МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по формированию состава работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта

Москва
2017 г.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Понятия, используемые в настоящих Методических рекомендациях, означают следующее.

Многоквартирный дом — объект капитального строительства, подлежащий капитальный ремонту и включенный в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденную высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме — принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирного дома имущество, в отношении которого оказываются услуги и (или) выполняются работы, включенные в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и финансируемые за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Квартира — структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Безопасность проживания — показатель качества результата и процесса содержания общего имущества многоквартирного дома, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома — содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества многоквартирного дома в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями, обеспечивающие благоприятные условия проживания собственников помещений в таком доме.

Функциональный (моральный) износ здания — постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

Физический износ здания — ухудшение технико-эксплуатационных показателей здания (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Техническое обследование общего имущества — комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

Дефект — отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т. д.).

Оценка технического состояния — установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленными проектом или нормативным документом.

Исправное состояние — категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Несущие конструкции — строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Восстановление конструкций, инженерных систем — комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств данных конструкций, инженерных систем, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния.

Текущий ремонт здания — ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей..

Капитальный ремонт здания — 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.

При капитальном ремонте также может осуществляться экономически целесообразная модернизация объекта капитального строительства: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Срок службы лифта назначенный (нормативный) — срок службы, установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации, стандартах, правилах безопасности, по достижении которого эксплуатация лифта без проведения работ по определению возможности продления срока безопасной эксплуатации не допускается.

Срок службы лифта остаточный — срок службы до перехода лифта в предельное состояние, установленный экспертной организацией на основании результатов контроля технического состояния лифта и расчета остаточного ресурса лифтового оборудования (изделий).

Шахта лифта — пространство, в котором перемещаются кабина, противовес и (или) уравновешивающее устройство кабины.

Вводное устройство лифта — электротехническое устройство, основное назначение которого состоит в подаче и снятии напряжения с питающих линий на вводе в лифт.

Ремонт лифта — комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности лифта и восстановлению ресурса его составных частей (изделий).

Заключение экспертизы — документ, содержащий обоснованные выводы о

соответствии или несоответствии объекта экспертизы установленным законодательством Российской Федерации требованиям.

Специализированная по лифтам организация — организация, располагающая материально-техническими средствами и квалифицированными специалистами для осуществления одного или нескольких видов деятельности по техническому обслуживанию, ремонту, модернизации и монтажу лифтов и соответствующая требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Экспертная организация – организация, имеющая лицензию Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзора) на проведение экспертизы промышленной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Фундамент здания – это несущая конструкция, часть здания, которая воспринимает все нагрузки от вышележащих конструкций и передает их на основание здания.

Узел управления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа – командный узел, осуществляющий общее управление системами потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа, а также осуществляющий контроль за их работоспособностью и параметрами.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие методические рекомендации содержат общие методические указания по определению состава работ при планировании, проведении и осуществлении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, при определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт с учетом установленного Жилищным Кодексом Российской Федерации ограничения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В качестве граничных определены следующие условия:

а) капитальному ремонту и (или) реконструкции подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в частях 1 и 2 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

в) объём и состав ремонтных работ по каждому из установленных статьями 166 и 174 Жилищного Кодекса Российской Федерации видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция;

г) финансирование капитального ремонта общего имущества осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

При проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов должны быть решены задачи целевого и эффективного использования взносов собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования.

Настоящие методические рекомендации предназначены для применения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного

самоуправления, специализированными некоммерческими организациями, осуществляющими деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, техническими заказчиками работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных, а также товариществами собственников недвижимости, жилищными, жилищно-строительными, иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями.

Настоящие методические рекомендации разработаны с учётом методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Общие положения

1. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту

1.1. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома определен частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», и распределяется по следующим блокам:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных

маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

и) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

к) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов,

патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

л) внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;

м) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

н) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.2. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации по установленной форме, включая рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

1.3. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится для возмещения физического и функционального (морального) износа, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе проведение работ по реконструкции в составе работ по капитальному ремонту в соответствии с частью) во исполнение краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта утвержденного в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, который принимается в целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта, а также по решению общего собрания собственников помещений.

1.4. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

а) ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;

б) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения;

в) ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения;

г) ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения;

д) ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения;

е) ремонт лифтового оборудования, лифтовых шахт;

ж) ремонт крыши;

з) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

и) ремонт фасадов;

к) ремонт фундаментов;

л) ремонт системы пожаротушения.

1.5. В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемый за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен услугами и (или) работами по:

а) утеплению фасада;

б) переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу;

в) устройству выходов на кровлю;

г) установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления;

д) ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

е) установке узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

1.6. Дополнительно, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, субъекты Российской Федерации могут определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, производимые за счет региональных и муниципальных субсидий, а также дополнительные виды услуг и (или) работ.

1.7. При определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, подлежащего включению в региональную программу и (или) актуализации рекомендуется группировать виды работ с точки зрения необходимости их совместного выполнения, а также необходимости обеспечения комфортных условий проживания граждан в период выполнения работ.

Например, рекомендуется объединять виды работ по ремонту инженерного оборудования, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг; установке узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), ремонту подвала.

2. Нормативное правовое и нормативно-методическое обеспечение проведения капитального ремонта, классификация видов ремонта многоквартирных домов

2.1. Общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, устанавливаемыми в следующих документах:

а) технических регламентах;

б) государственных санитарно-эпидемиологических правилах и нормативах (далее – санитарные правила);

в) гигиенических нормативах;

г) технических правилах и нормах, а также иных нормативных правовых актах, принимаемых Правительством Российской Федерации;

д) стандартах, действующих до вступления в силу соответствующих технических регламентов в части, соответствующей целям защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, а также обязательных требованиях действующих строительных норм и правил в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

2.2. Основными нормативными документами в области капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов являются:

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

Правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25.01.2011 № 18;

Требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденные постановлением правительства Российской Федерации от 25.01.2011 № 18;

Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25;

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;

Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12.02.1999 №167;

Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468;

Порядок проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных)капиталах которых составляет более 50 процентов, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 № 427;

Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утвержденное приказом Минрегиона России от 01.06.2007 № 45;

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденные приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115;

Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской

Федерации от 16.02.2008 № 87;

Методические рекомендации по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы, утвержденные приказом Минстроя России от 09.02.2017 № 81/пр;

Методические рекомендаций по реализации проектов и мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные приказом Минстроя России от 19.09.2016 № 653/пр;

Методические рекомендации по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные приказом Минстроя России от 29.10.2015 № 774/пр;

Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения (ВСН 58-88(р)), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 23.11.1988 № 312;

Положение по техническому обследованию жилых зданий (ВСН 57-88(р)), утвержденное приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 06.07.1988 № 191 (далее – ВСН 57-88);

Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86(р)), утвержденные приказом Госгражданстроя СССР от 24.12.1986 № 446 (далее - ВСН 53-86(р);

Ведомственные строительные нормы «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования» (ВСН 61-89(р)), утвержденные приказом Госкомархитектуры Госстроя СССР от 26.12.1989 № 250;

Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (ВСН 42-85(р)), одобренных приказом Гражданстроя СССР от 07.05.1985 № 135;

Свод правил «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», одобренные постановлением Госстроя России от 21.08.2003 № 153 (далее - СП 31-102-2003);

Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279;

Свод правил «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных

жилых зданий» (СП 31-107-2004), рекомендован к применению письмом Госстроя России от 28.04.2004 № ЛБ-131/9;

Свод правил «2012 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» (СП 2.13130.2012), утвержден и введен в действие приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (МЧС России) от 21.11.2012 № 693;

Свод правил «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов» (СП 61.13330.2012), утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2011 № 608;

Свод правил «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (СП 60.1330.2012), утвержден приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 279;

Свод правил «Земляные сооружения, основания и фундаменты» (СП 45.13330.2012), утвержден приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/2;

Свод правил «Тепловые сети» (СП 124.13330.2012), утвержден приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 280;

Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (МДС 13-1.99), утвержденная постановлением Госстроя России от 17.12.1999 № 79;

Указания по применению федеральных единых расценок на ремонтно-строительные работы (МДС 81-38.2004), утвержденные постановлением Госстроя России от 09.03.2004 № 37;

Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденные постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6 (далее – МДС 81-33.2004);

Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001), утвержденные постановлением Госстроя России от 28.02.2001 № 15 (далее – МДС 81-25.2001);

Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр 81-04-2001), утвержденные постановлением Госстроя России от 17.12.1999 № 77;

Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве строительно-монтажных работ (ГСНр 81-05-01-2001), утвержденный постановлением Госстроя России от 07.05.2001 № 46 (далее – ГСНр 81-05-01-2001);

Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве

строительно-монтажных работ в зимнее время (ГСНр 81-05-02-2001), утвержденный постановлением Госстроя России от 19.06.2001 № 61 (далее – ГСНр 81-05-02-2001);

Приказ Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 «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»;

Постановление Госстроя России от 09.03.2004 № 38 «Об утверждении изменений и дополнений к государственным элементным сметным нормам на ремонтно-строительные работы (ГЭСНР-2001). Выпуск 1»;

СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 23.06.2003 № 109;

СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 19.04.2004 № 70;

СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», утвержденные постановлением Госстроя России от 26.06.2003 № 113;

СНиП 2.02.03-85 «Свайные фундаменты», утвержденные постановлением Госстроя СССР от 20.12.1985 № 243;

Нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

2.3. Классификация ремонтов

Капитальный ремонт многоквартирного дома – замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т. е. проведение реконструкции зданий. При капитальном ремонте ликвидируется (снижается) физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

а) комплексный капитальный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их реконструкцией. Он включает работы, охватывающие все здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ;

б) выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Система ремонтов многоквартирных домов предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований.

