными, обусловленными физическим (техническим) износом материалов конструкций и инженерного оборудования.

**Моральный износ здания** — величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

**Ветхость** — физический износ здания составляет от 75% до 80%, конструкции здания перестают соответствовать эксплуатационным требованиям.

**Дефект элемента здания** — неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

**Физический износ здания (элемента)** — величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

**Капитальный ремонт** — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Диагностика техническая (техническое обследование)** — определение технического состояния и эксплуатируемых свойств конструкций и элементов зданий, соответствие их нормативным параметрам и режимам функционирования. Различают следующие виды технического обследования: инструментальный приемочный контроль законченных строительством, ремонтом или реконструкцией зданий, контроль технического состояния в процессе эксплуатации (в том числе и определение аварийного состояния), подготовка исходных данных для проведения ремонта и реконструкции.

**Инженерные системы зданий** — внутренние сети и оборудование ресурсообеспечения, эксплуатационно-технической и массовой информации, сбора и складирования твердых отходов, механического перемещения людей и централизованных охранно-запорных систем.

**Неисправность элемента здания** — состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

**Повреждение элемента здания** — неисправность элемента здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

**Элементы здания** — конструкции и технические устройства, составляющие здание, предназначенные для выполнения заданных функций.

**Подрядная организация** — организация, выполняющая работы капитального характера, услуги в соответствии с заключенным договором подряда.

**Фонд капитального ремонта** — ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме, аккумулируемые в специальном порядке и предназначенные для реализации региональной программы капитального ремонта

**Региональный оператор** — юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации в организационно-правовой форме фонда, которое осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

**Региональная программа капитального ремонта** — это программа проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации

## НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. **Жилищный кодекс** Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. **Градостроительный кодекс** Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. **Федеральный закон** от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
4. **Приказ** Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»
5. **Приказ** Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».
6. **Постановление** Правительства Москвы № 834-ПП от 29.12.2014 «Об утверждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»
7. **Постановление** Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».
8. **Постановление** Правительства Москвы № 832-ПП от 29.12.2014 «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».
9. **Постановление** Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «О размерах предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».
10. **Постановление** Правительства Москвы от 9 августа 2016 года № 491-ПП «О мерах по реализации постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 "О порядке привлечения подрядных организаций для ока-

- зания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах"»
11. **Постановление** Правительства Москвы № 57-ПП от 25.02.2016 «Об утверждении Порядка реализации органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве отдельного полномочия города Москвы по участию в работе комиссий, осуществляющих открытие работ и приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах»
  12. **Постановление** Правительства Москвы от 09.06.2016 г. № 321ПП «Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы установленным требованиям»
  13. **Закон** г. Москвы от 13.11.1996 № 30 «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда в городе Москве и контроле за их соблюдением»
  14. **Закон** г. Москвы № 2 от 07.04.2004 «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы»
  15. **Приказ** Департамента капитального ремонта города Москвы № 07–02–51/5 от 30.06.2015 «О формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора»
  16. **Распоряжение** Департамента капитального ремонта города Москвы № 07–14–33/6 от 28.04.2016 «Об утверждении стандарта раскрытия информации о реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»
  17. **Распоряжение** Департамента капитального ремонта города Москвы от 02.03.2016 № 07–14–12/6 «Об утверждении

- Положения о комиссиях по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведение которого обеспечивает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».
18. **Распоряжение** Департамента капитального ремонта города от 03.04.2019 № 07–14–32/9 «Об установлении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».
  19. **Методические указания** по организации и выполнению мониторинга технического состояния жилищного фонда г. Москвы на 2016–2020 гг. (пятый этап), утв. 18.12.2015 Государственной жилищной инспекции города Москвы
  20. **Федеральный закон** № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергоэффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
  21. **Федеральный закон** № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
  22. **Положение** о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации № 468 от 21 июня 2010 года
  23. **Ведомственные строительные нормы** «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов; Нормы проектирования» ВСН 61–89(р), утвержденные приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР № 250 от 26 декабря 1989 года;
  24. **Правила приемки** в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий» ВСН 42–85(р), утвержденные приказом Гражданстроя СССР № 135 от 07 мая 1985 года;
  25. **Технический регламент** Таможенного Союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», утвержденный Решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года № 824.
  26. **Постановление** Правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов

- и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"»
27. **Приказ** Министерства регионального развития Российской Федерации № 624 от 30 декабря 2009 года «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
  28. **Постановление** Госстроя России от 9 марта 2004 года № 38 «Об утверждении Изменений и дополнений к государственным элементным сметным нормам на ремонтно-строительные работы (ГЭСНР-2001). Выпуск 1
  29. **СП 54.13330.2011** Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31 – 01 – 2003;
  30. **СП 17.13330.2011** Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26 – 76
  31. **СП 30.13330.2012** Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01 – 85
  32. **СП 52.13330.2011** Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23 – 05 – 95
  33. **СП 59.13330.2012** Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35 – 01 – 2001
  34. **СП 50.13330.2012** Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23 – 02 – 2003;
  35. **СП 61.13330.2012** Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 41 – 03 – 2003;
  36. **СП 60.13330.2012** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41 – 01 – 2003.
  37. **СП 48.13330.2011** Организация строительства.
  38. **Методические рекомендации** по составлению технического паспорта МКД, утвержденные фондом и одобренные Минрегионом России 14 февраля 2010 года.

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Отношение человека к своему жилью, при внешней схожести, может быть различным. За этим стоят разные ценностные ориентации, различные образы жизни, материальные возможности. Все это, определяет требования к жилью и жилищным условиям, и усилия, которые собственники готовы направить на их улучшение. Одной из самых сложных задач эксплуатации жилищного фонда является сохранение параметров, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома на весь срок службы здания. Сохранность здания обеспечивается выполнением капитального ремонта.

Нормативный срок службы здания обеспечивается в том случае, если в плановом порядке выполняются необходимые ремонтно-наладочные работы, а также своевременно устраняются возникающие неисправности в межремонтный период.

Периодичность ремонтных и наладочных работ зависит от долговечности материалов, из которых изготовлена конструкция или инженерная система, интенсивности нагрузки и воздействия окружающей среды, а также технологических и других факторов. Проведение перечисленных работ в установленные сроки является задачей технической эксплуатации зданий.

Общегосударственная стратегия по преобразованию жилищного фонда базируется на создании целевых градостроительных, архитектурных и технических программ.

Собственник помещений в многоквартирном доме, получает не только права, но и обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в технически исправном состоянии. Здание — это сложная система конструктивных решений и инженерных систем жизнеобеспечения.

Знание работы систем жизнеобеспечения многоквартирного дома требует квалифицированного подхода к задачам по пользованию зданием, что не может быть обеспечено собственниками, которые не являются специалистами отрасли жилищно-коммунального хозяйства, но возложенная Законом на собственника ответственность требует обязательного дополнительного обучения и просвещения.

Вопрос приемки зданий после капитального ремонта является особенно важным, т.к. периодичность проведения капитального ремонта определена сроком 25–30 лет и затраты на его проведение возложены на собственников.

Высокая степень износа жилищного фонда — это не только низкий комфорт для его жителей, но и избыточное потребление энергетических ресурсов. Прежде всего — тепла.

Во-первых, потому что характеристики теплозащиты таких домов, как правило, низки. Во-вторых, потому что в этих домах технологически невозможно регулировать объем потребления тепла.

Предполагается, что в региональную программу капитального ремонта один многоквартирный дом следует включать несколько раз, поскольку межремонтные сроки разных его конструктивных элементов отличаются, и, следовательно, могут наступать повторно в течение срока программы. Избежать ущемления прав собственников помещений в одних многоквартирных домах в связи с проведением капитального ремонта в других позволит введение рациональных и доступных принципов установления очередности.

Общественный контроль в сфере ЖКХ непосредственно связан с обязанностью граждан обеспечивать надлежащее состояние своей собственности, в том числе общего имущества в многоквартирном доме. Только при участии самих собственников в осуществлении контроля, принятии необходимых решений и выражении ими своей активной позиции в отношении всех участников процесса капитального ремонта можно обеспечить необходимое качество работ и услуг а исполнителей обязать ответственно подходить к выполнению своих обязанностей.

## **2. ПОДГОТОВКА К ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты направленные на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

- устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;
- утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации в бюджете субъекта Российской Федерации;
- устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;
- устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств
- устанавливается порядок взаимодействия регионального оператора с собственниками помещений в многоквартирном доме

**Порядок взаимодействия Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы с собственниками помещений в МКД Москвы при формировании фонда капремонта общего имущества в МКД на счете Регионального оператора**

Используемые термины и сокращения:

**МКД** — многоквартирный дом;

**ФКР Москвы** — Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы;

**ЖК РФ** — Жилищный Кодекс РФ;

**Регоператор** — Региональный оператор;

**ДКР Москвы** — Департамент капитального ремонта города Москвы;

**ППМ** — постановление Правительства Москвы.

Настоящий Порядок определяет систему взаимодействия между Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее — ФКР Москвы) и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах Москвы (далее — Собственники) в тех случаях, когда принято решение о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в МКД на счёт Регионального оператора (далее — Регоператор) в соответствии со статьёй 170 Жилищного Кодекса РФ (далее — ЖК РФ).

1. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы действует в соответствии с ЖК РФ и иными нормативно-правовыми актами федерального и регионального уровня, регламентирующими вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы утверждена постановлением Правительства Москвы № 832-ПП от 29.12.14г «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (далее — ППМ № 832-ПП).

2. Собственник может узнать информацию о сроках проведения работ по капитальному ремонту в своем многоквартирном доме и видам работ по годам, обратившись на специализированный информационный сайт Москвы [gerair.mos.ru](http://gerair.mos.ru) «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Вся подробная информация по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме размещается ФКР Москвы в сети Интернет на официальном сайте по адресу [fond.mos.ru](http://fond.mos.ru).

3. В год, предшествующий году планируемого капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утвержденной Региональной программой капитального ремонта, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы формирует предложение Собственникам о сроке начала работ по капитальному ремонту, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта. Сформированные предложения ФКР Москвы направляет Собственникам.

Передача предложений Собственникам производится путём размещения информации на официальном сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и непосредственно передается председателю ТСЖ, ЖСК, председателю Совета МКД, уполномоченному представителю собственников.

Для коммуникации с собственниками во всех префектурах административных округов Москвы, управах районов созданы специализированные методические кабинеты располагающие всеми данными и информационными материалами по капитальному ремонту в конкретных домах.

4. Согласно части 4 статьи 189 ЖК РФ Собственники обязаны рассмотреть полученное предложение Регоператора и не позднее, чем через три месяца после получения, и принять

решение на общем собрании собственников согласно части 5 статьи 189 ЖК РФ, где должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Инициатором общего собрания собственников выступают либо собственники помещений в МКД, либо, в случае наличия в МКД помещений, принадлежащих городу Москве, Государственные казённые учреждения «Инженерная служба района», которые являются представителем города Москвы как собственника жилых и нежилых помещений согласно распоряжению Правительства Москвы от 14.05.2008 г. № 1040-РП «О порядке выполнения государственными учреждениями города Москвы инженерными службами районов функций по представлению интересов города Москвы, как собственника помещений в многоквартирных домах».

При рассмотрении предложения Регоператора собственникам необходимо убедиться, что предлагаемый перечень работ по капитальному ремонту соответствует тем системам и конструктивным элементам, что реально находятся в их многоквартирном доме. Так, например, если в перечне указана замена мусоропровода, то в доме должен быть сам мусоропровод, и он должен использоваться. Если в предлагаемом перечне работ выявлены ошибки и несоответствия, то необходимо это указать в решении общего собрания собственников с требованием исключить из перечня планируемых работ те, которые не соответствуют их дому.

Стоимость работ по капитальному ремонту определяется на основании предельных расценок, утверждённых постановлением Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «О размерах предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы», а также распоряжением Департамента капитального ремонта г. Москвы от 03.04.2019 № 07 – 14 – 32/9.

Также собственники рассматривают предложения Регоператора касательно финансирования работ по капитальному ремонту. Источником финансирования являются взносы собственников. Кроме того, собственники должны выбрать уполномоченного представителя собственников, который будет участвовать в открытии и приёмке работ, а также подписывать акты приёмки.

5. Если же по истечении 3-х месяцев со дня получения предложения от Регоператора собственники не приняли решения о проведении капитального ремонта, Департамент капитального ремонта города Москвы, как уполномоченный орган, самостоятельно принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предложениями Регоператора (согласно части 5 статьи 189 ЖК РФ).
6. После принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, ФКР Москвы проводит конкурсные процедуры по выбору организации для разработки проектно-сметной документации по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и проведению работ по капитальному ремонту (из числа прошедших квалификационный отбор, держателем реестра которых является Департамент капитального ремонта города Москвы) согласно постановлению Правительства Москвы от 9 августа 2016 года № 491-ПП «О мерах по реализации постановле-

ния Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

7. Собственники помещений МКД, в том числе и Уполномоченный представитель собственников МКД до начала производства работ могут ознакомиться в ФКР Москвы с проектно-сметной документацией на проведение капитального ремонта своего МКД и с планом-графиком производства работ. Указанные документы находятся в окружном представительстве ФКР Москвы. Контактную информацию по представительству собственник может узнать на сайте по адресу [fond.mos.ru](http://fond.mos.ru). Дополнительно информация размещается на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома, на фасаде, а также на территории строительного городка подрядчика.

При ознакомлении с проектно-сметной документацией собственникам, в том числе Уполномоченному представителю собственников, необходимо убедиться, что разработанная документация соответствует реальному состоянию и наполнению их многоквартирного дома.

В случае выявления несоответствий, необходимо написать обращение в ФКР Москвы с требованием об устранении выявленных нарушений или несоответствий.

8. Уполномоченный представитель собственников МКД при начале проведения работ подписывает Акт открытия работ, который определяет начало производства работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой капремонта, предложениями ФКР Москвы, проектно-сметной документацией и договором, заключённым с подрядной организацией. С уполномоченным представи-

телем собственников МКД и управляющей организацией согласовываются вопросы места размещения материалов и оборудования, необходимых для производства работ.

