

**ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА НА ОБЪЕКТЕ ПО АДРЕСУ:
УЛ. ИНДУСТРИИ, 104**

Общие положения: назначение, область применения, цели;



Капитальный ремонт – это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшению эксплуатационных показателей.

территория.

Планирование проведения капитального ремонта

Открытие
специального
счёта для
формирования
фонда
капитального
ремонта

Оценка
исходных
материалов,
документации
для
технического
обследования
конструкций и
инженерных
сетей,
подготовка
технического
заключения

Расчёт
предельной
стоимости
строительно-
монтажных
работ,
проектно-
сметной
документации,
строительного
контроля

территория.

Оценка технического состояния МКД

Оценка технического состояния – установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций, инженерных систем или их частей (или зданий и сооружений в целом), на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.



Периодичность, объем и состав работ капитального ремонта планируются на основании:

- требований ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования»;
- анализа актов сезонных осмотров объектов, актов выполненных плановых и внеплановых ремонтных работ на объектах;

территория.

Физический износ многоквартирного дома

Физический износ многоквартирного дома – показатель, характеризующий изменение, снижение и потери функциональной, несущей способности и деформации конструкций, элементов или частей многоквартирного дома по сравнению с первоначальным состоянием.

ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий 1988;



Согласно п. 3.13 ГОСТ Р 51929 – 2014, капитальный ремонт общедомового имущества, конструкции зданий и элементов должен превышать 30%.

территория.

Система горячего водоснабжения в многоквартирном доме

В рамках текущей эксплуатации систематически возникают аварийные ситуации, порывы вдоль полипропиленовых труб, смонтированных застройщиком. Образуются продольные трещины на магистральных сетях ниже отметки 0,000. На внутренней стороне трубы вокруг места прорыва зафиксированы множественные мелкие несквозные трещины.

Данный факт свидетельствует о некачественном выборе типа полипропиленовой трубы или несоответствии материала сертификатам качества.



В соответствии с проектом трубопроводы системы горячего водоснабжения выполнены из полипропилена.

Исходя из характера и локации дефекта необходима замена труб из полипропилена, оцинкованной стали (на вводном узле, обвязке) внутри индивидуального теплого пункта на трубы из нержавеющей стали, на магистральных сетях – из полипропилена иного производителя, а также оборудования, подлежащего ремонту ниже отм. 0,000.

территория.

Система горячего водоснабжения в многоквартирном доме

В соответствии с классом армированных полипропиленовых труб по ГОСТ 32415 рабочая температура эксплуатации составляет – 70 °С, максимальная температура, действие которой ограничено по времени – 80 °С. При максимальной температуре эксплуатации сокращается период обслуживания многократно (до 1 года).

Согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 °С - в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна.

Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град °С.



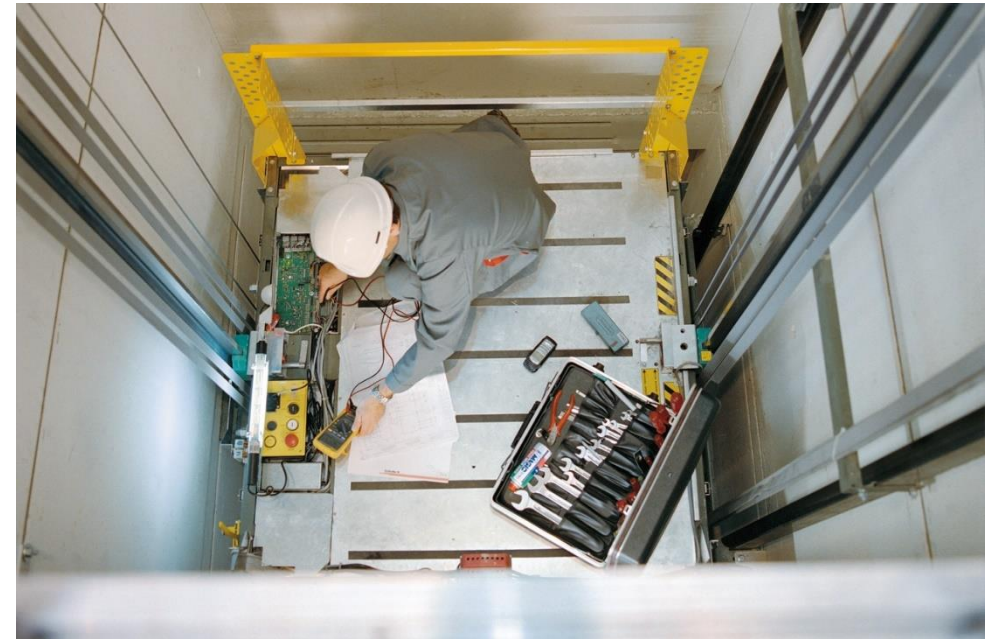
территория.