Критерии периодичности и (или) очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливаемые законом субъекта Российской Федерации, рекомендуется формировать на основании фактического состояния, а также с учётом межремонтных сроков и примерных объемов ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований изложенных в ВСН 58-88(р), а при среднесрочном и краткосрочном планировании на основании технического состояния, архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей многоквартирных домов.

2.4. Разработка проектной документации

2.4.1. Требования к проектной документации

При разработке проектной документации необходимо руководствоваться следующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, инструкциями:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»;

СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений»;

МДС 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» и другие.

2.4.2. Требования к рабочему проекту

Рабочий проект разрабатывается в сокращенном объеме и составе, определяемом в зависимости от вида капитального ремонта и функционального назначения объекта, применительно к составу и содержанию проекта.

Состав рабочей документации определяется и уточняется заказчиком и проектировщиком (указывается в техническом задании).

2.4.3. Требование к согласованию и утверждению проектной документации

Проектная документация утверждается заказчиком.

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

2.4.4. Требование к сметной документации

Сметная документация должна быть выполнена в соответствии с действующим законодательством в области ценообразования в строительстве.

Сметная документация должна быть утверждена заказчиком (подписана уполномоченным представителем Заказчика с проставлением печати), подписана исполнителем и проверяющим с расшифровкой должности и фамилии.

Сметная документация должна пройти проверку на достоверность в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 г. № 1159 «О критериях экономической эффективности проектной документации» и содержать в своём составе:

а) сводный сметный расчет стоимости строительства в двух уровнях цен;

б) локальные сметные расчеты (сметы) по видам работ, составленные с применением сметных нормативов. Объемы и перечень работ в сметной документации должны соответствовать проектным решениям или дефектной ведомости;

в) состав работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме зависит от архитектурно-планировочных, конструктивных характеристик дома, уровня его инженерного обустройства (степени благоустройства), физического износа конструктивных элементов и инженерных систем.

Проведение капитального ремонта должно основываться на подробной информации о степени износа всех конструкций и систем многоквартирного дома, полученной по результатам его технического обследования.

Формирование в проектной документации и локальных сметных расчетах

состава и стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится с учетом современных требований к применяемым техническим решениям и технологиям, а также исходя из установленного субъектами Российской Федерации размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Смета расходов на капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома должна составляться с соблюдением требований, установленных нормативными документами в области эксплуатации и капитального ремонта многоквартирных домов, с учетом полного состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню услуг и (или) работ, которые планируются к выполнению в течение календарного года в соответствии с действующим краткосрочным планом реализации региональной программы, утверждённым нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в установленном порядке.

3.3. Рекомендуемый состав работ при проведении капитального ремонта

3.3. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо, водоснабжения, водоотведения. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

Ремонт или замена инженерных систем (производится в соответствии с действующими строительными нормами и правилами).

3.3.1. Ремонт или замена системы холодного водоснабжения, в том числе:

3.3.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов.

3.3.1.2. Ремонт или замена разводящих магистралей трубопроводов и стояков.

3.3.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

3.3.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.

3.3.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода;

3.3.1.6. Ремонт и(или) устройство фундамента под оборудование;

3.3.1.7. Ремонт и(или) замена повысительных насосных установок.

3.3.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:

3.3.2.1. Ремонт или замена тепловых регуляторов жидкости, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть.

3.3.2.2. Ремонт или замена разводящих магистралей трубопроводов и стояков.

3.3.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

3.3.3. Ремонт или замена системы канализования и водоотведения, в том числе:

3.3.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.

3.3.3.2. Замена задвижек при их наличии.

3.3.4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:

3.3.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей трубопроводов и стояков с применением современных трубопроводов из пластика, металлопластика и др. в случае технической возможности их монтажа и установки (определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях.

3.3.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования и замена в жилых помещениях отопительных приборов, не имеющих отключающих устройств, с применением современных отопительных приборов в случае технической возможности их монтажа и установки (определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.4.4. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов и, при наличии повысительных насосных установок.

3.3.4.5. Переоборудование тепловых пунктов в целях установки общедомовых приборов учета (определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:

3.3.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.

3.3.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

3.3.5.3. Ремонт или герметизация дымоходов и вентканалов кухонь;

3.3.5.4. Ремонт и (или) замена общедомовых газовых котельных.

3.3.6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:

3.3.6.1. Ремонт или замена главных распределительных щитов, распределительных и групповых щитов.

3.3.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей.

3.3.6.3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков и установочных и осветительных приборов коммунального освещения.

3.3.6.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

3.3.6.5. Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение, в случае технической возможности (определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.6.6. Замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие.

3.3.6.7. Ремонт и(или) устройство контура заземления и молниеотвода.

3.3.7. Замена печного отопления на центральное (в случае обеспечения ввода в здание коммуникаций за счёт средств муниципальной поддержки, определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.8. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям (в случае обеспечения ввода в здание коммуникаций за счёт средств муниципальной поддержки, определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.9. Ремонт участков стен подвалов и пола (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.10. Замена или усиление надподвальных несущих деревянных балок перекрытий (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.11. Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.12. Гидроизоляция стен и пола подвала (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.13. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.14. Ремонт продухов, подвальных окон, приямков и наружных дверей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.3.15. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).

3.3.16. Ремонт или устройство дренажной системы (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.4. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного не пригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт

3.4.1. Ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации (производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами).

3.4.2. Ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт (производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами).

3.4.3. Ремонт машинных помещений (производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами).

3.4.4. Ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования (производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами).

3.4.5. Оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования (производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами).

3.4.6. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов;

3.4.7. Оценка состояния лифтов требованиям технических регламентов;

3.4.8. Пусконаладочные работы.

3.5. Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю

3.5.1. Ремонт конструкций крыш:

3.5.1.1. Из деревянных конструкций:

3.5.1.1.1. Замена стропильной конструкции или ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.

3.5.1.1.2. Замена или ремонт несущих деревянных балок чердачного перекрытия (необходимость определяется при техническом обследовании после демонтажа шлака).

3.5.1.1.3. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.

3.5.1.1.4. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия в соответствии с современными строительными нормами и правилами.

3.5.1.1.5. Ремонт (замена) слуховых окон.

3.5.1.1.6. Обустройство выходов на кровлю (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.5.1.2. Из железобетонных стропил и кровельных настилов:

3.5.1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов.

3.5.1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.5.1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия.

3.5.2. Замена покрытий крыш:

3.5.2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий.

3.5.2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.

3.5.2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.

3.5.3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).

3.5.4. Ремонт или замена надкровельных элементов:

3.5.5. Ремонт лазов на кровлю.

3.5.6. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.

3.5.7. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт.

3.5.8. Смена открытий парапетов, брандмауэров, надстроек.

3.5.9. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт;

3.5.10. Ремонт и(или) восстановления вентиляционных шахт;

3.5.11. Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.5.12. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.

Состав работ по переустройству кровли определяется проектной документацией исходя из конструкции существующей кровли и технических характеристик многоквартирного дома и может включать полный перечень работ, указанных в пунктах 3.5.1-3.5.11 Методических рекомендаций.

3.6. Утепление и ремонт фасада. Ремонт фундамента многоквартирного дома

3.6.1. Ремонт фасадов, не требующих утепления:

3.6.1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.

3.6.1.2. Ремонт облицовочной плитки.

3.6.1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.

3.6.1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.

3.6.1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.