9. Представители подрядной организации с учётом видов работ и плана-графика производства работ согласовывают с Уполномоченным представителем собственников МКД и с управляющей организацией организационные и технические вопросы доступа в помещения общего пользования и в жилые и нежилые помещения, принадлежащие собственникам. Кроме того, согласовываются технические вопросы, связанные с отключениями инженерных коммуникаций МКД для производства работ.

Для производства работ составляются план-графики поквартирного производства работ, согласованные с собственниками или пользователями соответствующих жилых и нежилых помещений. Для этого согласовывается последовательность и время обеспечения доступа в каждое помещение, где будут производиться работы, для согласованности всех действий и обеспечения технической целесообразности производства работ.

При проведении работ по капитальному ремонту собственники должны обеспечить беспрепятственный доступ к общему имуществу (коммуникациям) для производства работ.

В целях реализации изменений статей 168, 182 ЖК РФ, предусматривающих установление факта воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и определения невозможности работ по капитальному ремонту принято постановление Правительства Москвы от 21.12.2018 № 1667-ПП «Об утверждении Порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ».

Настоящий порядок устанавливает, что подрядная организация, в случае её недопуска к оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту, информирует об этом заказчика работ и составляет акт. Заказчик устанавливает факт воспрепятствования и составляет акт об этом, который направляется в Департамент капитального ремонта города Москвы. Департамент капитального ремонта города Москвы после получения от заказчика уведомления и акта принимает правовой акт о невозможности выполнения работ, размещает его на своём официальном сайте и информирует заказчика.

В случае установления факта невозможности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений возникают такие последствия как обязанность возмещения возможного ущерба при наступлении аварийных ситуаций, возникших в связи с не проведением работ по капитальному ремонту, ввиду необеспечения допуска.

10. В случае если подрядная организация нарушает сроки начала производства работ по капитальному ремонту или далее в процессе нарушает план-график производства работ, Уполномоченный представитель собственников должен обратиться к представителю ФКР Москвы (специалисту по техническому надзору) для урегулирования возникших вопросов, включая, при необходимости, внесение изменений в план-график производства работ.

В случае нерешения данных вопросов, собственникам необходимо обратиться в соответствующее территориальное управление ФКР Москвы либо в Городскую комиссию по обеспечению общественного контроля за реализацией Региональной программы капитального ремонта общего имущества на территории города Москвы (тел. 8 (495) 223–48–30). Так же собственники могут обратиться к депутату муниципального собрания, закреплённому за многоквартирным домом, контакты которого указываются на информационном стенде.

11. Для обеспечения коммуникаций с жителями по вопросам проводимого капитального ремонта представители ФКР Москвы проводят приём жителей.

Подробная информация указана на официальном сайте [www.fond.mos.ru](http://www.fond.mos.ru)

12. В случае нарушений при производстве работ, приведших к аварийной или чрезвычайной ситуации, собственники или пользователи помещений в МКД, в котором производятся работы по капитальному ремонту, могут обратиться к представителю подрядной организации для немедленного устранения выявленных нарушений. В случае отсутствия оперативного реагирования собственники или пользователи помещений в МКД могут обратиться к представителю ФКР Москвы (специалисту технического надзора) для понуждения к устранению нарушений подрядной организацией.

Координаты представителей подрядной организации и представителей ФКР Москвы опубликованы на информационном стенде, располагающемся возле МКД или на стене строения, в котором проводится капитальный ремонт.

Если в результате работы по вине подрядной организации нанесён ущерб личному имуществу собственников (мебели и т.п.), то составляется акт, в котором указываются допущенные повреждения, который должен подписываться собственником, представителем подрядной организации и представителем технического надзора.

Нанесённый ущерб должен компенсироваться подрядной организацией.

В случае возникновения разногласий ФКР Москвы своим приказом создаёт Конфликтную комиссию для урегулирования спорных вопросов.

13. Для текущего контроля над ходом работ по капитальному ремонту собственники могут получить информацию из системы документальной фиксации процесса работ на объекте:
- «Общий журнал работ», в котором фиксируются все события на объекте, ведение работ.

- Журнал приема населения по вопросам капитального ремонта многоквартирного дома».
  - «Журнал авторского надзора за строительством».
  - «Журнал входного контроля и приемки продукции, изделий, материалов и конструкций на строительстве», в котором фиксируются все поставки на объект.
14. Уполномоченный представитель собственников МКД участвует в приёмке выполненных работ по капитальному ремонту и подписывает Акты выполненных работ согласно процедуре, указанной в договоре на проведения работ по капитальному ремонту. В случае обнаружения невыполненных работ, указанных в Акте выполненных работ, или работ, выполненных с ненадлежащим качеством, уполномоченный представитель собственников МКД формирует перечень замечаний для устранения подрядной организацией. На основании такого перечня подрядная организация проводит устранение выявленных замечаний.

В этом случае Акт выполненных работ подписывается уполномоченным представителем собственников МКД только после устранения выявленных недостатков. Необоснованный отказ от подписи Акта выполненных работ не допускается.

15. В открытии, контроле проведения и приёмке работ принимает участие также муниципальный депутат, уполномоченный муниципальным собранием согласно Закону города Москвы от 16 декабря 2015 года № 72 «О наделении органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» и в соответствии с Порядком реализации органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве отдельного полномочия города Москвы по участию в работе комиссий, осуществляющих открытие работ и приемку оказанных услуг и (или)

выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

16. Если подрядная организация не приступила к выполнению работ согласно план-графику, допускает грубые нарушения при производстве работ, а также при наличии иных веских причин договор с подрядной организацией может быть расторгнут. В таком случае, ФКР Москвы либо проводит новый конкурсный отбор, либо, в случае наличия обоснованных ограничений, заключает договор с единственным поставщиком из числа организаций, прошедших квалификационный отбор.
17. Оплата выполненных работ производится ФКР Москвы на основании подписанного Акта выполненных работ согласно условиям, указанным в договоре с подрядной организацией.

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, производится Главным контрольным управлением города Москвы на основании постановления Правительства Москвы от 09.06.2016 г. № 321-ПП.

18. В случае выявления нарушений в период гарантийного срока после окончания производства работ по капитальному ремонту, собственникам необходимо обратиться в ФКР Москвы с требованием составления акта, в котором будут зафиксированы выявленные дефекты. На основании Акта ФКР Москвы надлежит привлечь подрядную организацию для устранения данных дефектов.

Срок и порядок устранения дефектов должны быть согласованы с собственниками или Уполномоченным представителем собственников.

19. Актуализация Региональной программы капитального ремонта, в том числе изменение сроков и видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме допускается в случае наличия решения общего собрания собственников МКД и согласования со стороны уполномоченных органов, контролирующими безопасные условия проживания жителей — Ростехнадзор, Мосжилинспекция и т.д.

В тех случаях, если изменение сроков и видов работ требует дополнительных финансовых затрат по сравнению с плановыми, общее собрание собственников обязано принять решение об увеличении размера взносов в фонд капитального ремонта до величины, соответствующей принимаемым изменениям.

При наличии требуемых решений собственников и необходимых согласований, ДКР Москвы выходит с предложением в Правительство Москвы о внесении изменений в Региональную программу капитального ремонта, утвержденной ППМ № 832-ПП.

Актуализация краткосрочной программы производится на основании отдельного нормативно-правового акта.

### **3. ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД**

Общественный контроль в сфере ЖКХ непосредственно связан с обязанностью граждан обеспечивать надлежащее состояние общедолевой собственности многоквартирного дома.

3.1. Общественный контроль в процессе капитального ремонта осуществляется в целях:

- обеспечения выполнения всех видов работ в полном соответствии с проектно-сметной и нормативно-технической документацией;
- обеспечения соответствия применяемых материалов и изделий требованиям проекта, технических условий, стандартов и других нормативных документов;
- проверки соответствия объемов выполненных работ по отдельным видам, а также по законченным ремонтным объектам, требованием проектно-сметной и исполнительной документации;
- своевременного производства промежуточной приемки ответственных конструкций, освидетельствования скрытых работ и ведения исполнительной производственно-технической документации по ним в соответствии с установленными требованиями.

3.2. В процессе производства работ представитель собственников или уполномоченный собственников МКД имеет право принимать участие во всех комиссиях, в том числе по приемке скрытых работ, организуемых Заказчиком, представителем Технического надзора или подрядной организацией, выполняющей работы (далее — Подрядчик), о проведении которых должен быть заблаговременно извещен.

3.3. Собственник или уполномоченный представитель собственника помещений МКД может инициировать комиссионную проверку объекта в случае выявления нарушений технологии производства работ или несоблюдения правил складирования и хранения применяемой на объекте продукции, а также техники безопасности на объекте.

3.4. Осмотр объекта собственником или представителем собственника помещений МКД осуществляется не реже

одного раза в месяц и может быть совмещен с проведением проверки объекта Заказчиком или представителем Технического надзора, который согласно договору на технический надзор осуществляет проверки не менее 2 раз в неделю в соответствии с графиком посещения объекта, а при необходимости вне графика дополнительно.

3.5. В случае, если собственник или представитель собственника МКД не удовлетворен ходом и качеством работ, то его мнение отражается в журнале производства работ Заказчиком или представителем Технического надзора.

3.6. Выполнение работ по ремонту зданий должно производиться с соблюдением действующих правил техники безопасности, охраны труда, правил противопожарной безопасности.

3.7. После окончания работ по капитальному ремонту в жилом доме и устранения замечаний выявленных уполномоченным представителем собственников помещений в МКД и рабочей комиссией, подрядная организация предъявляет к сдаче объект государственной комиссии в соответствии с ВСН-42 – 85(р).

3.8. Приемка работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии со следующими документами:

- распоряжением Департамента капитального ремонта г. Москвы от 02.03.2016 № 07 – 14 – 12/6 «Об утверждении Положения о комиссиях по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, проведение которого обеспечивает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»;
- техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений, утвержденным Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
- правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий, утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 7 мая 1985 г. № 135, ВСН 42 – 85(р);
- договором подряда, в котором предусмотрен порядок приемки работ, выполненных Подрядчиком.

3.9. Подрядная организация оформляет акты по форме КС-2, справки по форме КС-3, согласовывает их с организацией, осуществляющей строительный контроль (технический надзор), с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, и направляет на рассмотрение Заказчику.

В случае отсутствия у Заказчика замечаний к актам по форме КС-2 и справке по форме КС-3 Заказчик в течение 2 (двух) дней организует приемку работ по договору Подряда рабочей комиссией, для чего формирует указанную комиссию и включает в ее состав:

- представитель Заказчика;
- представитель строительного контроля;
- представитель подрядной организации, проектной организации;
- представитель собственников помещений в многоквартирном доме;
- представитель органа местного самоуправления;
- представитель лица, осуществляющего управление многоквартирным домом;
- представитель управы района города Москвы или префектуры Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы (по территориальной принадлежности многоквартирного дома).

3.10. При обнаружении рабочей комиссией нарушений требований к работам составляется Акт, в котором фиксируются перечень дефектов и недоделок и сроки их устранения Подрядчиком (далее — акт о недостатках). Подрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счет в сроки, указанные в акте о недостатках, обеспечив при этом сохранность объекта.

При этом сдача-приемка работ приостанавливается до момента устранения выявленных нарушений требований к работам или разрешения спора, возникшего в связи с выявлением нарушений.

3.11. Акт о недостатках составляется Заказчиком совместно с представителем Технического надзора и подписывается всеми членами рабочей комиссии, согласными с информаци-

ей, изложенной в акте. Подписание членом рабочей комиссии акта о недостатках осуществляется в течение рабочего дня, когда акт был представлен на подпись члену рабочей комиссии. В случае если ни один член рабочей комиссии, за исключением представителя Заказчика, не согласен с наличием нарушений требований к работам, акт о недостатках оформляется от имени Заказчика и представляется Подрядчику.

3.12. После устранения Подрядчиком выявленных нарушений требований к работам сдача-приемка работ осуществляется в общем порядке с выполнением условий, установленных договором Подряда. При этом если состав рабочей комиссии не изменился, ее повторное формирование может не осуществляться.

3.13. Объект считается принятым в эксплуатацию со дня подписания Акта о приемке в эксплуатацию, а при проведении капитального ремонта по нескольким видам работ на объекте Актов о приемке в эксплуатацию по всем видам работ, согласованных уполномоченным лицом администрации по месту нахождения объекта и представителем дома.

Вся документация по капитальному ремонту должна быть передана заказчику (эксплуатирующей организации дома).

3.14. Эффективность капитального ремонта должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов, в том числе по снижению энергопотребления с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции — также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности и т.п.

Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличения объема услуг, увеличению межремонтных сроков.

3.15. После приемки дома в эксплуатацию на основании исполнительной документации собственник (управляющий) МКД, на основе полученной документации вносит изменения в технический паспорт жилого дома, включая пересчет физического износа.

3.16. Принятые в эксплуатацию после капитального ремонта многоквартирные дома должны особенно тщательно осматриваться в первые годы их эксплуатации.

## 4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

4.1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

Комплексный капитальный ремонт — это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё общее имущество МКД в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и моральный износ.

Выборочный капитальный ремонт — это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов общего имущества МКД и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично морального износа.

Перечень и состав работ по капитальному ремонту объектов общего имущества многоквартирного дома зависит от архитектурно — планировочных, конструктивных характеристик дома, уровня его инженерного обустройства, физического износа конструктивных элементов и инженерных систем.

Перечень работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемому за счёт средств фондов капитального ремонта, сформированных в рамках минимальных взносов.

Этот перечень работ, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденный приложением к постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартир-

ных домах на территории города Москвы» является в городе Москве более широким по сравнению с федеральным перечнем работ и включает в себя 15 пунктов:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения)
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.
7. Ремонт крыши
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
9. Ремонт фасада. Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.
10. Ремонт фундамента.
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.
12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме.
13. Ремонт или замена внутреннего водостока.
14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного

решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Данный рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов принят для улучшения существующих условий комфортности и безопасности проживания граждан.