3.6.1.6. Ремонт или усиление ограждающих стен (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.1.7. Ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества).

3.6.1.8. Ремонт или замена входных наружных дверей.

3.6.2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления:

3.6.2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей.

3.6.2.2. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией).

3.6.2.3. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

3.6.3. Общие для отдельных групп зданий работы:

3.6.3.1. Ремонт (балконных плит и ограждений) балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.3.2. Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.3.4. Смена оконных отливов.

3.6.3.5. Смена водосточных труб.

3.6.3.6. Ремонт и утепление цоколя, в том числе замена венцов в брусовых домах (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.4. Вертикальная или горизонтальная гидроизоляция фундаментов (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.5. Работы по ремонту или усилению фундаментов:

а) заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов. Устройство защитного слоя;

б) устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.6.6. Ремонт отмостки.

3.7. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)

3.7.1. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления:

- тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- потребления холодной воды;
- электрической энергии.

3.7.2. Узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств терморегуляции, автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.

Переоборудование с учетом современных строительных норм и правил существующих узлов управления ресурсами для обеспечения возможности установки приборов учета.

3.7.3. Антивандальные и нормативные мероприятия в помещениях узлов управления, и учета: установка металлических дверей, или ограждающих конструкций, устройство бетонного пола с приямком для сбора воды и т.д.

Примечания:

1. При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, осуществляется замена не менее 50 % каждой конструкции и инженерной системы.

2. К внутридомовым системам отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования, в жилых помещениях — ответвления от стояков до первого отключающего устройства (при его отсутствии — до места сопряжения с отопительным прибором, обогревающим элементом), регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях.

3. В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества, работы по восстановлению его осуществляются за счёт средств фонда капитального ремонта, что должно предусматриваться проектной документацией.

4. В случае, если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтнопригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях.

5. Описание типовых технологических процессов применительно к перечню работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, включающих

мероприятия по реконструкции отдельных элементов общего имущества в многоквартирных домах различных периодов постройки

3.8. Ремонт или замена внутридомовых инженерных систем.

3.8.1. Ремонт или замена внутридомовой системы холодного водоснабжения

3.8.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов.

Обследование трубопровода на его пригодность для монтажа счетчика или устройства водомерного узла.

Оборудование манометрами, термометрами, дополнительными вентилями, задвижками, перепусками для регулирования давления и температуры, электроприводами для удаленного управления потоками и другими устройствами.

Защита приборов, осуществляющих коммерческий учет холодной воды, от разборки и несанкционированного изменения показаний счетчика путем пломбирования.

При установке приборов рекомендуется устанавливать счетчики потребления холодной воды отечественного и зарубежного производства, соответствующие российским санитарно-биологическим и техническим требованиям.

3.8.1.2. Ремонт или замена разводящих магистральных трубопроводов и стояков

Демонтаж разводящих магистральных трубопроводов и стояков в квартирах до первого отсекающего вентиля

Ремонт и замена разводящих магистралей стояков системы холодного водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб на трубы из полиэтилена высокой плотности, из полипропилена, из поливинилхлорида (ПВХ) и др. соответствующих требованиям СП 30.13330.2012

Полипропиленовые трубы PN20: должны отвечать следующим характеристикам: для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения давление при t = 20 °С - 2,0 МПа, при t= 75°С - 0,6 МПа и максимальная температура +95 °С, кратковременное ипользование до +100 °С.

В связи с заменой труб стальных на полипропиленовые необходимо предусматривать систему уравнивания потенциалов в ванных комнатах с учетом заземления ВРУ (отдельным проектом);

Предусматривать изоляцию трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых помещениях.

При ремонте системы холодного водоснабжения – установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

3.8.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

Монтаж запорной арматуры: задвижка или вентиль на каждом вводе в здание; вентиль у основания пожарных стояков на кольцевой разводящей сети для обеспечения возможности выключения на ремонт ее отдельных участков (не более чем полукольца); вентиль у основания стояков хозяйственно-питьевого водопровода в зданиях высотой более двух этажей; вентиль на ответвлениях к пяти и более водоразборным точкам; вентиль либо шаровой кран на ответвлениях в каждую квартиру; вентиль либо шаровой кран перед наружным поливочным краном.

Замена резьбовой сантехнической запорной арматуры на шаровую.

При применении веерной водоподачи (параллельное подключение нескольких пользователей к единому коллектору), каждый элемент веера, а также счетчики воды, насосы, водонапорные баки оснащаются запорной арматурой (шаровыми кранами) на входе и выходе.

3.8.2. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.

Тип насосной установки и режим ее работы определяются на основании технико-экономического сравнения разработанных вариантов:

а) непрерывно или периодически действующих насосов при отсутствии регулирующих емкостей;

б) насосов производительностью, равной или превышающей максимальный часовой расход воды, работающих в повторно-кратковременном режиме совместно с гидропневматическими или водонапорными баками;

в) непрерывно или периодически действующих насосов производительностью менее максимального часового расхода воды, работающих совместно с регулирующей емкостью.

Насосные установки, подающие воду на хозяйственно-питьевые, противопожарные и циркуляционные нужды, располагаются в помещениях тепловых пунктов, бойлерных и котельных.

Расположение гидропневматических баков допускается в технических этажах.

Присоединение насосов к сети после водомерного узла.

Размещение насосных установок в сухом и теплом изолированном помещении высотой не менее 2,2 м, устройство фундаментов под насосные агрегаты, возвышающиеся над уровнем пола не менее чем на 20 см, с устройством надежной звукоизоляции, состоящей из амортизаторов под агрегатами, эластичных подкладок и эластичных патрубков длиной не менее 1 м (виброустановок) на всасывающем и напорном трубопроводах.

Устройство обводной линии с задвижкой и обратным клапаном в обход насосов, установка на напорной линии каждого насоса манометра, обратного клапана и задвижки или вентиля, а на всасывающей линии — задвижки.

Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.

Устройство внутреннего противопожарного водопровода в соответствии с табл. 1 СП 30.13330.2012 Расположение пожарных кранов на сетях противопожарного водопровода, преимущественно у выходов, на площадках отапливаемых лестничных клеток, в вестибюлях, коридорах, проходах и других наиболее доступных местах, не мешающих эвакуации людей.

Оборудование жилых домов высотой 10 и более этажей автоматическими системами противопожарной защиты, которые устанавливаются, как правило, на каждую секцию здания.

Закольцевание сети противопожарного водопровода, обеспечивающей две линии подачи воды для более высокой надежности водообеспечения

3.8.3. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения

3.8.3.1. Ремонт или замена терморегуляторов жидкости, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть. Замена оборудования системы горячего водоснабжения при проведении капитального ремонта на аналогичное. При ремонте в составе капитального ремонта изношенное (устаревшее) оборудование заменяется на более современное, высокопроизводительное.

3.8.3.2. Демонтаж системы горячего водопровода до первого отсекающего вентиля, магистральных разводящих трубопроводов и устройство аналогичной в соответствии с СП 30.13330.2012

Ремонт или замена разводящих магистральных и циркуляционных трубопроводов и стояков системы горячего водоснабжения из стальных

водогазопроводных оцинкованных труб на трубы из современных материалов соответствующим требованиям СП 30.13330.2012, в том числе из армированного полипропилена PN25.

Армированные полипропиленовые трубы PN25: должны отвечать следующим характеристикам: для ГВС при этажности свыше 8 этажей (труба с внутренним армированием , которая применяется для трубопроводов холодного и горячего водоснабжения с давлением при t = 20 °С - 2,5 МПа, при t= 90°С - 1,0 МПа и максимальной температурой +95 °С, кратковременное использование до +100 °С)

Устройство на вводе в систему горячего водоснабжения водомерных узлов на подающей и циркуляционной трубах, но без обводной линии.

Установка при замене счетчиков потребления горячей воды различного типа: крыльчатые, турбинные, тахометрические, электромагнитные, универсальные (ГОСТ 2874-82).

При давлении на вводах ГВС в дома более 0,45 МПа — установка регуляторов давления.

Установка фильтров тонкой и грубой очистки воды.

При ремонте системы горячего и холодного водоснабжения установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

3.8.3.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру.

Замена на трубопроводах горячего водоснабжения диаметром до 50 мм включительно, запорной арматуры на бронзовую, латунную или из термостойких пластмасс.

Установка запорной арматуры и приборов учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) на вводе трубопроводов системы ГВС в здание до и после задвижек (с выводом показаний на диспетчерский пульт). Применение дистанционного управления и контроля температуры и давления в системе ГВС из диспетчерского пункта с регистрацией температуры и давления теплоносителя по показаниям термометров и манометров соответствующего проекту класса точности.

В целях улучшения качества и культуры производства работ и исключения окраски гильз при замене трубопроводов отопления, холодного и горячего

водоснабжения на полимерные трубы для гильзы рекомендуется использовать оцинкованные трубы;

3.8.4. Ремонт или замена системы водоотведения (канализования)

3.8.4.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.

Демонтаж системы канализации полностью и ее устройство вновь, включая выпуски из зданий в соответствии со СП 30.13330.2012.

Замена выпусков канализации методом открытой или бестраншейной, скрытой прокладки методом Grundoburst (путем «взламывания» старой трубы и одновременного протаскивания новой полиэтиленовой плети), сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.

При замене труб, с учетом требований прочности, коррозионной стойкости, экономии расходуемых материалов, рекомендуется использование труб из полипропилена (PN20) для сборных трубопроводов и стояков, из полиэтилена ПНД по ГОСТ 22689.2-89 для канализационных выпусков.

При наличии наружной системы дождевой канализации — устройство выпусков в наружную сеть без устройства перепуска и гидрозатвора.

Устройство вытяжных труб для вентиляции сетей внутренней канализации, являющихся продолжением канализационных стояков Диаметр вытяжной части канализационного стояка должен быть равен диаметру сточной части стояка. Допускается объединять поверху одной вытяжной частью несколько канализационных стояков.

В многоэтажных зданиях на трубопроводах следует устанавливать противопожарные муфты со вспучивающим огнезащитным составом, препятствующие распространению пламени по этажам. (СП 40-107-2003).

В целях исключения обратного попадания канализационных вод в систему водоотведения жилого дома рекомендуется предусматривать установку обратных клапанов на каждом выпуске.

3.8.5. Ремонт или замена системы отопления

3.8.5.1. Замена или ремонт, разводящих магистральных трубопроводов и стояков, отопительных приборов

Трубопроводы для замены систем внутриквартирного отопления в соответствии с СП 60.13330.2012 следует предусматривать из стальных, полимерных (в том числе металлополимерных) труб, разрешенных к применению в строительстве. В системах с полимерными трубами рекомендуется применять, как правило, соединительные детали и изделия одного производителя.

Трубопроводы из полимерных труб следует выбирать с учетом изменяющихся в течение отопительного периода параметров теплоносителя (температуры, давления) и соответствующего им срока службы согласно ГОСТ Р 52134.

Полимерные трубы, применяемые в системах отопления совместно с металлическими трубами или с приборами и оборудованием, имеющими ограничения по содержанию растворенного кислорода в теплоносителе, должны иметь кислородопроницаемость не более 0,1 г/ (м3 ·сут)

Разводящие магистральные трубопроводы системы отопления в подвале и на чердаке, стояки отопления на лестничных клетках, в коридорах (бывшие общежития) должны быть предусмотрены из стальных труб.

Прокладку трубопроводов из полимерных труб следует предусматривать скрытой: в полу (в гофротрубе), за плинтусами и экранами, в штрабах, шахтах и каналах; допускается открытая прокладка их в местах, где исключаются механическое и термическое повреждение труб, а также прямое воздействие на них ультрафиолетового излучения.

3.8.5.2. Установка запорной-регулировочной арматуры (шаровых кранов) в на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях, дисковых затворов, фланцевых шаровых кранов на магистральных разводящих трубопроводах.

Установка шаровых кранов: кран шаровой стальной присоединение (приварное), балансировочный шаровой кран стальной присоединение (приварное).

3.8.5.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов.

При капитальном ремонте замена в квартирах чугунных секционных радиаторов не имеющих отключающих устройств, на алюминиевые секционные, панельные стальные (при условии содержания растворенного кислорода в теплоносителе не более 20мкг/дм3 СП 124.13330.2012 Приложение Е обязательное, табл 1) или конвекционные, соответствующие нормам ГОСТ 86909Ч и СП 30.13330.2012 с устройством отключающих устройств. Смена чугунных радиаторов в местах общего пользования без отключающих устройств.

Отопительные приборы не следует размещать в отсеках тамбуров, имеющих наружные двери;

В жилых зданиях у отопительных приборов следует, как правило, устанавливать автоматические терморегуляторы. Автоматические терморегуляторы допускается не устанавливать при техническом

обосновании.

Для обеспечения оптимального гидравлического баланса в системе для подачи в каждый радиатор расчетного количества теплоносителя предусматривать установку на каждом стояке автоматических регуляторов перепада давления (автоматических балансировочных клапанов).

В качестве теплоизоляции трубопроводов применять современные материалы: изоляционные цилиндры, системы «скорлупа» и маты рулонные из стекловолокна и т д.

В соответствии с СП 61.1333.2012 для выбора конструкции теплоизоляции оборудования и трубопроводов с температурами содержащихся в них веществ в диапазоне от 20 до 300 °С для всех способов прокладки, кроме бесканальной, следует применять теплоизоляционные материалы и изделия с плотностью не более 200 кг/м и коэффициентом теплопроводности в сухом состоянии не более 0,06 Вт/(м·К) при средней температуре 25 °С. Выбор теплоизоляционного материала для конкретной конструкции осуществляется на основании технических требований, изложенных в техническом задании на проектирование тепловой изоляции.

Замена и (или) ремонт узлов ввода систем отопления с установкой регуляторов перепада давления и смесительного узла.

При ремонте системы отопления установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах теплоснабжения.

3.8.5.4. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и, при наличии, повысительных насосных установок.

Установка ИТП в многоквартирных домах, где они отсутствуют.

Реконструкция ИТП — замена насосов и теплообменников и установка систем автоматического регулирования давления и температуры в трубопроводах.

3.8.6. Ремонт или замена системы газоснабжения

3.8.6.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы газоснабжения полностью. Прокладка газовых разводящих магистралей по фасадам зданий под или над окнами первого этажа на высоте ~ 1,80 м от отмостки или на высоте низа балконных плит второго этажа на высоте ~ 3,60 м от отмостки.

Подводка к газовым стоякам непосредственно в кухне, если газовая магистраль опоясывает дом.

В случае прохождения газовой магистрали по одному фасаду, к которому примыкают большинство кухонь, устройство подводки к стоякам кухонь, расположенных на противоположном фасаде проводится по лестничной клетке и подсобным помещениям квартир, за исключением санузлов.

Установка отключающих кранов на стояках снаружи здания.

Прочистка вентиляционных каналов кухонь и газопроводов при установке газовых колонок.

При ремонте системы газоснабжения замена стальных газовых труб внутридомовых разводящих магистралей и стояков на трубы из современных материалов (из высококачественного полиэтилена низкого давления высокой плотности (ПЭ-80 и ПЭ-100) (соответствуют ГОСТ Р 50838-95), трубы водогазопроводные и водогазопроводные оцинкованные в соответствии с ГОСТ 3262, а также полиэтиленовые трубы ПНД высокой густоты (ПЭ80 и ПЭ100)

3.8.6.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

Монтаж задвижек, снабженных электрическим или гидравлическим приводом для дистанционного или автоматического управления.

При проведении ремонте — монтаж современных устройств из бронзы, латуни, стойкой к выщелачиванию, или серого чугуна.

Замена изношенной запорной и регулировочной арматуры на аналогичную.

3.8.6.3. Ремонт или герметизация кладки вентиляционных каналов и дымоходов кухонь

В целях обеспечения безопасности жителей от отравления газоотходами от газовых колонок, плит предусматривать ремонт или герметизацию кирпичной кладки вентканалов и дымоходов в кухнях (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

3.8.7. Ремонт или замена системы электроснабжения

3.8.7.1. Ремонт или замена главных и вводно-распределительных щитов (ГРЩ, ВРУ), распределительных и групповых щитов (этажных щитов).

Замена при ремонте ГРЩ (ВРУ), распределительных и групповых щитов, отслуживших свой срок узлов и деталей на аналогичные (проектные). Электрические цепи ГРЩ (ВРУ), распределительных пунктов, групповых щитков необходимо выполнять медными жилами.

При ремонте и (или) замене ГРЩ (ВРУ), распределительных и групповых щитов должно быть предусмотрено подключение измерительных приборов (общедомовые приборы учёта) и аппаратуры защиты и управления системой электроснабжения дома, соответствующих ГОСТ Р 50345-2010.

3.8.7.2. Ремонт или замена внутридомовых питающих и разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.

Смена всей электропроводки на провода и кабели с медными жилами.

Демонтаж и прокладка всех питающих линий по техподполью (возможна прокладка проводки с креплением скобами к конструкциям здания, прокладка в лотках и коробах), установка на лестничных клетках совмещенных этажных щитков с УЗО на вводах в квартиры.