Данный перечень сформирован на основе уточнённых перечней работ по капитальному ремонту, рекомендованных нормативными документами в рамках видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых дополнительных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

## 5. ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### *Состав работ*

- Обследование несущих конструкций и инженерных систем здания с выпуском технического заключения.
- Разработка рабочей документации по капитальному ремонту здания.
- Разработка сметной документации по капитальному ремонту здания.
- Обследование состояния строительных конструкций лифтовой шахты и машинного помещения с выпуском технического заключения.
- Разработка рабочей документации по замене лифта.
- Разработка сметной документации по замене лифта.

Для определения стоимости капитального ремонта многоквартирных домов разрабатывается проектная документация в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации.

Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то в составе проектной документации приводятся два раздела: раздел первый — пояснительная — записка с исходными данными для капитального ремонта и раздел второй — смета на капитальный ремонт.

В пояснительной записке к сметной документации содержится следующая информация:

- сведения о месте расположения объекта;
- перечень сборников и каталогов сметных нормативов, принятых для составления сметной документации;
- обоснование особенностей определения сметной стоимости работ, в том числе полная информация о принятых в сметной документации коэффициентах, ссылки на нормативы, по которым приняты накладные расходы и сметная прибыль, другие сведения о порядке определения сметной стоимости капитального ремонта.

Сметная документация на капитальный ремонт составляется в ценах, сложившихся ко времени ее составления в соответствии с МДС81 — 35.2004 в части, не противоречащей Положению о составе разделов проектной документации и должна

содержать: сводный сметный расчет, объектную и локальные сметы.

Локальная смета относится к первичным сметным документам и составляется на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определяющихся при разработке рабочей документации (РД).

Объектная смета объединяет в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и относится к сметным документам, на основе которых формируются договорные цены на объект (Постановление Госстроя России от 05.03.2004 г. № 15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»).

Если сметная документация на капитальный ремонт состоит только из одного локального сметного расчета, то сводный и объектный сметный расчет не составляется, а затраты по главам сводного сметного расчета учитываются в конце локальной сметы.

## **6. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД**

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется, в том числе с учетом критерия технического состояния многоквартирного дома. Техническое состояние многоквартирного дома является важнейшим параметром системы капитального ремонта, определяющим сроки, объемы, стоимость.

Одним из важнейших этапов капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома является проведение технического обследования (предшествующего разработке проектно-сметной документации) с целью определения физического и морального износа объектов.

Техническое обследование многоквартирных домов включает в себя осмотры их основных конструктивных элементов и внутридомовой инженерной инфраструктуры с целью своевременного обнаружения и фиксации дефектов для дальнейшей выработки решений по их устранению.

Осмотры направлены на выявление (фиксацию) обнаруженных при этих осмотрах дефектов в строительных и конструктивных элементах многоквартирного дома, техническая детализация которых будет отражена в техническом заключении в рамках работ по выполнению технического обследования.

Своевременное выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в объеме, определенном, в том числе, по результатам технического обследования таких домов обеспечивает безопасные и благоприятные условия проживания граждан в соответствии с нормативными требованиями.

## 6.1. КОНСТРУКЦИИ

### 6.1.1. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТОВ, ПОДВАЛОВ, ТЕХНИЧЕСКИХ ПОДПОЛИЙ

#### РЕМОНТ ФУНДАМЕНТОВ

Работы в соответствии проектом для ремонта и восстановления несущей способности.

#### *Основные применяемые материалы*

- Бетонные смеси
- Гидроизоляционный материал
- Песок Щебень Металлопрокат
- Арматура
- Металлопрокат

#### ВСКРЫТИЕ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОЛОВ ПЕРВЫХ ЭТАЖЕЙ В ДОМАХ БЕЗ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ПРОКЛАДКЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

#### *Состав работ*

- Вскрытие напольного покрытия 1-х этажей
- Ремонта (замена) технических каналов инженерных систем
- Восстановление полов 1-х этажей

#### *Основные применяемые материалы*

- Цементно-песчаная стяжка
- Напольное покрытие: ПВХ линолеум, керамическая/гранитная плитка,
- ДВП, ламинат или паркетная доска
- Сетка арматурная
- Гидроизоляция

#### РЕМОНТ ПОДВАЛОВ

Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений, за исключением под-

вальных помещений с земляным, шлаковым, щебеночным, песчаным, глинобитным покрытием пола

#### *Состав работ*

- Ремонт стен и пола подвальных помещений (технического этажа)
- Замена наружных дверных блоков подвальных помещений на металлические блоки с утеплителем
- Замена оконных блоков и металлических оконных решеток подвальных помещений
- Ремонт стен приямков
- Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков, полов мусорокамеры (при наличии системы мусороудаления)

#### *Основные применяемые материалы*

- Смеси бетонные
- Смеси сухие для гидроизоляционных работ
- Смеси сухие штукатурные цементно-песчаные для внутренних и наружных работ
- Раствор известковый, цементный
- Средство биоцидное для защиты неметаллических строительных материалов от всех видов биокоррозии
- Краски водно-дисперсионные для внутренних работ
- Двери металлические, деревянные. Огнезащитное покрытие для ответственных металлических конструкций

Помещения подвала и технического подполья должны быть чистыми и сухими, иметь освещение, плотные, запираемые на замок двери.

Если через техническое подполье (подвал) проходят транзитные инженерные коммуникации, необходимо обеспечить доступ к ним в любое время суток представителям соответствующих служб коммунального хозяйства для постоянного наблюдения, периодического ремонта и регулирования.

В местах перехода над инженерными коммуникациями должны быть оборудованы стационарные переходные мостики.

В подвалах и технических подпольях характерными являются следующие недостатки:

- неудовлетворительное состояние водоотводящих лотков и отмостки, трещины в плоскости примыкания отмостки к наружным стенам;
- бездействующие (засоренные) дренажные системы;
- повышенная влажность воздуха, возникающая вследствие недостаточного количества или неисправности вентиляционных устройств;
- образование конденсата на трубопроводах и их коррозия из-за разрушения теплоизоляционного защитного слоя или недостаточной его толщины;
- просадки опор под санитарно-техническими коммуникациями;
- просадки фундаментов под несущими стенами или под опорами стоек (столбов);
- коррозия защитных трубок, настилов и коробок электропроводки.

Перед обследованием фундаментов и стен со стороны технического подполья (подвала) необходимо ознакомиться с документацией, содержащей сведения о грунтах основания и глубине грунтовых вод, планами прокладки инженерных систем и дренажей, расположенных на придомовой территории.

В неотапливаемых подвалах и технических подпольях должны поддерживаться: температура воздуха не ниже 5 °С, относительная влажность не более 65% с обеспечением не менее чем однократного воздухообмена.

В отапливаемых технических подпольях (подвалах) температура и относительная влажность воздуха, а также кратность воздухообмена обеспечиваются в зависимости от характера использования помещений.

Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных продухов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств.

При повышенной влажности воздуха в помещениях, выпадении на поверхности стен или потолка конденсата, появлении плесени при капитальном ремонте устраняют источники увлажнения или причины промерзания и обеспечивают ин-

тенсивное проветривание подвала через окна и двери, устанавливая в них, если возможно, полотна и переплеты с решетками или жалюзи.

При необходимости в подвалах и подпольях с глухими стенами пробивают в цоколе не менее двух вентиляционных отверстий (продухов) в каждой секции дома, расположив их с противоположных сторон дома, и оборудуют жалюзийными решетками.

Площадь продухов должна составлять не менее 1/400.

В отдельных случаях в помещениях устраивают вытяжные вентиляторы.

Продухи в цоколе должны быть открыты круглый год.

Источником увлажнения технического подполья (подвала) может служить влага, поступающая через приямки, отмостку, цоколь здания, места пересечения трубопроводов со стенами подвала.

Температурно-влажностный режим помещений подвала и технического подполья обеспечивается также приведением в исправное состояние теплоизоляции перекрытий над ними, цокольных панелей, а также теплоизоляции трубопроводов.

Трубопроводы отопления, горячего и холодного водоснабжения, расположенные в подвалах и подпольях, изолируют теплоизоляционными и гидроизоляционными слоями.

В подвальных помещениях рекомендуется устраивать бетонные лотки у прочисток канализационных стояков для отвода воды в приямок.

Выполняют работы по герметизации швов между цокольными панелями, заделке трещин в конструкциях подвала, восстановлению защитного слоя бетонных конструкций; очищают и покрывают антикоррозионными составами сварные соединения и закладные детали, металлические кронштейны и подвески, другие металлические детали.

В случае обнаружения признаков неравномерной осадки здания или силового повреждения несущих конструкций необходимо управляющей компании установить маяки на трещины и принять охранные меры по укреплению деформированных конструкций.

Для определения причин и способов устранения выявленных повреждений необходимо получить заключение специализированной организации.

Предупреждение поступления грунтовых вод в подвалы, устранение отсыревания нижних частей стен вследствие воздействия грунтовой влаги производят путем восстановления или устройства вновь горизонтальной и вертикальной гидроизоляции фундаментов, цоколя и пола подвала, инъектирования в кладку гидрофобизирующих составов, устройства осушающих галерей, дренажной системы, применяют электроосмотические и другие методы по специально разработанному проекту.

Устанавливать в подвалах и подпольях дополнительный фундамент под оборудование, увеличивать высоту подвальных помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта, устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток, не допускается.

Не допускается откачивать воду из технического подполья (подвала), если с водой вымываются частицы грунта.

### 6.1.2. РЕМОНТ ФАСАДОВ

#### РЕМОНТ ФАСАДОВ ПАНЕЛЬНЫХ/БЛОЧНЫХ НЕОШТУКАТУРЕННЫХ

##### *Состав работ*

- Монтаж, демонтаж строительных люлек либо строительных лесов (с защитной сеткой).
- Ремонт лицевой поверхности наружных стен, включая заделку трещин цементным раствором
- Ремонт карнизов
- Окраска (помывка) фасада
- Ремонт деформационных швов, восстановление герметизации деформационных швов
- Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков панельных / блочных
- Ремонт оштукатуренных поверхностей цоколя

- Окраска цоколя с подготовкой поверхности (шпатлевка и огрунтовка).
- Ремонт или замена входных наружных дверей
- Ремонт козырьков над входами
- Ремонт (замена) наружного водостока (при наличии)
- Ремонт откосов
- Ремонт прямков
- Замена мелких покрытий из листовой оцинкованной стали (отливы, пояски, сандрики)

##### *Основные применяемые материалы*

- Уплотняющие прокладки для стыков
- Строительные нетвердеющие мастики
- Вулканизирующие мастики
- Раствор известковый, цементный
- Цемент общестроительный, портландцемент общего назначения
- Смеси сухие штукатурные цементно — песчаные для внутренних и наружных работ
- Краски фасадные
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм

#### РЕМОНТ ФАСАДОВ КИРПИЧНОЙ КЛАДКИ С РАСШИВКОЙ ШВОВ И ОБЛИЦОВАННЫМ ЦОКОЛЕМ

##### *Состав работ*

- Монтаж, демонтаж строительных люлек либо строительных лесов (с защитной сеткой).
- Ремонт лицевой поверхности наружных стен, включая заделку трещин, швов в кирпичных стенах цементным раствором
- Окраска (помывка) фасада
- Ремонт карнизов
- Расшивка швов кирпичной кладки
- Ремонт деформационных швов, восстановление герметизации деформационных швов
- Ремонт оштукатуренных поверхностей стен, откосов
- Ремонт цоколя с подготовкой поверхности

- Замена мелких покрытий из листовой оцинкованной стали (отливы, пояски, сандрики)
- Ремонт или замена входных наружных дверей
- Ремонт козырьков над входами
- Расшивка швов кирпичной кладки
- Ремонт (замена) наружного водостока

#### *Основные применяемые материалы*

- Цемент общестроительный, портландцемент общего назначения
- Краски фасадные
- Смеси сухие штукатурные цементно — песчаные для внутренних и наружных работ
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм
- Раствор известковый, цементный
- Плитка керамическая

### **РЕМОНТ ФАСАДОВ ОШТУКАТУРЕННЫХ (НЕ БОЛЕЕ 50% ПЛОЩАДИ ФАСАДА)**

#### *Состав работ*

- Монтаж, демонтаж строительных люлек либо строительных лесов (с защитной сеткой).
- Ремонт лицевой поверхности наружных стен, включая восстановление штукатурного слоя, заделку трещин цементным раствором
- Ремонт карнизов
- Окраска фасада
- Ремонт деформационных швов, восстановление герметизации деформационных швов
- Ремонт оштукатуренных поверхностей стен, откосов, цоколя с подготовкой поверхности и окраской
- Замена мелких покрытий из листовой оцинкованной стали (отливы, пояски, сандрики).
- Ремонт входных групп
- Ремонт козырьков над входами
- Ремонт (замена) наружного водостока
- Ремонт декоративных элементов

#### *Основные применяемые материалы*

- Цемент общестроительный, портландцемент общего назначения
- Краски фасадные
- Смеси сухие штукатурные цементно- песчаные для внутренних и наружных работ
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм
- Раствор известковый, цементный
- Сетка штукатурная

### **РЕМОНТ ФАСАДОВ, ОБЛИЦОВАННЫХ КЕРАМИЧЕСКОЙ ПЛИТКОЙ**

#### *Состав работ*

- Монтаж, демонтаж строительных люлек либо строительных лесов (с защитной сеткой).
- Помывка фасада
- Ремонт карнизов
- Ремонт деформационных швов, восстановление герметизации деформационных швов
- Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков панельных / блочных
- Ремонт облицованных поверхностей стен с подготовкой поверхности и облицовкой плиткой на клеевой основе с последующей пропиткой гидрофобизаторами
- Ремонт (замена) входных наружных дверей
- Ремонт козырьков над входами
- Ремонт (замена) наружного водостока
- Ремонт прямков
- Замена мелких покрытий из листовой оцинкованной стали (отливы, пояски, сандрики)
- Гидрофобизация

#### *Основные применяемые материалы*

- Раствор известковый, цементный
- Цемент общестроительный, портландцемент общегонаначения

- Краски фасадные
- Смеси сухие штукатурные цементно-песчаные для внутренних и наружных работ
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм
- Моющее средство
- Гидрофобизатор
- Керамическая плитка