Применение в жилых домах кабелей с индексом –LS в соответствии с требованиями ГОСТ 31565-2012.

3.8.7.3. Замена ответвлений от этажных щитков до коробок квартирных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения.

При ремонте — установка электронных или многотарифных счетчиков, которые могут использоваться в автоматизированных системах контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) для снятия показаний, а также в качестве датчика приращения энергии.

Установка на лестничных клетках энергосберегающих и антивандальных светильников.

3.8.7.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

Применение проводов и кабелей с медными жилами на участках цепей управления от этажных рядов зажимов и рядов зажимов на кабине лифта до аппаратов, устанавливаемых в шахте и на кабине, а также на участках цепей управления, обеспечивающих безопасность пользования лифтом или подверженных частым ударам и вибрации.

3.8.7.5. Перевод системы электроснабжения на 5-ти проводную систему TN-C-S.

Устройство системы заземления и уравнивания потенциалов в соответствии с требованиями Главы 1.7 ПУЭ.

3.8.8. Замена печного отопления центральным, в том числе с устройством теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и блочно-модульных котельных за исключением поквартирной установки газовых котлов.

Присоединение к существующей внешней тепловой сети и устройство

теплового пункта при условии наличия ввода теплоносителя в многоквартирный дом.

3.9. Ремонт и замена лифтового оборудования.

3.9.1. Ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации (производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами) в том числе:

Замена электрооборудования в машинном помещении лифта, в том числе:

- Замена вводного устройства;
- Замена силовой электропроводки машинного помещения;
- Замена электропроводки освещения машинного помещения;
- Замена оборудования главного привода лифта;
- Замена станции управления лифта;
- Замена выключателей и переключателей;
- Замена ограничителя скорости;
- Установка подлебедочной рамы (дополнительной).
- Замена узлов, деталей и электрооборудования в шахте лифта, в том числе:
- Замена системы управления лифта, в том числе:
- Замене электропроводки цепей управления и сигнализации;
- Замена вызывных и приказного аппаратов;
- Замена подвесного кабеля;
- Установка шунтов замедления;
- Установка шунтов точной остановки;
- Замена направляющих кабины (при аварийном состоянии) и отдельных узлов в шахте лифта;
- Замена направляющих противовеса (при аварийном состоянии) отдельных узлов в шахты лифта;
- Замена дверей и отдельных конструкций дверей шахты лифта.
- Замена дверей и отдельных конструкций кабины лифта, в том числе:
- Замена металлического каркаса кабины лифта;
- Замена порога, купе и отдельных деталей кабины лифта;
- Замена балки дверей кабины лифта;
- Замена привода дверей кабины лифта;
- Замена узлов и деталей раздвижных дверей кабины лифта;

- Замена башмаков кабины лифта;
- Замена поста «Ревизия».
- Замена противовеса и отдельных узлов противовеса, в том числе:
- Замена противовеса;
- Замена верхней балки противовеса;
- Замена деталей подвески верхней балки противовеса;
- Замена башмаков противовеса.
- Замена и ремонт отдельных узлов и деталей лифта, в том числе:
- Замена натяжного устройства ограничителя скорости;
- Замена каната ограничителя скорости;
- Замена выключателей и переключателей;
- Замена электропроводки освещения шахты;
- Замена тяговых канатов и стяжки канатов;
- Замена натяжного устройства ограничителя скорости;
- Очистка и промывка направляющих кабины и противовеса.
- Замена отдельных узлов и деталей строительной части лифта (при необходимости), в том числе:
- Замена дверей в машинном помещении лифта;
- Замена демонтажного люка в машинном помещении лифта.

3.9.2. Пусконаладочные работы на смонтированном оборудовании электромеханической части новых лифтов

3.9.3. Подключение к существующей системе связи и диспетчерского контроля за работой лифтов

3.9.4. Проведение полного технического освидетельствования смонтированного оборудования и получение Декларации о соответствии лифта требованиям Технического регламента «О безопасности лифтов» (ТР ТС 011/2011).

3.10. Ремонт крыш.

3.10.1. Ремонт конструкций крыш.

3.10.1.1. Из деревянных конструкций.

Замена стропильной конструкции или ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков и т.д.(необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании)

Замена или усиление несущих деревянных балок чердачного перекрытия

(необходимость определяется при техническом обследовании после демонтажа шлака)

Замена загнившего подстропильного бруса на брус такой же длины и сечения, обработанный антисептиком. Усиление стропил досками-накладками, которые должны быть прикреплены болтами.

Устранение провисания крыши.

Замена крыши отдельными местами.

Смена деревянных конструкций крыши.

Смена сгнивших подкладок или мауэрлатов.

Замена отдельных элементов стропил или их усиление.

Удаление и замена пораженного гниением участка вставкой такой же длины, удлинение накладок и скрепление их с затяжкой.

Укладка деревянных конструкций крыши вблизи дымовых труб с соблюдением требований противопожарной безопасности.

Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.

Производство антисептической и огнезащитной обработки деревянных конструкций и строительных деталей: очистка древесины, подготовка, обработка антисепиками — водными растворами, маслянистыми антисептиками и в горячих ваннах.

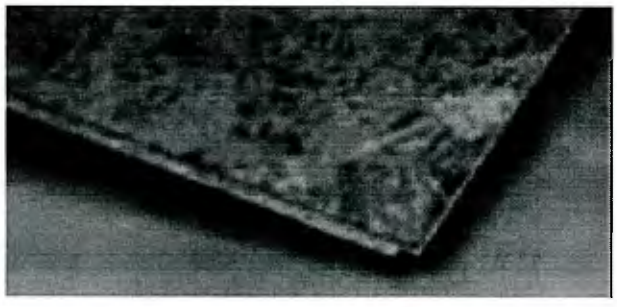
3.10.1.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.

Замена глины, опилок, глиноопилочной массы, рассыпного утеплителя, керамзитобетона на современный утеплитель. Состав и необходимость выполнения работ определяется проектной документацией.

3.10.1.3. Ремонт (замена) слуховых окон. Исполнение слуховых окон прямоугольной, треугольной или полукруглой формы.

Рис. 1. Ориентированно-стружечная плита (ОСП) для сплошной обрешетки и каркасного строительства

Рис. 2. Фанера влагостойкая (ФСФ) для сплошной обрешетки



Установка слуховых окон в деревянный каркас, выступающий над склоном кровли, который крепится к стропильной системе крыши на стойках (две короткие по бокам и по середине — длинная).

Обшивка стенок слухового окна кровельными листами по деревянной обрешетке из брусков 50х50 мм, укрепленных на стропилах с шагом 250 мм с обшивкой каркаса сплошным настилом из досок толщиной 19-22 мм.

При ремонте крыш для сплошной обрешетки использовать современные материалы, например, ориентированно-стружечную плиту (ОСП) или фанеру влагостойкую (ФСФ) (рис. 1, 2).

3.10.1.4. Ремонт конструкций крыш из железобетонных стропил и кровельных настилов.

3.10.1.4.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов. Исправление дефектных мест мягких кровельных настилов с помощью мастики при армировании ткаными и неткаными материалами.

3.10.1.4.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.

Защита утеплителя от увлажнения водяными парами внутреннего воздуха с «теплой» стороны паронепроницаемым материалом (рис. 3).

Рис. 3 Утепление чердачного перекрытия

3.10.1.5. Ремонт стяжки для кровельного покрытия. Производство ремонта стяжки вместе с ремонтом мягкой кровли:

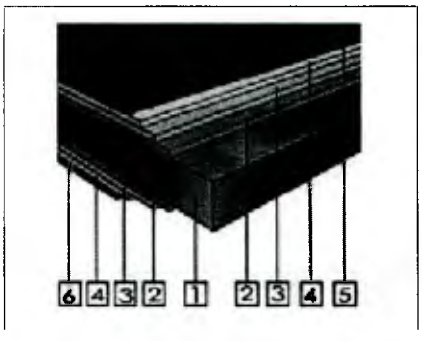
удаление частично или полностью существующих гидроизоляционных материалов и металлической защиты с поверхности кровли, ремонт стяжки в местах, где это необходимо, нанесение битумного грунта на ремонтируемую поверхность кровли, наплавление нижнего слоя мягкого гидроизоляционного

кровельного материала.

3.10.2. Замена покрытий крыш.

3.10.2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. Замена покрытия крыш материалами: стальной лист с полимерным покрытием (металлочерепица) (рис. 4) либо кровельным профилированным листом.

Рис.4. Лист стальной с полимерным покрытием



Устройство фальцевых кровель материалами: сталью с оцинкованной или с покрытием (полиэстер, пластизол, пурал):

1 – Лист стальной;

2 – Цинковое покрытие.

3 – Покрытие антикоррозийное;

4 – Грунтовка;

5 – Полимерное покрытие (полиэстер, пластизоль и др.);

6 – Защитный лак.

Рис. 5 Фальцевая кровля

Рис. 6 Гибкая битумная черепица

Устройство фальцевых кровель производится по сплошному основанию или по обрешетке (рис. 5).

3.10.2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.

Наплавление битумных и битумополимерных материалов: горячим (огневым), инкфракрасным или холодным (безогневым) способами

При выборе наплавляемых материалов на битумно-полимерной основе придерживаться по сроку службы - не менее 25 лет со следующими характеристиками;

- основа материала – стеклоткань;
- гибкость на брусе Ø 10 мм - -25°;
- теплостойкость – 100С° и выше;
- масса кг/м² - 4,5 (для верхнего слоя), 3,5(для нижнего слоя);
- толщина материала – 4,0 мм (для верхнего слоя), 3,0 мм (для нижнего слоя).

3.10.2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т. п.) с устройством примыканий.

Применение современных материалов: мягкая битумная черепица, гибкая черепица с медной фольгой, битумная плитка, сланец, мягкий волнистый лист, битумные листы и т. д (рис. 8).

3.10.3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).

Замена системы водоотвода осуществляется по нормативным документам

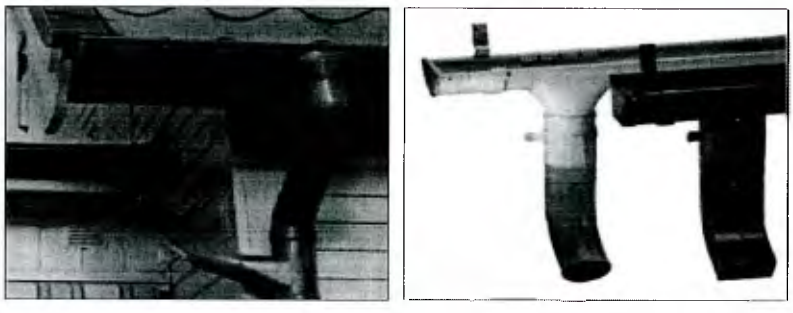
нового строительства.

Картины свесов (толщина металла не менее 0,7мм) соединять двойным лежачим фальцем с предварительной герметизацией кромок и уплотнять концы капельников - внахлестку

- соединение смежных картин настенных желобов производить двойными лежачими фальцами с предварительной герметизацией кромок, уплотнением фальцев (при этом толщина металла должна составлять не менее 0,7мм), отвороты картин желоба должны соединятся между собой - одинарным фальцем, с картиной лотка- угловыми фальцами.

Замена водосточных труб и изделий на современные системы водоотвода: водостоки из оцинкованной стали с двухсторонним полимерным покрытием, водостоки прямоугольной формы (рис. 7).

Рис. 9 Примеры современных водостоков



3.10.4. Ремонт или замена надкровельных элементов.

3.10.4.1. Ремонт лазов на кровлю.

Замена дефектных элементов лазов на аналогичные, работы по обеспечению закрывания дверей лазов.

3.10.4.2. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.

Ремонт слуховых окон см. п. 1.1.4.

Прочистка продухов, установка решеток для защиты от грызунов.

Обеспечение вентиляции крыш в соответствии с рекомендациями ГУП Академия Коммунального Хозяйства им. К. Д. Памфилова, ГУП Института «МосжилНИИпроект» за счет естественного проветривания чердачных помещений через вентиляционные отверстия под свесом кровли и в коньках крыши.

3.10.4.3. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт.

Замена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт выполняется по нормативным документам нового строительства.

3.10.4.4. Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек.

Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек должна осуществляться по нормативным документам нового строительства.

3.10.4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт.

Прочистка, оштукатуривание, окраска блоков.

При использовании железобетонных конструкций покрытий и перекрытий, совмещающих функции несущих элементов и воздуховодов, они ремонтируются одновременно.

Утепление дымовентиляционных блоков с использованием современных теплоизоляционных материалов, например, продуктов из штапельного стекловолокна.

3.10.4.6. Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле. Замена дефектных частей ограждений на чердачной кровле на аналогичные.

Смена ограждений на чердачной кровле осуществляется по нормативным документам нового строительства.

3.10.5. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.

Обеспечение вентиляции совмещенной крыши через воздушные прослойки, щели или каналы, предусмотрен в толще покрытия.

Устройство воздушной прослойки с выводом приточных отверстий в карнизной части крыши.

Утепление подкровельного перекрытия слоем теплоизолирующего материала, например, штапельного стекловолокна или фибролита.

Замена плоской крыши на стропильную с соответствующим утеплением.

3.11. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

3.11.1. Ремонт участков стен подвалов и пола.

Усиление и замена отдельных участков стен, надподвальных перекрытий, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, с обустройством горизонтальных поясов жесткости. (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании), заделка выбоин в полу.

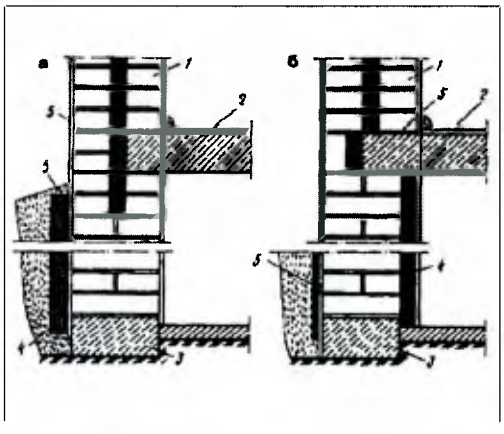
3.11.2. Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий.

Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий с помощью уменьшения влажности ограждающих конструкций подвалов и

перекрытий дома или устройства дополнительного слоя утеплителя.

Уменьшение влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий с помощью водоотводной канавки, кольцевого дренажа, вентилируемых воздушных каналов, воздушной прослойки, вентиляционных отверстий или осушительных каналов.

Рис. 8. Утепление стен подвала пенополистиролом с наружной (а) и внутренней (б) стороны



Утепление стен подвала следующими материалами: несгораемая каменная вата, экструдированный пенополистирол и др. современными материалами (рис. 8).

1 – Стена;

2 – Фундамент;

3 – Перекрытие;

4 – Гидроизоляция;

5 – Слой пенополистирола.

Рис. 9. Гидроизоляция подвала. Защитная стяжка по слою бетона на полу подвала.

3.11.3. Гидроизоляция стен и пола подвала.

Очистка, выравнивание, сушка и огрунтовка под окрасочную и обмазочную изоляцию.

Герметизация швов.

Гидроизоляция пола подвала после гидроизоляции стен подвала.

Армирование бетонного покрытия подвала проволочной сеткой (рис. 9).

3.11.4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.

Устранение неисправностей инженерного оборудования, повреждений или разрушений теплоизоляции трубопроводов; ликвидация затопления технических помещений, высокой влажности воздуха и отсыревания ограждающих конструкций, разрушения отдельных участков полов.

Устройство вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или др.

Установка металлических дверей.

Замена земляных полов на полы с твердым покрытием.

3.11.5. Ремонт продухов, подвальных окон, приямков и наружных дверей.

3.11.6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах.

3.11.7. Ремонт отмостки.

Ликвидация просадки, заделка щелей и трещин.

Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками. Обеспечение поперечного уклона не менее 0,03.

3.11.8. Ремонт или устройство дренажной системы. (при наличии грунтовых вод)

Прочистка, замена дефектных участков на аналогичные.

Устройство пристенного и горизонтального пластового дренажа с использованием геокомпозитов в сочетании с трубчатым дренажом, в том числе горизонтальных дренажей, находящихся в пределах прилегающего к многоквартирному дому земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3.12. Утепление и ремонт фасадов.

3.12.1. Ремонт фасадов, не требующих утепления.

3.12.1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.

Ремонт штукатурки (фактурного слоя) стен с использованием

кремнийорганических (силиконовых) жидкостей ГКЖ-94, ГКЖ-94М, ГКЖ-10, ГКЖ-11, ГКЖ-74, АМСР-3, ФЭС-50, ФЭС-80, КЭ-30-04.