## РЕМОНТ ЭЛЕМЕНТОВ ФАСАДА

### *Состав работ*

- Ремонт декоративных элементов
- Ремонт венчающих карнизов и карнизных поясов, декоративных фронтонов

### *Основные применяемые материалы*

- Металлопрокат
- Бетонные смеси
- Гидроизоляционные смеси
- Раствор известковый, цементный
- Цемент общестроительный портландцемент общего назначения
- Смеси сухие цементные с полимерными добавками для ремонта бетонных и железобетонных конструкций.
- Краски фасадные.
- Смеси сухие штукатурные цементно-песчаные для внутренних и наружных работ.
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм.
- Смеси асфальтобетонные.
- Сетка для штукатурных работ

## РЕМОНТ БАЛКОНОВ ИЛИ ЛОДЖИЙ

### *Состав работ*

- Ремонт основания балкона (обетонирование, оштукатуривание)
- Ремонт (замена) козырьков над последними этажами (обетонирование, оштукатуривание)

- Ремонт стяжки с устройством гидроизоляции
- Ремонт (замена) экранов ограждения
- Ремонт (замена) ограждения
- Ремонт (замена) отливов

### *Основные применяемые материалы*

- Смеси бетонные
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм
- Раствор известковый, цементный
- Сталь прокатная
- Гидроизоляционный материал
- Краска для ограждающих конструкций. Керамическая-плитка
- Профнастил окрашенный оцинкованный
- Асбестоцементные окрашенные листы

## РЕМОНТ БАЛКОНОВ С УСИЛЕНИЕМ БАЛКОННЫХ ПЛИТ И КОНСОЛЬНЫХ БАЛОК

### *Состав работ*

- Восстановление несущей способности конструкций с сохранением первоначального вида
- Ремонт декоративных элементов
- Ремонт экранов

### *Основные применяемые материалы*

- Металлопрокат
- Смеси бетонные.
- Сливы стальные оцинкованные, толщина 0,55 мм.
- Сталь прокатная.
- Гидроизоляционный материал
- Раствор известковый, цементный.
- Краска для ограждающих конструкций
- Керамическая плитка
- Арматурная сетка

На фасаде необходимо обращать внимание на надежность крепления архитектурно-конструктивных деталей, которые

обеспечивают статическую и динамическую устойчивость к воздействию природно-климатических факторов.

Цоколь является наиболее уязвимой частью здания из-за воздействия атмосферных осадков, а также влаги, проникающей по капиллярам материала фундамента. Эта часть здания постоянно подвергается неблагоприятным механическим воздействиям, что требует использования для цоколя прочных и морозоустойчивых материалов.

Карнизы, венчающая часть здания, отводят от стены дождевые и талые воды и выполняют архитектурно-декоративную функцию, аналогично другим архитектурно-конструктивным элементам фасада здания. Фасады здания могут иметь и промежуточные карнизы, пояски, сандрики, выполняющие функции, аналогичные функциям главного венчающего карниза.

От технического состояния выступающих частей фасада (карнизов, поясков, пилястр и др.) зависит безотказность ограждающих конструкций здания.

Часть наружной стены, продолжающаяся выше кровли — парапет. Верхняя плоскость парапета во избежание разрушения атмосферными осадками защищается оцинкованной сталью или бетонными плитами заводского изготовления.

На крышах здания для безопасности ремонтных работ устанавливаются парапетные ограждения в виде металлических решеток и сплошных кирпичных стенок. Необходимо соблюдать герметичность примыканий кровельных покрытий к элементам парапетных ограждений.

Архитектурно-конструктивными элементами фасада являются также балконы, эркеры, лоджии, которые способствуют улучшению эксплуатационных качеств и внешнего облика здания. В зависимости от назначения балконы имеют различные формы и размеры. При хорошо выполненной гидроизоляции балконы предохраняют стены здания от увлажнения.

Балконы находятся в условиях постоянного атмосферного воздействия. Увлажнения, попеременного замораживания и оттаивания, поэтому раньше других частей здания разрушаются и выходят из строя. Наиболее ответственной частью балконов является место заделки плит или балок в стену здания,

так как при эксплуатации место заделки подвергается интенсивному температурно-влажностному воздействию.

Особенно подвержены разрушению края балконной плиты, промерзающие с трех сторон, испытывающие воздействие влаги и коррозии.

Лоджия — площадка, окруженная с трех сторон стенами и ограждением. По отношению к основному объему здания, лоджия может быть выполнена встроенной и выносной. Перекрытие лоджий должно обеспечивать отвод воды от наружных стен здания. Для этого полы лоджии необходимо выполнить с уклоном 2–3% от плоскости фасада и располагать ниже пола примыкающих помещений на 50–70 мм. Поверхность перекрытия лоджии покрывают гидроизоляцией. Сопрежения плит балкона и лоджий с фасадной стеной защищают от протекания путем заведения на стену гидроизоляционного ковра с перекрытием его двумя дополнительными слоями гидроизоляции и закрывая фартуком из оцинкованной стали. Ограждения лоджий и балконов должны быть достаточно высокими в целях соблюдения требований техники безопасности и выполнены преимущественно глухими, с перилами и цветочницами.

При обследовании фасада тщательному осмотру подлежат участки стены, расположенные рядом с водосточными трубами, лотками, приемными воронками. При выветривании, выкрошивании заполнений вертикальных и горизонтальных стыков, а также разрушений кромок панелей и блоков следует осмотреть неисправные места, заполнить стыки и восстановить нарушенные кромки соответствующими материалами, предварительно удалив разрушившийся раствор и тщательно зачеканив стыки.

Увлажнение конструкций, образование в них устойчивой сырости являются наиболее опасным и трудновыводимым дефектом, так как ведет к их промерзанию и разрушению. Образование сырости в стенах объясняется двумя группами причин:

- дефектами зданий, допущенными в проекте и при строительстве (тонкие промерзающие стены, отсутствие или неудовлетворительная гидроизоляция стен от фундамента и т.п.);

- серьезным дефектом, относящимся к фасаду является подтопление цоколя при разрушении отмостки, подсыпка грунта вокруг здания выше гидроизоляции, плохой дренаж, утечка жидкости из инженерных сетей.

Фасады зданий часто облицовывают керамическими плитками, естественными каменными материалами. При некачественном закреплении облицовки металлическими скобами и цементным раствором происходит их выпадение.

Причинами отслаивания облицовки являются попадание влаги в швы между камнями и за облицовку, попеременное замораживание и оттаивание.

На фасадах, облицованных керамической плиткой, следует обращать внимание на места, где наблюдаются вспучивание облицовки, выход отдельных плиток из плоскости стены, образование трещин, отколов в углах плитки; при этом необходимо произвести простукивание поверхности всего фасада, снять слабодержащиеся плитки и выполнить восстановительные работы. Дефекты фасадов часто связаны с загрязнением атмосферы, что приводит к потере первоначального вида, закопчению и потускнению поверхности.

В МКД чаще всего происходит увлажнение стен первого этажа из-за повреждения гидроизоляции и подсосывания влаги.

Увлажнение конструкций вызывается так же и другими причинами: выпадением зимой конденсата при недостаточной толщине стен, завышенной по сравнению с расчетной объемной массой (плотностью) материала конструкций, большими колебаниями температуры в течение суток, воздействием атмосферных осадков.

Признаки увлажнения конструкций:

*Внешние (качественные)*

- изменение цвета конструкции — мокрые, темно-серые или выцветшие пятна на них, потеки краски и т.д.;
- выпучивание, растрескивание штукатурки, образование «дутиков»;
- застойный затхлый воздух в помещении, — коррозия металлических конструкций;

*Количественные (выявленные путем исследования), т.е. путем взятия проб и их обработки, измерения электропроводности и др. параметров.*

Последствия увлажнения конструкций:

- коррозия металлических закладных деталей;
- вымывание извести (выщелачивание) из растворов и бетонов;
- снижение теплозащитных качеств конструкции;
- образование на стенах плесени, стеной селитры и др. высолов;
- повышение влажности воздуха помещений, негативно влияющей на здоровье людей, а так же на оборудование.

Для предотвращения разрушения краев плит балконов и лоджий, а так же возникновения трещин между плитой и стенами из-за атмосферных осадков металлический слив устанавливают в паз коробки, который должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон плиты балконов и лоджий от стен здания с организацией водоотвода металлическим фартуком или за железной плитой с капельником; в торце слив заделывается в тело панели. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров входы на них необходимо закрыть и провести восстановительные работы, выполняемые по разработанному проекту.

При осмотре необходимо обращать внимание на отсутствие или неисправное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя конструкциями, на ослабление крепления и повреждения ограждений балконов и лоджий.

Повреждения должны быть устранены.

Основными причинами повреждения внешнего вида зданий являются:

- применение в одной и той же кладке разнородных по прочности, водопоглощению, морозостойкости и долговечности материалов;
- различная деформативность несущих продольных и самонесущих торцовых стен;
- использование силикатного кирпича в помещениях с повышенной влажностью;
- ослабление перевязки;

- утолщение швов;
- недостаточное опирание конструкций;
- промерзание раствора;
- увлажнение карнизов, парапетов, архитектурных деталей, балконов, лоджий, штукатурки стен;
- нарушение технологии при зимней кладке.

Большой процент протечек приходится на протечки в угловых соединениях стен лестничных клеток с остеклением. Причинами данных протечек является неудачное конструктивное решение фасада из-за сложности и многоматериальности, дефектов строительства при выполнении сопряжения остекления лестничных клеток со стенами (без уплотнения и герметизации) а также отсутствие упругих противодождевых прокладок при выполнении нащельников, что приводит к проникновению атмосферной влаги внутрь конструкции. Стены — это вертикальные несущие и ограждающие конструкции, которые подвергаются разнообразным силовым и несиловым воздействиям; воспринимают нагрузки от собственной массы, от массы перекрытий, покрытий, крыш, ветровые, сейсмические нагрузки, солнечную радиацию и т.д.

Наружные стены состоят из следующих элементов: простенки, цоколь, проемы, карнизы, парапеты. Внутренняя стена включает только элемент проемов. Стены должны удовлетворять требованиям прочности, долговечности, огнестойкости, обеспечивать помещениям здания соответствующий температурно-влажностный режим, защищать здание от неблагоприятных внешних воздействий, обладать декоративными качествами.

Наиболее частыми и характерными повреждениями каменных стен зданий и сооружений являются:

- деформации стен (прогибы, выгибы, отклонения от вертикали);
- отколы, раковины, выбоины;
- увлажнение кладки стен, выветривание и вымывание раствора из швов кладки;
- повреждение защитных и отдельных слоев;
- разрушение основного материала стен.

В крупнопанельных зданиях особого внимания требуют: панели наружных стен; внутренние несущие стены с вентиляционными панелями; вертикальные и горизонтальные стыки между панелями наружных стен; швы между панелями и оконными коробками; наружные узлы здания; места сопряжения чердачных перекрытий со стенами; стыки каркаса и др.

Основными причинами возникновения повреждения стен зданий являются:

- неравномерная осадка различных частей здания;
- низкое качество материала, из которого изготовлены стены;
- ошибки при проектировании (неудачное конструктивное решение узлов сопряжения, неправильный учет действующих нагрузок, потеря устойчивости из-за недостаточного числа связей и т.д.);
- низкое качество выполнения работ;
- неудовлетворительные условия эксплуатации;
- отсутствие или нарушение гидроизоляции стен и т.д.

По материалу различают следующие основные типы конструкции стен: каменные, бетонные и стены из небетонных материалов.

При обследовании кирпичных стен необходимо тщательно их осматривать для обнаружения трещин в теле стены, расслоения рядов кладки, провисания и выпадения кирпичей из перемычек над проемами, разрушения карнизов и парапетов. Появление трещин в стенах зданий может вызываться следующими причинами: неравномерной осадкой стен, вымыванием грунта из-под подошвы фундамента грунтовыми водами; вследствие аварий трубопроводов, намокания и осадки грунтов под фундаментом из-за повреждения или отсутствия отмостки, а так же местных осадков стен, вызванных близостью строящихся объектов и т.д.

Значительное раскрытие трещины может привести к снижению несущей способности стен и дальнейшему разрушению бетона, коррозии арматуры и закладных деталей.

### 6.1.3. СТЫКИ (межпанельные швы).

Одной из главных проблем полносборных многоквартирных домов является обеспечение надежной герметичности стыков.

Основной причиной деформации стыков являются колебания температуры наружного воздуха, т.е. это температурные и потому постоянные деформации.

К стыку наружной стены относится часть конструкции стены находящаяся между смежными элементами (наружными стеновыми панелями, наружными стеновыми панелями и перекрытиями, плитами балконов и лоджий, наружными и внутренними стеновыми панелями) и включающая примыкание поверхности элементов, объединяемых в единую конструкцию.

Стыки могут быть утепленными и не утепленными. К утепленным стыкам относятся стыки, имеющие зону теплоизоляции.

В зависимости от способа воздухозащитных и водозащитных качеств стыки подразделяются на закрытые и открытые. Открытые стыки могут быть дренированные и не дренированные.

В закрытых стыках воздухозащитные качества обеспечивает один основной элемент, в открытых — два основных элемента, из которых один обеспечивает воздухозащиту, другой — влагозащиту.

Дренированный стык — это открытый стык, в котором конструкция основной или резервной зоны водоизоляции выполнена так, что имеется возможность попадания влаги внутрь этих зон и обеспечивается ее вывод наружу с помощью дренажных каналов.

Стыки панелей должны отвечать требованиям:

- водозащиты за счет применения герметизирующих
- мастик;
- воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок;
- теплозащиты путем установки утепляющих пакетов.

В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком, воздухозащита — уплотняющими материалами теплоизоляция — теплопакетами или устройством «вутов». Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны герметизирующими материалами.

Примерно 30—35% протечек, промерзаний, отслоений-внутренней отделки помещений приходится на ненадежную герметизацию стыков элементов конструкции стен.

Наиболее характерные недостатки стыков стеновых панелей:

- нарушение температурно-влажностного режима помещения;
- продувание стыков;
- протечки с местным увлажнением бетона;
- увлажнение утеплителя через нарушение герметичности стыков;
- промерзание в зоне стыков;
- разрушение кромок панелей;
- увеличение эксплуатационных расходов на дополнительное отопление, а также на утепление и герметизацию стыков;
- ухудшение внешнего облика здания.

При обследовании полносборных многоквартирных домов необходимо тщательно осматривать стены на наличие трещин в местах сопряжения наружных и внутренних стен; перекрытий и балконов со стенами; лестничных маршей и площадок между собой и со стенами лестничных клеток; обращать внимание на появление сырых пятен и следов промерзания на стенах или в углах, ржавых пятен на стенах и в местах расположения закладных металлических деталей.

### 6.1.4. РЕМОНТ КРЫШИ

Ремонт крыш скатных (за исключением крыш с мягким наплавленным покрытием)

#### *Состав работ*

Ремонт стропильных конструкций с частичной заменой и укрепление стропильных ног с расшивкой досками с двух сторон

Смена обрешетки

Ремонт и утепление подкровельного перекрытия с устройством паро- и гидроизоляции

Ремонт (замена) кровельного покрытия на покрытие из оцинкованного листового металла с устройством при-  
мыканий  
Ремонт (замена) водосточной кровельной системы  
Ремонт (замена) надкровельных элементов (ограждения,  
страховочного элемента, зонтиков, колпаков, флюгарок)  
Ремонт лазов, слуховых окон, продухов  
Устройство ходовых настилов на чердаке  
Антисептирование и огнезащита деревянных конструкций  
Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымоветри-  
ляционных блоков и лифтовых шахт  
Ремонт вентиляционных шахт  
Ремонт вентиляционно-канализационных выпусков

#### *Основные применяемые материалы*

Бруски, доски хвойных пород обрезные сорт I – II  
Сталь кровельная листовая, толщина 0,5 – 0,75 мм  
Средство биоцидное для защиты неметаллических стро-  
ительных материалов от всех видов биокоррозии  
Метизы  
Герметик  
Гидроизоляция, пароизоляция, утеплитель из минераль-  
ных волокон

### **РЕМОНТ КРЫШ С МЯГКИМ НАПЛАВЛЕННЫМ ПОКРЫТИЕМ**

#### *Состав работ*

Ремонт образовавшихся дефектов железобетонных-  
стропил и кровельных настилов  
Ремонт (замена) стяжки  
Ремонт (замена) утепления подкровельного перекрытия  
с обустройством паро- и гидроизоляции  
Ремонт (замена) кровельного покрытия с использовани-  
ем рулонных полимерных (эластомерных, термопластич-  
ных) кровельных материалов с устройством прижимной  
планки  
Ремонт (замена) парапетных крышек

Ремонт (замена) водосточных воронок  
Ремонт (замена) зонтиков, колпаков, флюгарок  
Ремонт (замена) противоголубиных решёток  
Ремонт (замена) ограждения  
Ремонт дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт  
Ремонт вентиляционно-канализационных выпусков

#### *Основные применяемые материалы*

Материал рулонный кровельный  
Раствор известковый, цементный  
Сталь кровельная листовая, толщина 0,5 мм  
Ограждения из прокатных и гнутых профилей полосо-  
вой и круглой стали  
Утеплитель из минерального волокна, паро- и гидрои-  
золяция

### **РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ВНУТРЕННЕГО ВОДОСТОКА**

#### *Состав работ*

Замена труб внутреннего водостока на пластиковые  
Ремонт (замена) отводных трубопроводов для выпуска  
ливневых вод с установкой колпаков и заделкой растру-  
бов труб водостока  
Вынос труб внутреннего водостока из толщи стены в ко-  
роба мест общего пользования  
Проведение гидроиспытаний  
Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов

#### *Основные применяемые материалы*

ПВХ трубы напорные — для стояков  
Стальные трубы — для магистралей  
Гидрозатвор Запорная арматура  
Герметик  
Хомуты  
Гидроизоляция

В настоящее время крыши характеризуются большим раз-  
нообразием типов, конструкций и материалов, которые рас-  
ширяются с каждым годом.

Для скатных (чердачных) крыш следует обеспечить исправное состояние кровли, несущих конструкций крыш и нормального температурно-влажностного режима в чердачных помещениях.

Техническое состояние скатных крыш с кровлями из листовых и штучных материалов проверяют как снаружи, так и со стороны чердака, выявляя при этом наличие мокрых пятен на утеплителе чердачного перекрытия.

На стальных кровлях необходимо проверить состояние окрасочного или защитного слоя, гребней, фальцев, разжелобков, свесов и крепление их к костылям, состояние настенных желобов, лотков воронок водосточных труб, наличие коррозии, пробоин и свищей, грязи, в особенности возле сточных фальцев.

В стальных кровлях необходимо уплотнять неисправные лежащие и стоячие фальцы с предварительной их промазкой суриком, на мелкие отверстия и свищи (до 5мм) ставить заплатки; отдельные сильно поврежденные картины заменять новыми.

Рулонные кровли должны быть очищены от мусора. Подлежит проверке качество выполнения стыков полотнищ, их наклейки на нижележащие слои или основание, состояние мест примыкания кровли к стенам, парапетам, выступающим конструкциям крыши, трубам, наличие местных просадок, разрывов, пробоин, растрескивание кровельного и защитного слоев, а так же на герметичность соединений кровельных элементов.

Уход за рулонными кровлями состоит в восстановлении поверхностной обмазки и защитного слоя, которые должны возобновляться не реже, чем через три года, так как обмазка со временем высыхает, а посыпка выветривается. Защитный слой на поверхности рулонной кровли повышает ее сопротивляемость разрушающему действию солнечной радиации и возможным механическим повреждениям. Перегрев «черной» поверхности крыши в летний день ухудшает температурно-влажностный режим внутренних помещений, приводит за несколько недель в негодность кровельный ковер при поврежденном защитном слое.

Неудовлетворительно выполненные сопряжения кровли со стенами и другими выступающими над крышами устройствами исправляют. Кровельные покрытия заводят в выдры

строительных конструкций, на гильзы или патрубки трубопроводов и защищают фартуками из оцинкованной стали.

При намокании парапетных блоков их покрывают сталью или водостойкой пленкой.

Поврежденные места рулонной кровли заменяют соответствующим материалом. Осмотр несущих конструкций крыши производится после осмотра кровли.

В железобетонных конструкциях основными повреждениями являются: разрушение бетона на поверхности элементов, отсутствие защитного слоя, оголение и коррозия арматуры, прогибы, трещины и выбоины.

Преждевременному износу железобетонных конструкций способствуют низкая марка бетонных изделий и недостаточная толщина загустного слоя.

Устанавливается наличие трещин в растянутых и изгибаемых элементах или обнажении арматуры, проверяется состояние защитных покрытий закладных деталей и сварных соединений. Обнаруженные в несущих конструкциях трещины, заметные прогибы измеряют и организуют с помощью приборов наблюдения за состоянием поврежденных элементов. Прогибы, трещины в конструкциях считаются не опасными, если они не увеличиваются после начала наблюдения, а величина их не превосходит нормативных значений. В этом случае выбоины и трещины заделываются цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструкции, то их следует усилить или заменить.

Часто встречающиеся дефекты кровли — это протечки, которые проявляются непосредственно после дождя. Такого рода протечки могут проявляться и через определенное время после дождя.

Протечки могут появляться через некоторое время посленачала таяния снега на кровле. Этот промежуток времени может находиться в пределах от нескольких часов до нескольких дней.

Причинами образования протечек являются механические повреждения, деформации основания кровли или допущенный при производстве брак. В этом случае наиболее возможными местами повреждений являются места пересечения

кровли инженерными коммуникациями и места деформации оснований.

Образование трещин в местах примыкания к торцевым и продольным парапетам, вентиляционным шахтам, в местах выхода на кровлю, трещин в местах стыков плит покрытия, микротрещин в кровельном слое рулонного материала, а также из-за нарушения герметичного примыкания кровельного ковра к поддону водоприемной воронки и недостаточной герметичности в местах прохода через кровлю стоков ограждения покрытия.

Если протечки появляются не после каждого дождя, то причинами являются микротрещины в отдельных слоях кровельного ковра, недостающая ширина фартуков и зонтов над строительными конструкциями, некачественное заполнение швов в кирпичной кладке парапетов и стыков парапетных панелей.

Одной из основных причин разгерметизации кровельного ковра является замокание утеплителя и, как результат, возникновение критического давления водяных паров на кровельный ковер при интенсивном нагревании поверхности в летнее время.

Нельзя так же оставить без внимания и наличие протечек из-за несоответствия водосборных поддонов (по ширине или длине), расположенных под сборными вентиляционными шахтами, своим проектным значениям.

#### **6.1.4.1. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ ЧЕРДАЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Чердачное помещение представляет собой пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытиями верхнего этажа.

Различаются конструктивные решения крыш:

- совмещенные неветилируемые крыши — бесчердачные крыши, у которых совмещена несущая часть покрытия и перекрытия верхнего этажа;
- совмещенные ветилируемые крыши — бесчердачные крыши, имеющие между несущим покрытием и пере-

крытием верхнего этажа слой утеплителя, ветилируемого через подкарнизные продухи;

- конструкции крыш с холодным чердаком — чердачное помещение ветилируется наружным воздухом через отверстия во фризových панелях, слуховые окна, ветилиционные отверстия в парапетах и коньковой части, кровельное покрытие этих крыш не утепляется,
- чердачное помещение утепляется;
- конструкции крыш с теплым чердаком — чердачное пространство крыши используется в качестве сборной ветилиционной камеры, обогреваемой воздухом вытяжной ветилиации. Поэтому к его ограждающим конструкциям предъявляют требования по теплозащите.

Конструктивные особенности чердаков имеют определенные требования к их содержанию в процессе эксплуатации.

#### **6.1.4.2. БЕСЧЕРДАЧНЫЕ КРЫШИ**

Отсутствие чердачных помещений и невозможность своевременного обнаружения отдельных повреждений бесчердачной крыши требуют повышенного внимания при эксплуатации, при повреждении кровельного ковра.

Незначительный уклон крыш бесчердачного типа способствует переувлажнению утеплителя и стяжки. Периодическое замерзание и оттаивание вызывает вздутие ковра.

Увлажненный утеплитель в зимнее время теряет свои теплотехнические свойства.

В качестве утеплителя для бесчердачных крыш часто используют недолговечные материалы (цементный фибролит, минераловатные плиты, доменные и топливные шлаки), которые в процессе длительной эксплуатации потеряли свои теплотехнические свойства. При проведении контроля за состоянием бесчердачных крыш необходимо определять влажность утеплителя путем отбора проб.

Капитальный ремонт таких крыш выполняется по проекту с учетом устранения всех выявленных дефектов.

### 6.1.4.3. КРЫШИ С ХОЛОДНЫМ ЧЕРДАКОМ

Для крыш с холодным чердачным помещением необходимо обеспечить температурно-влажностный режим, исключая конденсацию влаги на ограждающих конструкциях и образование сосулек на свесах кровли. Такой режим обеспечивается при условии, что температура воздуха в холодном чердачном помещении выше температуры наружного воздуха не более чем на 4 °С.

При высокой влажности воздуха в чердачном помещении и обильном выпадении конденсата или инея на внутреннюю поверхность кровель, толщину теплоизоляционных слоев чердачных перекрытий и трубопроводов горячего водоснабжения и центрального отопления доводят до требуемой толщины, утепляют и герметизируют вентиляционные короба и трубы, улучшают пароизоляцию чердачных перекрытий и устраивают эффективную вентиляцию с приточными и вытяжными отверстиями, которые расположены в разных уровнях по высоте и со всех сторон здания.

Утеплитель чердачных перекрытий должен быть сухой и рыхлый, зазоры в плитном утеплителе тщательно заделаны.

Толщину утеплителя по периметру у стен здания около слуховых окон увеличивают на ширину 0,7–1 м и примерную высоту примерно 10 см минераловатных плит.

Для предотвращения поступления теплого воздуха с лестничной клетки люки и двери чердачных помещений утепляют и они должны иметь плотные притворы.

Утепление стояков вытяжной вентиляции из системы канализации и мусоропровода выполняются из расчета невыпадения на их поверхности конденсата и повышения эффективности работы вентиляционных стояков. Проветривание чердаков является наилучшим способом снижения воздействия солнечной радиации и устранения конденсата на элементах крыши и кровли от водяных паров, проникающих зимой из помещений верхнего этажа через чердачное помещение. Для правильной организации движения воздуха на чердаке устраивают приточные (прикарнизные) и вытяжные (приконьковые) продухи, защищенные от попадания дождя

и снега. Жалюзийные решетки слуховых окон и другие вентиляционные отверстия должны быть открыты постоянно для проветривания чердачного помещения.

Несущие деревянные конструкции чердачных помещений периодически обрабатывают антисептическими и антипиренными составами.

### 6.1.4.4. КРЫШИ С ТЕПЛЫМ ЧЕРДАКОМ

Теплые чердаки должны иметь:

- герметичные ограждающие конструкции без трещин и неисправностей стыковых соединений;
- входные двери в чердачные помещения;
- межсекционные двери;
- предохранительные решетки с ячейками на оголовках
- вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, а так же поддон под сборной вытяжной шахтой;
- температуру воздуха в чердачном помещении не ниже +12 °С.

В теплых чердачных помещениях необходимо поддерживать такую температуру воздуха на чердаке, при которой на ограждающих конструкциях чердака не выпадает конденсат (+12 °С — +16 °С), а также соблюдать санитарные нормы перепада между температурой воздуха в жилых помещениях верхнего этажа и температурой нижней поверхности чердачного помещения.

Для исключения нарушений в работе вентиляционной системы зданий все люки и двери входов и выходов на чердак, а также в межсекционных перегородках должны быть надежно закрыты. Освещение чердачного помещения обеспечивается в любое время суток.

Необходимо постоянно следить за состоянием вентиляционных каналов и оголовков, предотвращая их засорение.

Для защиты от засоров на оголовках каналов устанавливаются защитные сетки и решетки с ячейками не менее 50 мм.

Необходимо периодически проверять эффективность воздухообмена в чердачном помещении обследованием тем-

пературно-влажностного режима внутренней поверхности ограждающих конструкций.