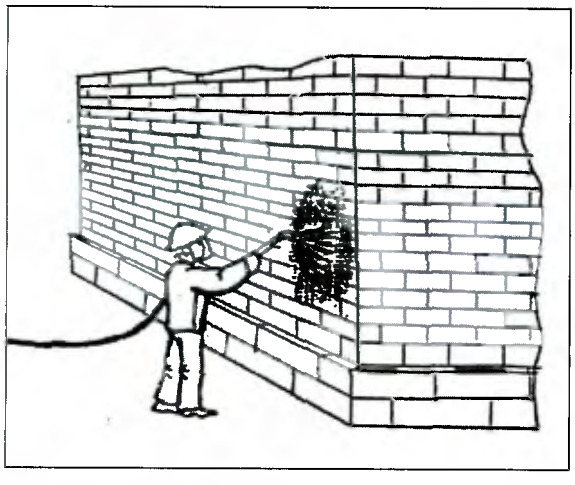
Применение гидрофобизаторов препятствует прониканию влаги в защищаемую конструкцию и не мешает материалу кладки «дышать» (рис. 12).

При производстве работ по выравниванию стен, выполненных из ячеисто-бетонных блоков, необходимо учитывать требования ТР 123-01 «Технические рекомендации по отделке наружных стен, выполненных из пенобетонных блоков (ячеистых бетонов)».

3.12.1.2. Ремонт облицовочной плитки.

Восстановление покрытия на отслоившихся участках фасада при соответствии рисунка ковра паспорту или проекту.

Рис. 10. Технологическая схема
7 гидрофобизации кирпичной стены



Крепление облицовки по проекту согласно требованиям СНиП 3.04.01-87.

3.12.1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.

Очистка поверхности, расшивка трещин, подмазка, шлифовка, шпаклевка, грунтовка, кровельные работы, ремонт и смена покрытий карнизов, фасадных поясков, а также устройство водостоков, ремонт балконов, эркеров, лоджий с установкой сливов, восстановлением их гидроизоляции, ремонт цоколя, устройство или ремонт отмостки, входной группы.

Краска для фасада должна отличаться атмосферостойкостью, светостойкостью, легко поддаваться очистке от грязи и сохранять привлекательный внешний вид. По структуре краски могут быть фактурными или гладкими. Фактурные краски применяют для зданий, которые испытывают значительные нагрузки. В остальных случаях, как правило, используют водно-дисперсионные акриловые краски. Они лучше всего подходят для бетонных и

оштукатуренных поверхностей. Для фасада, содержащего известь, предназначаются силикатные краски.

Окраска фасадов с соблюдением технологических режимов и последовательности нанесения слоев с обеспечением однотонности окраски, отсутствия полос, пятен, потеков, морщин, просвечивания нижележащих слоев краски, ровности линий и закраски в сопряжениях поверхностей, окрашиваемых в разные цвета.

Подготовка оснований и окраска фасадов должны производиться комплексными системами лакокрасочных материалов, включающими материалы для подготовки поверхностей (пропитки, шпатлевки, грунтовки) и финишные окрасочные материалы, долговечность которых должна быть не менее 10 лет (ТР 174-05 «Технические рекомендации по определению долговечности отделочных и облицовочных материалов»).

Ремонт волосяных трещин производится эластичными пастообразными шпатлевками для фасадных работ.

Выравнивание неровностей и исправление дефектов бетонных поверхностей в виде пор, раковин, каверн и др. раствором на основе специализированной полимерной сухой смеси.

Окраска поверхностей системами ЛКМ кистями или валиками. При пользовании краскораспылителями — защита столярных изделий, остекления, облицовки и пр., не подлежащих окраске поверхностей.

Окраска фасадов согласно проектным решениям и рекомендациям Паспорта «Колористическое решение, материалы и технология проведения работ».

В целях исключения отслоения штукатурного и окрасочного слоев - покрытие цоколя тремя способами: фактурными штукатурными составами, красками с силиконовыми добавками, гидрофобизирующими составами.

3.12.1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.

Герметизация стыков в соответствии с проектом и ВСН 40-96 «Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий» и ТР 116-01 «Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей».

3.12.1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.

Герметизация стыков оконных и дверных проемов должна производиться в соответствии с требованиями ГОСТ 30971-2002 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия».

3.12.1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов.

Заделка трещин и выравнивание поверхности перед окраской с использованием шпаклевки ПФ-002, КФ-003, ХВ-004 или ХВ-005.

Окраска оконных переплетов со стороны фасада с использованием органосиликатных красок (ОСМ-3, -4, -5); кремнийорганических эмалей (КО-168, КО-174, КО-112); перхлорвиниловых эмалей (ХВ-1100, ХВ-785, ХВ-124); алкидных красок на глифталевой (ГФ) и пентафталевой (ПФ) олифах (эмали ГФ-1426, ГФ-14, ПФ-14, ПФ-115, ПФ-167).

3.12.1.7. Ремонт ограждающих стен.

Проводится с целью устранения возникающих в процессе эксплуатации дефектов, влияющих на долговечность, безопасность и надежность конструктивных элементов.

Для усиления пространственного каркаса стен применяются технологии, основанные на использовании: для стягивания стен - предварительно напрягаемых тяжей, металлических и железобетонных обойм, для фиксации стен – композитные материалы (углеволокно), для восстановления целостности стен – инъектирование трещин.

3.12.1.8. Ремонт и замена окон, фрамуг и балконных дверей (в составе общего имущества).

Проводится с целью снижения теплопотерь в многоквартирных домах и противопожарной безопасности в местах общего пользования (лестничные клетки, противопажарные эвакуационные выходы).

В соответствии с СП 2.13130.п.5.4.16 в наружных стенах лестничных клеток должны быть предусмотрены на каждом этаже окна, открывающиеся изнутри без ключа и других специальных устройств с форточкой , с площадью остекления не менее 1,2 м2. Устройства для открывания окон должны быть расположены не выше 1,7 м от уровня площадки лестничной клетки или пола этажа.

3.12.1.9. Ремонт или замена входных наружных дверей.

Проводится с целью снижения теплопотерь и повышения энергетической эффективности.

3.12.2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления.

3.12.2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей.

Выполнение работ с применением новых эффективных энергосберегающих технологий по устройству наружной теплоизоляции зданий с тонким штукатурным слоем (ТШС) или с навесными фасадными системами с воздушным зазором (НФС) в соответствии с ТР 149/2-05 «Технические рекомендации по технологии применения комплекса отделочных материалов при капитальном ремонте, санации и реконструкции фасадов зданий» и ТР 161-05 «Технические рекомендации по проектированию, монтажу и эксплуатации навесных фасадных систем».

Рис. 11. Профнастил для НВФ.

Облицовка фасада с применением следующих материалов: например, панели «композит» для фасадной системы; керамогранит, фасадные металлические кассеты (МП 1000, МП 1005, МП 2000, МП 2005); фиброцементные листы с воздушным зазором; навесные фасады, выпускаемые в виде отдельных готовых к применению панелей; сайдинг — металлическое покрытие для НВФ; профнастил для настила и стеновых ограждений — СН; профнастил для стеновых ограждений — рис. 11; фасады реечные — рис. 12, стеклянные — рис. 13; система с воздушным зазором — рис. 14.

3.12.2.2. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией).

Частичное снятие старого слоя краски и покрытие поверхности окна влагозащитным и укрепляющим грунтом.

Замена окон на оконные блоки с тройным остеклением (энергосберегающее конструктивное исполнение) с последующим их утеплением (герметизацией). Технология производства работ по замене окон осуществляется по нормативным документам нового строительства.