## 6.2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

### 6.2.1. РЕМОНТ ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ, МУСОРОУДАЛЕНИЯ

#### ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

##### *Состав работ*

Ремонт (замена) стояков холодного водоснабжения, включая ответвления от стояков до отсекающего крана в квартиру, с монтажом запорной арматуры, пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб.

Ремонт (замена) разводящих магистралей (нижней разводки) холодного водоснабжения с монтажом запорной арматуры, пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки.

Покраска, изоляция трубопроводов.

Гидравлические испытания трубопроводов.

Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода систем холодного водоснабжения

Демонтаж с последующим монтажом приборов учета холодного водоснабжения (без стоимости материалов).

##### *Основные применяемые материалы*

Стальные водогазопроводные оцинкованные трубы

Трубки теплоизоляционные из вспененного синтетического каучука

ПВХ трубы — для стояков, если деревянные перекрытия

Запорная арматура

#### ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

##### *Состав работ*

Ремонт (замена) стояков горячего водоснабжения включая ответвления и полотенцесушители в квартире, с мон-

тажом запорной арматуры, пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб до отсекающего крана.

Ремонт (замена) разводящих магистралей (нижней и верхней) горячего водоснабжения с монтажом запорной арматуры, пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки.

Покраска, теплоизоляция трубопроводов

Гидравлические испытания трубопроводов

Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода систем горячего водоснабжения

Демонтаж с последующим монтажом приборов учета горячего водоснабжения (без стоимости материалов)

##### *Основные применяемые материалы*

Стальные водогазопроводные оцинкованные трубы

Трубки теплоизоляционные из вспененного синтетического каучука

ПВХ трубы — для стояков, если деревянные перекрытия

Запорная арматура

##### *Состав работ*

Ремонт (замена) выпусков, стояков и вытяжек системы водоотведения с заменой и/или устройством задвижек и гидравлических затворов, пробивкой отверстий в перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки.

Ремонт (замена) трубопроводов канализации в подвале, с пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки.

Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода систем водоотведения (канализации)

Демонтаж с последующим монтажом сантехнических приборов (без стоимости материалов)

##### *Основные применяемые материалы*

ПВХ трубы канализационные, чугунные канализационные трубы — для стояков

Чугунные канализационные трубы — для магистралей

Раствор известковый, цементный

Герметик  
Фасонные изделия

### **ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ (КАНАЛИЗАЦИИ), СКРЫТЫЕ В МОНТАЖНЫХ КОММУНИКАЦИОННЫХ ШАХТАХ, ШТРАБАХ**

#### *Состав работ*

Ремонт (замена) выпусков, стояков и вытяжек системы водоотведения с заменой и/или устройством задвижек и гидравлических затворов, пробивкой отверстий в перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки.  
Ремонт (замена) трубопроводов канализации в подвале, с пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки;  
Разборка кирпичных (иных) перегородок с последующей заделкой в местах прокладки канализационного стояка с установкой лючков на ривизиях  
Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода систем водоотведения (канализации)

#### *Основные применяемые материалы*

Раствор известковый, цементный.  
Пазогребневые блоки  
Гипсокартон влагостойкий  
Смеси бетонные. Люки Краска

### **РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА МУСОРОПРОВОДА**

#### *Состав работ*

Ремонт (замена на материалы из нержавеющей стали) загрузочных ковш мусоропровода в местах общего пользования  
Ремонт (замена на материалы из нержавеющей стали) камеры очистки и пожаротушения ствола мусоропровода с узлами мусоропровода (дефлектор, узлы прохода, дроссель-клапан, патрубок, шибер и пр.), для мусоропроводов в местах общего пользования

Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода ствола мусоропровода

#### *Основные применяемые материалы*

Элементы системы мусоропровода из нержавеющей стали  
Элементы системы мусоропровода из нержавеющей стали.  
Раствор известковый, цементный.  
Пазогребневые блоки  
Гипсокартон влагостойкий Кирпич обычный

### **РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА МУСОРОПРОВОДА, СТОЛ КОТОРОГО РАЗМЕЩЕН В СТЕНАХ**

#### *Состав работ*

Ремонт (замена на материалы из нержавеющей стали) загрузочных ковш мусоропровода в местах общего пользования  
Ремонт (замена на материалы из нержавеющей стали) камеры очистки и пожаротушения  
Ремонт (замена на материалы из нержавеющей стали) ствола мусоропровода с узлами мусоропровода (дефлектор, узлы прохода, дроссель-клапан, патрубок, шибер и пр.), для мусоропроводов в местах общего пользования  
Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода ствола мусоропровода  
Разборка стен ствола мусоропровода с последующим восстановлением

#### *Основные применяемые материалы*

Элементы системы мусоропровода из нержавеющей стали  
Элементы системы мусоропровода из нержавеющей стали.  
Раствор известковый, цементный.  
Пазогребневые блоки  
Гипсокартон влагостойкий, кирпич обычный

К основным задачам систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных зданий относится бесперебойная подача воды в квартиры и бесперебойная работа канализационной сети, снижение утечек воды и нерационального ее использования, обеспечение исправности элементов системы.

Следует обеспечить:

- исправное действие автоматических регуляторов температуры и давления;
- исправное состояние насосного и связанного с ним оборудования;
- исправное состояние внутриквартирных устройств холодного и горячего водоснабжения, канализации и водоотвода, а также устройств в неотапливаемых помещениях;
- работоспособность основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем водоснабжения.

Бесперебойная подача питьевой воды потребителям обеспечивается при условии соответствия нормативного напора на вводе.

Среднесуточный расход воды на одного жителя установлен в зависимости от степени благоустройства и вида оборудования.

Системы горячего водоснабжения должны обеспечивать бесперебойную подачу горячей воды расчетной температуры во все санитарные приборы дома. Температура воды, подаваемой к водозаборным точкам должна быть не менее 60 °С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 °С — в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения поддерживается за счет автоматического регулятора.

Системы трубопроводов, водоразборная и трубопроводная арматура, соединения должны быть герметичными, а уровень шума работающих систем не должен превышать установленного нормами.

Основными неисправностями в системах холодного водоснабжения являются:

- длительные или кратковременные перерывы в подаче воды;
- избыточные потери воды из системы;
- недостаточное давление в системе;

- шум при работе системы;
- образование конденсата на поверхности трубопроводов;
- зарастание труб отложениями и засоры;
- неисправности оборудования систем.

Причиной недостаточного давления в системе чаще всего является снижение давления в наружной водопроводной сети. В этом случае проверяют давление на вводе в здание по манометру на соответствие проектному значению. При недостаточном давлении открываются полностью все задвижки в колодце и на вводе в здание, а также регулятор давления (при его наличии).

Неисправности трубопроводной арматуры, насосной установки и водомерного узла также относятся к неисправностям оборудования в системе.

К трубопроводной арматуре в системе холодного водоснабжения относится: запорная, предохранительная, регулирующая и водозаборная арматура. Неисправность арматуры можно обнаружить по перепаду давления, определяемому по манометрам, установленным до и после арматуры.

Насосная установка системы водоснабжения включает в себя насосы (рабочий и резервный) и арматуру. Неисправность насосной установки определяется по показанию манометра, установленного после насосов.

Водомерный узел состоит из задвижек и водосчетчика.

Чаще всего в водомерном узле неисправным является водосчетчик, что можно определить визуально или по показаниям счетчика.

Засор трубопроводов определяется сравнением давления на различных участках, измеряемого манометром.

При отсутствии приборов на проверяемом участке открывается вся водозаборная арматура. Если напор и подача соответственно малы, то это указывает на засор.

Засоры в трубопроводах ликвидируются путем промывки и прочистки, в арматуре — промывкой.

При замерзании воды в трубопроводах трубы отогревают горячей водой или электрическим током. Использовать открытое пламя нежелательно. Для предотвращения замерзания труб используют теплоизоляцию.

Потери воды складываются из утечек и непроизводительных расходов. Утечки воды — это постоянные потери, происходящие из-за нарушения герметичности трубопроводов, арматуры и стыков. Утечки ликвидируются путем ремонта или замены участков трубопроводов и арматуры.

Режим работы внутренних водопроводов зависит от колебания напоров в наружной водопроводной сети. Для снижения непроизводительных расходов воды целесообразна установка стабилизаторов и регуляторов давления или диафрагм, при которых непроизводительные расходы максимально снижаются при установке их на подводку в квартиру.

Неисправности в системах горячего водоснабжения аналогичны неисправностям в системах холодного водоснабжения. Кроме того, в системах горячего водоснабжения неисправностями являются:

- разрыв водоподогревателя из-за повышения давления сверх расчетного;
- разность температур горячей воды у водозаборной арматуры;
- утечки горячей воды;
- коррозия элементов системы;
- нарушение циркуляции воды в системе;
- водоподогреватель не обеспечивает требуемую температуру горячей воды при расчетной температуре греющей среды.

Разрыв водоподогревателя определяется визуально по наличию воды на его наружной поверхности.

Причиной разности температур горячей воды могут быть засоры в нижней части стояков и воздушные пробки в их верхней части. К этому явлению также могут приводить неотрегулированные стояки с тупиковой разводкой. Для предотвращения теплопотерь стояки и магистральные трубопроводы должны иметь теплоизоляцию. Снижение температуры ниже 40 °С приводит к увеличению расхода воды и теплоты.

Перерывы в подаче воды в системе горячего водоснабжения при нормальной работе системы холодного водоснабжения, в основном, связаны с зарастанием трубопроводов и засорением их в результате коррозии и образования отложений.

В циркуляционных системах при установке циркуляционных насосов повышенной мощности также могут происходить перерывы в подаче воды на верхние этажи. В этом случае создается увеличенный циркуляционный расход в магистральных трубопроводах и стояках, что приводит к увеличению потерь давления и снижению давления в конечных точках магистральных трубопроводов и стояков. Для устранения этой неисправности необходимо уменьшить циркуляционный расход прикрыванием задвижки насоса или заменой его на насос меньшей мощности.

Наиболее подвержены коррозии полотенцесушители, магистральные трубопроводы, подводки и стояки. Основными факторами, вызывающими коррозию трубопроводов, является температура горячей воды и ее химический состав.

Скорость коррозии трубопроводов тем больше, чем выше температура воды. С повышением температуры воды от 50 °С до 70 °С происходит интенсивное выделение из воды кислорода и скорость коррозии возрастает примерно на 35%. Для устранения перегрева воды предусматриваются контроль

и автоматическое регулирование температуры в системе горячего водоснабжения. Автоматическое регулирование обеспечивает поддержание постоянной и требуемой температуры воды в системе независимо от изменения потребления воды и температуры теплоносителя на вводе в здание.

Необходимо в системах горячего и холодного водоснабжения выполнить следующие виды работ:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- замена отдельных водозаборных кранов, запорной арматуры;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках, их очистка и промывка;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- замена внутренних пожарных кранов;

- антикоррозийное покрытие, маркировка;
- ремонт или замена регулирующей арматуры;
- промывка систем водопровода;
- замена контрольно-измерительных приборов;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Системы водоотведения должны быстро удалять все загрязнения за пределы здания и не допускать попадания отводимых сточных вод в помещения и строительные конструкции. Отвод сточных вод должен осуществляться без образования засоров и подпоров. Канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны.

Системы водоотведения требуют проведения профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем и канализации.

Кроме того, необходимо в системах водоотведения выполнять:

- устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы оборудования систем;
- устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;
- предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации.

В системах водоотведения зданий наиболее часто встречаются такие неисправности, как:

- засоры трубопроводов и гидрозатворов санитарно-технических приборов;
- повреждения трубопроводов и санитарно-технических приборов;

- утечка воды из санитарно-технических приборов;
- замерзание воды в трубах;
- проникание запахов и вредных газов в помещения;
- шум в системе водоотведения.

Из всех неисправностей систем водоотведения чаще всего встречаются засоры гидрозатворов сантехнических приборов и трубопроводов. Причинами появления засоров являются нарушения правил пользования системой и отсутствие профилактических осмотров и прочисток.

Засоры можно ликвидировать при выполнении следующих операций:

- прокачкой воды;
- осмотр и прочистка гидрозатворов;
- химическая прочистка.

Особое внимание обращается на эксплуатацию пластмассовых трубопроводов и оборудования. Их поверхность подвержена механическим повреждениям и воздействию высоких температур. Необходимо оберегать полиэтиленовые канализационные стояки от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, а также запрещается красить полиэтиленовые трубы, привязывать к ним веревки и приставлять лестницы.

Засорение системы происходит, если не проводится профилактических прочисток канализационных трубопроводов и при нарушении правил эксплуатации системы.

Для предотвращения проникновения запахов и вредных газов в помещениях регулярно осматриваются гидравлические затворы и стыковые соединения трубопроводов. Причинами проникновения запахов и вредных газов в помещения могут являться негерметичность трубопроводов и срыв гидрозатвора в результате испарения в нем воды. Также возможен срыв гидрозатвора при частичном засорении трубопроводов, обмерзании вытяжной части канализационных трубопроводов и уменьшении диаметра стояка.

Инструментальной проверке, для оценки эффективности работы канализации и внутренних водостоков, подлежат параметры, влияющие на гидравлический режим системы: уклоны трубопроводов, вертикальность стояков, высота вытяжной части канализационного стояка над кровлей.

Основной неисправностью для систем водоотведения и внутреннего водостока являются засоры гидрозатворов и трубопроводов. Причиной неисправности могут быть обмерзания или ледяные пробки в трубопроводах канализации и внутреннего водостока. Промерзание верхней части канализационного стояка может привести к «срыву» водяного затвора в квартирах верхних этажей, а в квартирах нижних этажей произойдет выдавливание воды из затвора в приборы.

Для оценки эффективности работы систем водоотведения, внутренних водостоков и систем мусоропроводов и технического состояния необходимо провести проверку параметров, влияющих на гидравлический режим системы: уклоны трубопроводов, отклонения от оси стояков и стволов мусоропроводов от вертикали. Высота вытяжной части канализационного стояка над кровлей. Наружные и внутренние водостоки должны быстро удалять атмосферные осадки в виде дождевых и талых вод с кровли здания.

Работа водостоков направлена на обеспечение бесперебойного отвода дождевых и талых вод с крыш. Осенью перед наступлением морозов и весной перед таянием снега водостоки прочищают сверху через водосточные воронки и снизу через ревизии с помощью ерша. Одновременно, если имеется гидрозатвор, его промывают. Для предотвращения промерзания водостока проверяется состояние теплоизоляции в зоне чердачного помещения или технического этажа и в месте пересечения выпускном наружной стены здания. Производится очистка водосточных воронок, стояков, выпусков перед наступлением морозов и после таяния снега.

Неисправности системы наружного водоотвода:

- загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб;
- нарушение отдельных элементов между собой и кровлей;
- обледенение водоотводящих устройств и свесов.

Неисправности системы внутреннего водоотвода:

- протечки в местах сопряжения водосточных воронок с кровлей;
- засорение и обледенение воронок и открытых выпусков;
- разрушение водоотводящих лотков от здания;

- протекание стыковых соединений водосточного стояка;
- конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков.

Неисправности системы внутреннего и наружного водоотводов устраняются по мере выявления дефектов, не допускающая ухудшения работы системы.

На водосточных воронках внутреннего водостока устанавливаются защитные решетки и колпаки с дренирующими отверстиями, которые регулярно очищают от мусора и наледи.

Крыши с наружным водостоком периодически очищаются от снега. Повреждения кровли, свесов, желобов и водосточных воронок устраняются немедленно.

Обледенение свесов и водоотводящих устройств чердачных крыш, образовавшееся в процессе эксплуатации дома устраняется путем ремонта вентиляционных коробов, доведения до нормативной величины теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения, путем обеспечения плотных притворов входных дверей или люков на чердак.

Также обледенение свесов и водоотводящих устройств можно избежать путем устройства:

- специальных вентиляционных отверстий в карнизных частях свеса кровли (щелевые продухи в виде щелей под обрешеткой),
- в карнизной части стены по осям окон или простенков (точечные продухи в виде отдельных отверстий),
- в коньке крыши в виде щелей под обрешеткой у конька и кровли.

При невозможности устройства специальной вентиляции в чердачном помещении здания при капитальном ремонте крыши делается внутренний водосток с расположением желоба в нижней части ската и в пределах чердачного помещения.

При выполнении капитального ремонта следует обратить внимание, что:

- в мусоропроводах все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления клапанов и т.д.) должны быть водонепроницаемыми, дымонепроницаемыми и воздухо-непроницаемыми, в месте прохода каналов через кровлю также обеспечивается водонепроницаемость;

- открыто расположенный ствол мусоропровода отделяется от строительных конструкций звукоизолирующими упругими прокладками;
- ковш должен легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымонепроницаемость и воздухонепроницаемость загрузочного клапана, в закрытом положении ковш должен иметь блокировку. При открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному. Загрузочный клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение твердых бытовых отходов в ствол мусоропровода;
- шибер мусоропровода должен обеспечивать перекрытие ствола в период замены заполненного контейнера или в период профилактических и ремонтных работ, иметь встроенный автоматический огнеотсекатель во избежание проникания горючих газов в ствол мусоропровода при возникновении пожара в мусоросборной камере;
- в мусоросборной камере обеспечивается работа водопровода для промывки мусоросборников и помещения камеры. Дверь камеры с внутренней стороны обивается листовой сталью, обеспечивается плотный притвор по контуру и запорное устройство, дверь камеры открывается в сторону улицы. В мусоросборной камере устраивается искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении;
- зачистное моеще-дезинфицирующее устройство устанавливается по проекту между стволом и вентиляционным каналом, выше последнего загрузочного клапана, и обеспечивает регулярную промывку и дезинфекцию внутренней поверхности мусоропровода.

## 6.2.2. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

### ОДНОТРУБНАЯ И ДВУХТРУБНАЯ СИСТЕМЫ

#### *Состав работ*

Ремонт (замена) трубопроводов (стояки) с установкой запорно-регулирующей арматуры, с прокладкой трубопроводов, установкой запорно-регулирующей арматуры на стояки, пробивкой отверстий в перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки

Ремонт (замена) отопительных приборов системы отопления с запорно-регулирующей арматурой

Ремонт (замена) разводящих магистралей (верхней или нижней разводки) системы отопления с покраской, теплоизоляцией и установкой запорно-регулирующей арматуры, грязевиков, манометров и термометров, пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб до отсекающей задвижки.

Гидравлические испытания трубопроводов

Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохождения систем теплоснабжения

Ремонт элеваторных узлов

#### *Основные применяемые материалы*

Стальные водогазопроводные неоцинкованные трубы

Радиаторы биметаллические секционные

Трубки теплоизоляционные из вспененного синтетического каучука

Маты минераловатные прошивные без обкладок

Раствор известковый, цементный

Герметик

Огнезащитное покрытие для ответственных металлических конструкций

Системы центрального отопления должно обеспечивать:

- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

- заполнение верхних точек системы;
- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;
- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
- герметичность системы;
- уровень шума в пределах, допустимых нормами;
- немедленное устранение всех видимых утечек воды;
- наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих
- по температурному режиму.

Поддержание расчетной температуры воздуха в отапливаемых помещениях обеспечивается регулированием параметров теплоносителя: температурой и давлением теплоносителя на входе и выходе из системы отопления в зависимости от температуры наружного воздуха, гидравлической характеристики системы отопления и тепловой сети.

Перед началом отопительного сезона после окончания ремонта системы отопления подвергаются гидравлической опрессовке на прочность и плотность. Гидравлические испытания производятся при положительных температурах наружного воздуха.

Системы отопления считаются выдержавшими испытание, если во время их проведения:

- не обнаружено «потения» сварных швов или течи из нагревательных приборов, трубопроводов, арматуры и прочего оборудования;
- при опрессовке водяных систем отопления в течение 5 мин падение давления не превысило 0,02МПа.

Результаты проверки оформляются актом проведения опрессовок.

До включения отопительной системы в эксплуатацию после монтажа, ремонта или реконструкции проводится ее те-

пловое испытание на равномерность прогрева отопительных приборов.

В процессе тепловых испытаний выполняется наладка и регулировка системы с целью:

- обеспечения в отапливаемых помещениях расчетных
- температур воздуха;
- распределение теплоносителя между теплопотребляющими установками и оборудованием в соответствии с расчетными нагрузками;
- обеспечение надежности и безопасности эксплуатации систем;
- определения теплоаккумулирующей способности здания и теплозащитных свойств ограждающих конструкций;
- коррекция диаметров сопел элеваторов и дроссельных диафрагм;
- настройки автоматических регуляторов.

Максимальная температура поверхности отопительных приборов должна соответствовать назначению отапливаемого помещения и санитарным нормам.

Работа систем отопления предусматривает:

- осмотр элементов системы, скрытых от постоянного наблюдения (разводящие трубопроводы в подвалах и каналах, на чердаках);
- осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств);
- удаление воздуха из системы отопления;
- очистку наружной поверхности нагревательных приборов от пыли и грязи;
- промывку грязевиков;
- ведение ежедневного контроля за температурой и давлением теплоносителя, прогревом отопительных приборов и температурой внутри помещений в контрольных точках, а также за утеплением отапливаемых помещений (состояние фрагм, окон, дверей, ограждающих конструкций).

Обслуживающий персонал в течение первых дней отопительного сезона проверяет и производит правильное распре-

деление теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя производится по температурам возвращаемой воды по проектным данным.

Пуск системы отопления производится только после промывки и опрессовки, а также проверки качества проведенных на системе работ и наличия рабочих документов и документации на систему и ее оборудование.

После пуска системы отопления определяют расход тепловой энергии, идущей на отопление. При несоответствии требуемым значениям тепловой нагрузки систему отопления регулируют, чтобы обеспечить расчетные температуры воздуха в помещениях.

Регулирование теплоотдачи систем отопления может осуществляться двумя способами:

- качественным регулированием, т.е. изменением температуры теплоносителя, которое осуществляется централизованно на котельной или др. источнике теплоты;
- количественным регулированием, т.е. изменением количества теплоносителя, производимого непосредственно на системе отопления здания.

Внутренняя температура воздуха в помещении здания измеряется через 3—4 часа после включения в работу системы отопления здания.

Основным фактором, свидетельствующим о неудовлетворительной работе системы отопления, является непрогрев отопительных приборов. Причины непрогрева могут быть как проектного и монтажного характера, так и неграмотной эксплуатации системы.

Неудовлетворительная работа системы отопления может быть вызвана следующими причинами:

- неисправность узла управления;
- несоответствие диаметров дроссельных шайб расчетным значениям;
- недостаточный уровень теплоносителя в системе;
- недостаточный напор теплоносителя в системе;
- засоры в системе;
- наличие воздуха и воздушных пробок;

- неверные проектные решения;
- некачественный монтаж системы.

### 6.2.3. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

#### *Состав работ*

Прокладка труб (кабель-каналов), лотков, затягивание кабеля силового с медными жилами и провода силового с медной жилой в проложенные трубы и кабель-каналы  
 Монтаж светильников и выключателей в технических помещениях, местах общего пользования (подвала, чердака), включая монтаж светильников для наружного освещения (с креплением на стене здания) и устройств энергосбережения (фотореле)

Ремонт (замена) поэтажных щитков

Ремонт (замена) вводно-распределительных устройств (ВРУ)

Ремонт (замена) электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем

Штробление стен с последующей заделкой в местах прокладки инженерных сетей

Оштукатуривание стен с последующей покраской/поклейкой обоев в местах прокладки инженерных коммуникаций

Пусконаладочные работы

#### *Основные применяемые материалы*

Кабели силовые с медными жилами, с изоляцией и оболочкой из поливинилхлоридных композиций пониженной пожароопасности, с низким дымо- и газовыделением, марка ВВГНГ-LS

Стальные трубы и лотки

Выключатели дифференциального тока — в многоквартирных щитках

Выключатели автоматические однополюсные — в многоквартирных щитках

Щиты ВРУ заводской сборки, укомплектованные

Экономичное и энергоэффективное осветительное оборудование, соответствующее требованиям нормативных документов

Эксплуатация электрооборудования должна производиться в соответствии с утвержденными и действующими

«Правилами устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правилами технической эксплуатации установок потребителями» (ПТЭ), «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей» (ПТБ).

Сеть внутридомового электроснабжения начинается непосредственно с вводного устройства, куда от трансформаторных подстанций подводят внешние питающие кабели.

Основными потребителями электроэнергии являются:

- электрооборудование жилых квартир;
- инженерные системы — общедомовая и противодымная вентиляции, насосы хозяйственного и противопожарного водоснабжения, насосы теплоснабжения;
- освещение — рабочее, аварийно-эвакуационное;
- электрооборудование слаботочных систем;
- электрооборудование систем автоматизации и диспетчеризации;
- электроприемники подземных автостоянок и помещений общественного назначения, арендуемых под офисы и магазины;
- электрообогрев водостоков в зимнее время;
- электробойлеры ИТП (на межсезонный отопительный период; работают 1 месяц в году);
- лифты.

#### **6.2.4. РЕМОНТ ВНУТРИДОВОЙ СИСТЕМЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ И ПРОТИВОПОЖАРНОЙ АТОМАТИКИ, ПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА**

##### **РЕМОНТ СИСТЕМЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ**

###### *Состав работ*

Ремонт (замена) регулировочно-запорных устройств, клапанов, решеток системы дымоудаления  
Ремонт системы автоматики дымоудаления

##### *Основные применяемые материалы*

Стальные водогазопроводные оцинкованные трубы  
Элементы управления системы противопожарной защиты  
Дымовые клапаны

##### **РЕМОНТ СИСТЕМЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ (ВЫШЕ 14 ЭТАЖЕЙ)**

###### *Состав работ*

Ремонт (замена) регулировочно-запорных устройств, клапанов, решеток системы дымоудаления  
Ремонт (замена) вентиляционного оборудования системы дымоудаления  
Ремонт системы автоматики дымоудаления

##### *Основные применяемые материалы*

Стальные водогазопроводные оцинкованные трубы  
Элементы управления системы противопожарной защиты  
Дымовые клапаны

##### **РЕМОНТ ПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА**

###### *Состав работ*

Ремонт (замена) труб пожарного водопровода с заменой и/или монтажом запорной арматуры и установкой пожарных кранов, пробивкой отверстий в стенах и перекрытиях, креплением труб  
Ремонт (замена) этажных пожарных щитов  
Гидравлическим испытанием трубопроводов  
Покраска трубопроводов

Вследствие длительного отопительного периода особое значение имеет вентиляция жилых помещений для обеспечения в них микроклимата.

В жилых зданиях предусмотрена, как правило, вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Компенсация удаляемого воздуха производится за счет поступления наружного воздуха, а также за счет перетекания воздуха из других помещений.

В помещение квартир наружный воздух поступает через форточки, фрамуги, окна и через неплотности окон и дверей.

Вентиляция помещений необходима для удаления избытка теплоты, влаги, углекислого и др. газов, появляющихся при приготовлении пищи.

Проверка эффективности работы вентиляции осуществляется специализированной организацией.

При приемке работ по капитальному ремонту вентиляции общественный контроль проверяет отсутствие жалоб собственников на работу вентиляции.

Основной причиной миграции влаги в помещениях с повышенной влажностью является неудовлетворительная работа вентиляции. Минимальный воздухообмен вычисляется исходя из необходимости вентиляции кухонь и санузлов. Объем вытяжки из них нормируется нормами СанПин и СНиП.

Воздухообмен в жилых зданиях организуется по следующей схеме: наружный воздух поступает в жилые помещения, а загрязненный удаляется через вытяжные каналы кухни и санузла. В квартирах их четырех и более жилых комнат предусматривается дополнительная вентиляция из всех комнат, кроме двух, которые ближе всего расположены к кухне.

Такая организация воздухообмена обеспечивает движение воздуха из жилых комнат в сторону бытовых помещений.

Вытяжные каналы делают приставными или размещают во внутренних стенах. Устройство вытяжных каналов внутри наружных стен не допускается, так как в каналах будет выпадать конденсат из удаляемого влажного воздуха. Кроме этого в этом случае в системах естественной вентиляции из-за охлаждения удаляемого воздуха снижается гравитационное давление. Если приставной канал размещается у наружной стены, то между ними предусматривается устройство теплоизоляции или зазор не менее 5 см.