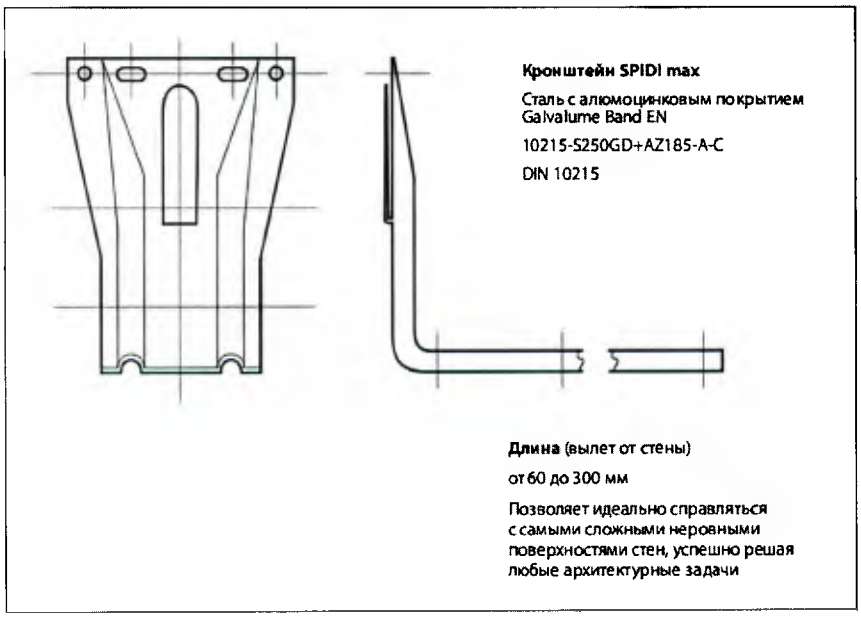
Рис. 12. Реечные технологии для НВФ

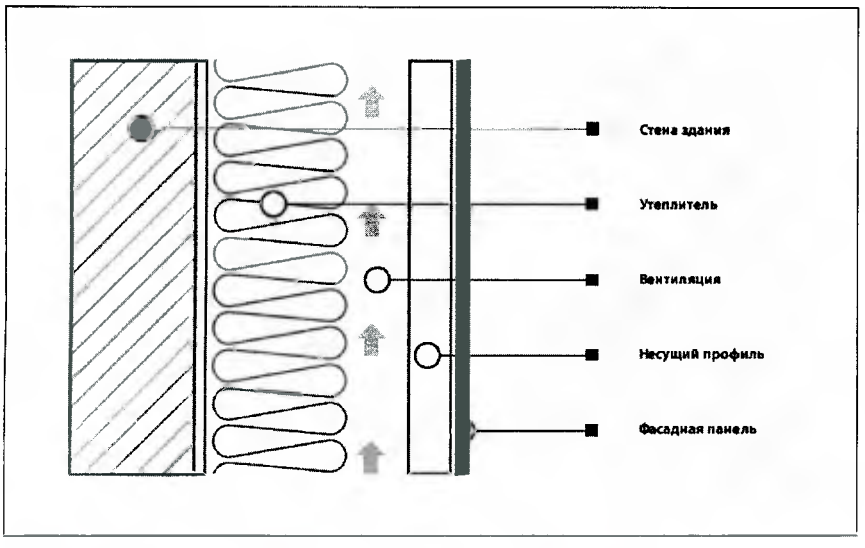
Утепление (герметизация) окон описано ранее.

3.12.2.3. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

Покраска дверей производится за два раза.

Рис. 13, 14. Модели технологии системы НВФ Защитная стяжка по слою бетона на полу подвала.





Замена дверей на металлические дверные блоки в энергосберегающем конструктивном исполнении с последующим их утеплением (герметизацией).

Технология производства работ по замене дверей осуществляется в соответствии с нормативными документами нового строительства.

3.12.3. Общие для обеих групп зданий работы.

3.12.3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской. Ликвидация повреждений, появившихся под действием мороза, коррозии и ржавления арматуры, обеспечение удаления воды с бетонного покрытия балкона. Демонтаж балконов при повреждениях, угрожающих безопасности граждан-пользователей.

Гидроизоляция балконов с использованием наплавляемых кровельных материалов (гидростеклоизол, берпласт, техноэласт, филизол).

Укладка пароизоляции из полиэтиленовой пленки или битумных и битумно-полимерных кровельных материалов сплошным слоем с заведением выше уровня теплоизоляционного слоя.

Теплоизоляция из минплит методом приклеивания на битумный клей или механически с помощью телескопических дюбелей.

3.12.3.2. Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей.

3.12.3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей.

3.12.3.4. Смена оконных отливов.

3.12.3.5. Смена водосточных труб.

3.12.3.6. Ремонт и утепление цоколя.

Утепление цоколя жесткой изоляционной плитой, а также экструдированным пенополистиролом, путем прикрепления непосредственно к поверхности цоколя с помощью механических фиксаторов с расположением теплоизоляционного материала с наружной стороны.

Оштукатуривание надземной части цоколя. Удаление грунта, прилегающего к цоколю. Защита штукатурки, находящейся ниже уровня влаги битумной мастикой.

3.12.3.7. Ремонт отмостки.

Ликвидация просадки, заделка щелей и трещин. По периметру здания отмостка должны плотно примыкать к цоколю. Уклон должен быть не менее 1% и не более 10%. Ширина должна быть не менее 70 см для песчаных, не менее 1 м - для глинистых грунтов. Выходить за карниз на 30 см. При устройстве бетонирования, необходимо сделать деформационные швы через 2,5 - 3 метра, с последующем заделкой данных швов герметизирующей мастикой. У водосточных труб устанавливать водоотводящие лотки

Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками. Обеспечение поперечного уклона не менее 0,03, т устройство деформационных швов через не менее 2,5;

3.12.3.8. Ремонт (смена) системы организованного водостока.

3.13. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

3.13.1. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления тепловой энергии.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления на границе с централизованной системой теплоснабжения многоквартирного дома.

3.13.2. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления горячей и холодной воды.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления на границе с централизованной системой водоснабжения многоквартирного дома.

3.13.3. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления электрической энергии.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления на границе с централизованной системой электроснабжения многоквартирного дома.

3.13.4. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления газа при технологической необходимости.

К применению в Российской Федерации допускаются приборы учета, отнесенные к средствам измерений в порядке, установленном Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (далее - Росстандарт), внесенные в Государственный реестр утвержденных типов средств измерений, прошедшие поверку в соответствии с Федеральным законом от 26 июня 2008 года № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений», а также обеспечивающие соблюдение установленных законодательством об обеспечении единства измерений обязательных требований, включая обязательные метрологические требования к измерениям, обязательные метрологические и технические требования к средствам измерений, и установленных законодательством о техническом регулировании обязательных требований.

3.14. Ремонт фундаментов многоквартирных домов

3.14.1. Ремонт фундаментов многоквартирных домов:

3.14.1.1. Извлечение сгнивших деревянных стульев путем вывешивания соответствующего участка здания домкратами и установки здания на временные опоры. При этом стулья окапывают, вырубают до здоровой древесины и заводят ранее подготовленный элемент, верхняя часть которого имеет шип для насадки нижнего венца (или обвязки), нижняя соединяется металлическими хомутами со здоровой частью. Затем выполняется обратная засыпка грунтом и производится утрамбовка.

Рис. 15. Шип для насадки нижнего венца или обвязки: 1 – стул; 2 – шип.

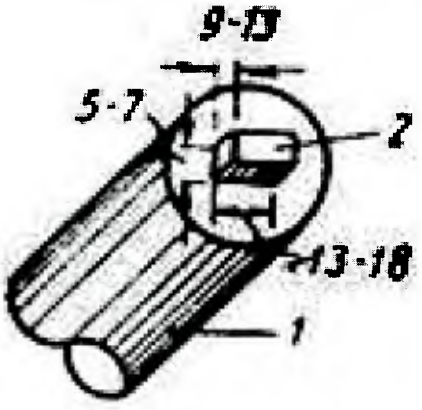


Рис. 16. Деревянный стул после ремонта.

3.14.1.2. Устройство бетонного оголовка. На первоначальном этапе выполняются аналогичные рассмотренным в подпункте 7.1.1 работы, но вместо установки нового деревянного элемента производится устройство железобетонного монолитного столба.

3.14.1.3. Заделка и расшивка стыков, швов и трещин элементов фундаментов (бетонных и железобетонных), устройство защитного слоя.

3.14.1.4. Устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента. Ремонт железобетонных свай и балок цокольного перекрытия.

3.14.2. При проведении капитального ремонта фундаментов многоквартирных домов необходимо учитывать примерные (средние) сроки службы фундаментов и межремонтный период, рекомендованный ВСН 58-88(р). Фактическое техническое состояние фундаментов многоквартирных домов характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

Физический износ фундаментов определяется путем их обследования визуальным и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р), которые устанавливают виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно, независимо от их ведомственной принадлежности, а количественная оценка физического износа определяется на основании требований ВСН 53-86(р).

3.14.2.1. При определении необходимости проведения капитального ремонта фундаментов необходимо также учитывать:

- Остаточный срок службы многоквартирного дома, который находится в прямой зависимости от капитальности здания, и соответственно от износа основных несущих конструктивных элементов, к которым относятся и фундаменты. Таким образом, получение информации об остаточном сроке службы дома на основании оценки физического износа несущих (несменяемых) конструкций, в том числе и фундаментов, является основополагающим для принятия решения о необходимости (целесообразности) проведения ремонта фундаментов;

- Обобщенную информацию о связи величины физического износа несущих конструкций (в том числе и фундаментов) с остаточным сроком службы многоквартирных домов, полученную на основании научных исследований, представлена в таблице 3.1 приложения 1 настоящих методических рекомендаций, где наиболее точно ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемых зданий рекомендовано определять в результате технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций (фундаментов) в соответствии с Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003). Чем больше износ и меньше остаточный срок службы фундамента здания, тем более ограничена возможность его капитального ремонта.