Приставные каналы выполняют из гипсошлаковых, гипсо-волоконистых, шлакобетонных и др. плит.

В кирпичных стенах вентиляционные каналы выкладывают прямоугольной формы, но чаще применяют вентиляционные блоки с каналами круглого сечения.

Вытяжку воздуха из кухонь и санузлов устраивают, как правило, отдельно и для каждого этажа самостоятельно.

В многоэтажных зданиях разрешено объединять вытяжные каналы в один сборный коллектор.

Для обеспечения устойчивой вытяжки из кухонь в жилых домах высотой более шести этажей в верхней трети здания рекомендуется устраивать осевые вентиляторы у вытяжных отверстий. Кроме этого, на оголовках вытяжных шахт устанавливают дефлекторы.

Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущей температуре наружного воздуха от  $+5\text{ }^{\circ}\text{C}$  и ниже и температуре внутреннего воздуха, нормируемого для холодного периода года.

Необходимо обеспечить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;
- устранение:
- неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;
- засоров в каналах;
- неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов.

Следует обеспечить герметичность помещений теплых чердаков, используемых в качестве камеры статического давления вентиляционных систем. Вентиляционным отверстием такого чердачного помещения является сборная вытяжная шахта. Вентиляционные системы регулируются в зависимости от понижений и температуры наружного воздуха и сильных ветров.

В кухнях и сантехнических узлах верхних этажей жилого дома допускается установка бытового электровентилятора вместо вытяжной решетки.

Во время сильных морозов для предотвращения опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в зданиях повышенной этажности, не рекомендуется прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы.

Воздуховоды, каналы и шахты, которые проложены в неотапливаемых помещениях и имеющих во время сильных

морозов влагу на стенках, дополнительно утепляются эффективным несгораемым и биостойким утеплителем. Оголовки центральных вытяжных шахт вентиляции с естественным побуждением оборудуются зонтами и дефлекторами.

Неудовлетворительная работа системы вентиляции является основной причиной миграции влаги в эксплуатируемых помещениях с повышенной влажностью. По этой причине происходит образование сверхнормативной влажности с возникновением конденсата на поверхности наружных кирпичных стен.

Отсутствие вентиляции в жилых комнатах или ее слабое функционирование в кухнях и ваннах в полносборных домах с трехслойными стеновыми панелями приводит к значительному снижению теплоизоляционных свойств наружных стен, коррозии арматуры в узлах и в сборных элементах. При низкой температуре наружного воздуха сконденсированный водяной пар может замерзнуть и разрушить структуру материала стены.

### **6.2.5. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ**

#### *Состав работ*

- Ремонт (замена) стояков, запорной и регулировочной арматуры системы газоснабжения
- Устройство футляров в местах прохода инженерных коммуникаций с последующей заделка отверстий
- Ремонт (восстановление) покрытий стен, потолков и полов в местах прохода систем газоснабжения
- Пусконаладочные работы

#### *Основные применяемые материалы*

- Стальные водогазопроводные неоцинкованные трубы.
- Фитинги Запорно-регулирующая арматура
- Краска

Основной задачей определения и содержания внутридомового газового оборудования является установление соответствия состояния «Правилам безопасности в газовом

хозяйстве»; выполнении жилищно-эксплуатационной организацией «Правил технической эксплуатации и требований безопасности труда в газовом хозяйстве»; своевременности устранения неисправностей строительного характера, влияющих на безопасность газового оборудования. При обследовании состояния конструктивных элементов зданий (фасадов, входов, помещений квартир и т.п.) выполняются проверки состояния внутридомового газового оборудования.

При проверке режимов обеспечения населения коммунальными услугами анализируется состояние внутридомового газового оборудования в целом, проверяется документация по профилактическим осмотрам газового оборудования.

Эксплуатация систем газоснабжения многоквартирных домов или приборов в отдельных помещениях не допускается при их угрожающем состоянии (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций).

О предстоящих отключениях систем газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства предупреждает управляющую организацию за двое суток.

### **6.2.6. РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ, НАПРАВЛЕННЫЙ НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ ИХ НАДЛЕЖАЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПРОВОДИМЫЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ИНЫХ РАБОТ**

#### *Состав работ*

- Ремонт стен, пола и потолков помещений подъездов, лестничных клеток, тамбуров;
- Замена окон в местах общего пользования;
- Замена дверей (входных, тамбурных, приквартирных и лифтовых холлов, технических помещений);
- Замена поручней и ограждений лестничных клеток;
- Ремонт ступеней;
- Укладка слаботочных сетей в кабель-каналы;
- Замена почтовых ящиков.

В рамках проведения ремонта предусмотрена установка антивандальных входных дверей в подъезде — важный элемент в комплексе мер, призванных повысить условия безопасного и комфортного проживания. В сочетании с тамбурными

конструкциями они полноценно оберегают жилые помещения от несанкционированного проникновения, и от факторов, способных негативно повлиять на безопасность и атмосферу уюта и покоя.

Техническая простота дверных блоков сочетается с выносливостью, сопротивляемостью погодным условиям, устойчивостью к хулиганским действиям и максимальной практичностью.

Остекленные дверные блоки оборудуют стеклопакетами повышенной ударопрочности.

При выборе краски для окрашивания стен в подъезде основным показателем является ее износостойкость, поскольку ее нанесение предусмотрено в общедоступном месте, где ежедневно проходит большое число людей. Покрытие имеет водоотталкивающую основу, которая лучшим образом сохранит стены от потеков воды при затоплении. В ходе разработки проектной документации проектная организация представляет жителям широкую палитру красок.

При устройстве напольного плиточного покрытия, в первую очередь, высокие требования предъявляются к прочности изделий, во избежание их повреждения, а также к обеспечению безопасности для передвижения людей.

### 6.2.7. ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

#### *Состав работ*

демонтаж старого лифтового оборудования включая демонтаж направляющих и элементов их крепления;  
монтаж нового лифтового оборудования, включая монтаж направляющих и элементов их крепления;  
подключение лифтов к существующим системам диспетчеризации и ДУ и ППА (при наличии)  
пуско-наладочные работы;  
полное техническое освидетельствование.

## 7. ЖИЛИЩНОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ

### ОБУЧЕНИЕ УПОЛНОМОЧЕННЫХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Государственная политика в области контроля качества работ для населения отдает приоритет общественному контролю в сфере предоставления услуг в сфере ЖКХ и строительства.

Статус граждан, участвующих в осуществлении общественного контроля определяется Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации»

Обязанности и ответственность за полученные результаты оценки качества работ по капитальному ремонту жилого фонда, возложенные на граждан, привлекаемых на общественных началах для проведения процедур по общественному контролю, требуют наличие у них специфических знаний и умений, необходимых для проведения процедур общественного контроля и оценки качества работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Обучение граждан для проведения процедур общественного контроля за ходом реализации Региональной программы капитального ремонта на территории города Москвы позволит обеспечить качество работ и единство самой процедуры оценки и ее результатов.

Ассоциация «ЖКХ контроль города Москвы» на постоянной основе проводит обучение собственников помещений в многоквартирных домах с целью повышения правовой грамотности у собственников, заинтересованных в участии в общественном контроле за ходом работ и оценки качества проводимых работ по капитальному ремонту жилого фонда города Москвы.

После обучения слушатель ориентируется в нормативно-правовых актах, регламентирующих проведение капитального ремонта в городе Москве, ознакомлен с полномочиями, правами и обязанностями собственника.

**ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ ОБУЧАЮЩЕЙ ПРОГРАММЫ:**

- Общий обзор законодательных актов по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.
- Общие тенденции отличия в подходах к организации капитального ремонта в многоквартирных домах.
- Основные требования к организации производства работ по капитальному ремонту общего имущества.
- Основные требования к проектной и технической документации
- Порядок приема работ, график, этапы работ, приемка работ.
- Перечень исполнительной документации, предоставляемой после завершения капитального ремонта (электронный паспорт дома, перерасчет стоимости общего имущества МКД и МКД в целом)
- Завершение работ, госприемка, оформление акта приема — передачи объекта собственникам после завершения работ

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ФОРМЫ АТТЕСТАЦИИ СЛУШАТЕЛЕЙ**

Тест для итоговой аттестации по Программе состоит из вопросов типов «один правильный ответ из нескольких» и «несколько правильных ответов из нескольких». Содержание вопросов и вариантов ответов согласовано с содержанием Программы. Тест состоит из вопросов по каждой теме, из которых каждому слушателю будет предлагаться случайная выборка из не менее четырех вопросов по каждой теме.

В случае положительного результата итоговой аттестации слушатель получает документ о прохождении обучения установленного образца.

**ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОКОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

**Городская комиссия по обеспечению общественного контроля за реализацией Региональной программы капитального ремонта общего имущества на территории города Москвы**

**РАССМАТРИВАЕТ ВОПРОСЫ**

- включения домов в Региональную программу и краткосрочные планы капитального ремонта;
- информирования граждан о реализации Региональной программы капитального ремонта;
- нормативного регулирования реализации Региональной программы капитального ремонта;
- проведения капитального ремонта домами открывшими специальный счет;
- внедрения энергоэффективных, инновационных технологий при проведении капитального ремонта

**ПРОВОДИТ**

- общественные проверки и общественную экспертизу;
- согласительные слушания с привлечением представителей Фонда капитального ремонта города Москвы, органов исполнительной власти города Москвы, экспертов.

**ОСНОВАНИЯ**

- Жалобы и обращения граждан по вопросам проведения капитального ремонта

**ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ИНФОРМАЦИЮ**

По итогам работы окружных рабочих групп, проверок и общественной экспертизы, направляет требования, рекомендации, предложения в Правительство Москвы, Совет Общественной палаты города Москвы, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

## **АССОЦИАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОКОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ «ЖКХ КОНТРОЛЯ ГОРОДА МОСКВЫ»**

**Основание создания** — Указ Президента РФ 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по повышению качества услуг ЖКХ»

**Задачи** — содействие реализации приоритетных проектов и программ Правительства Москвы в сфере ЖКХ

**Цели** — просвещение граждан в сфере ЖКХ; содействие собственникам помещений многоквартирных домов (МКД), товариществам собственников жилья и иным объединениям граждан в жилищной сфере в реализации их конституционных прав

### **НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- содействие реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД на территории города Москвы
- организация и проведение публичных слушаний и общественной экспертизы по реализации Региональной программы капитального ремонта Законов города Москвы «О благоустройстве в городе Москве»; «Об обеспечении открытости информации и общественном контроле в сфере благоустройства, жилищных и коммунальных услуг»
- проведение мониторинга, обобщение и анализ информации о нарушениях жилищного законодательства, пожеланиях, нуждах, предпочтениях граждан в сфере ЖКХ
- обеспечение деятельности Городской комиссии общественного контроля за реализацией Региональной программы капитального ремонта общего имущества на территории города Москвы

### **ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ**

- повышение качества работ, услуг и прозрачности деятельности организаций в сфере ЖКХ
- повышение безопасности и комфорта проживания граждан в многоквартирных домах, удовлетворенности собственников помещений в МКД результатами проводимых реформ в сфере ЖКХ

## **АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦСЧЕТОВ**

### **ПОДДЕРЖКА АССОЦИАЦИИ**

Минстрой России  
Департамент капитального ремонта города Москвы  
Общественная палата города Москвы  
Торгово-промышленная палата города Москвы

### **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ АССОЦИАЦИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦСЧЕТОВ**

Цель деятельности Ассоциации — содействие реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы при формировании фонда капитального ремонта на специальном банковском счете.

### **ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:**

- защита интересов членов Ассоциации в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных и иных организациях
- формирование для членов Ассоциации информационно-коммуникационной системы взаимодействия с кредитными организациями, саморегулируемыми организациями в области строительства, проектирования, капитального ремонта, поставщиками оборудования и материалов, подрядными организациями, организациями, осуществляющими деятельность в области технического надзора
- создание и реализация социально — ориентированных программ и проектов, направленных на реализацию Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

### **АССОЦИАЦИЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦСЧЕТОВ ОКАЗЫВАЕТ СОДЕЙСТВИЕ:**

- в осуществлении контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядной организацией и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, технических регламентов
- в определении соответствия используемых при выполнении работ технологий установленным действующим законодательством Российской Федерации нормативам
- в осуществлении приемки выполненных работ (в том числе промежуточных этапов) в порядке и сроки, установленные договором, заключенным с подрядной организацией
- в контроле своевременного устранения недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ, оформлении в письменной форме замечаний о выявленных недостатках, составлении актов об устранении выявленных недостатков
- в формировании приемочной комиссии, обеспечении работы приемочной комиссии и подписании акта приемки выполненных работ
- в оформлении и предъявлении своевременной претензии к подрядной организации о возмещении убытков, уплате неустойки (штрафов, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, заключенному с подрядной организацией
- в осуществлении контроля за исполнением предписаний органов государственного жилищного надзора, органов прокуратуры, иных надзорных органов.

### **ДЛЯ ЧЛЕНОВ АССОЦИАЦИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ СПЕЦСЧЕТОВ**

- Деньги инвесторов и банков в помощь
- Экспертиза проектов, составление дефектных актов и дефектных ведомостей, контроль технического состояния зданий

- Содействие надзорных органов в контроле качества
- Реестр добросовестных подрядных организаций
- Единая диспетчерская служба по вопросам капитального ремонта
- Реестр надежных поставщиков, производителей строительных материалов и оборудования
- Экспертная поддержка высокой квалификации
- Лучшие строительные материалы по оптимальной цене
- Обучение, консультации, досудебное решение споров

### **СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ И ПРОГРАММЫ АССОЦИАЦИИ**

- Ускоренная замена лифтов в МКД с возможностью рассрочки платежа
- Программа субсидирования энергоэффективных капремонтов
- Обучающие программы
- Организация и проведение капитального ремонта

г. Москва, ул. Автозаводская, д.23А кор 2, оф. 520

тел. +7(495)727-39-97, +7(495) 223-48-30 mai@rosuprava.ru

**Телефон «горячей линии»  
Городской комиссии  
по обеспечению общественного контроля  
за реализацией Региональной программы  
капитального ремонта общего имущества  
на территории города Москвы**

**+7 (495) 223 48 30**