Лифтовое оборудование в многоквартирном доме

Работы по капитальному ремонту лифтового оборудования осуществляются только на основании Актов периодического технического освидетельствования лифтов по ГОСТ Р 53783-2010, ГОСТ Р 55964-2022, осмотров лифтового оборудования аккредитованной испытательной лабораторией и при выявлении отрицательных результатов проверки функционирования устройств безопасности лифта.

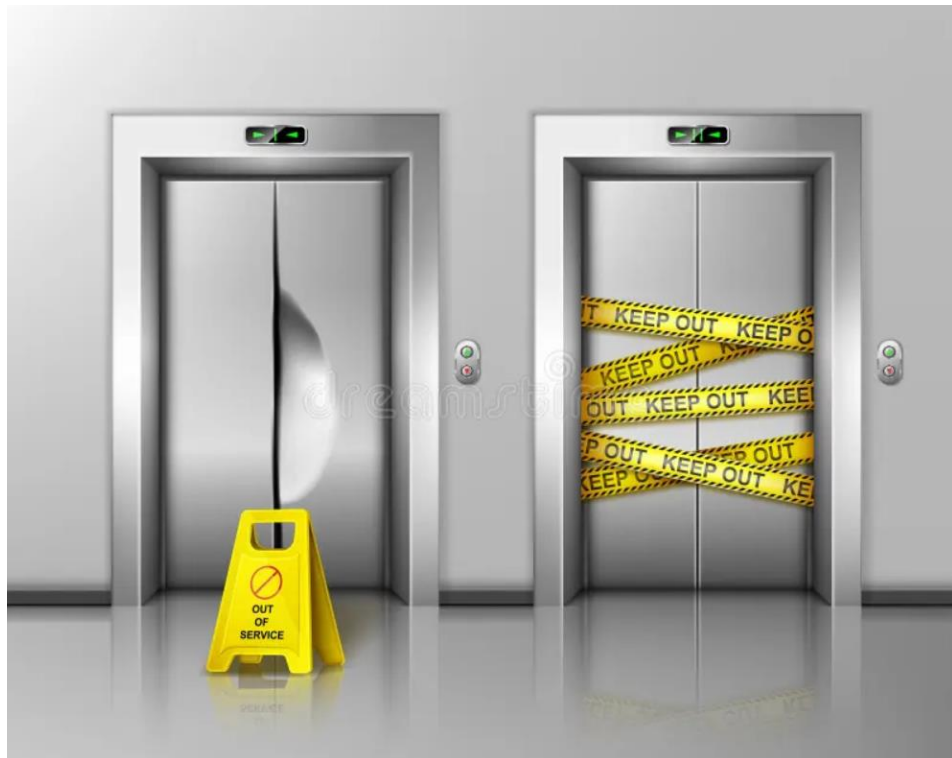
В ходе крайнего технического освидетельствования аккредитованной организацией выявлены следующие дефекты лифтового оборудования:

- Износа шкива ограничителя скорости;
- Неравномерная просадка тяговых канатов, обрывы проволочек на поверхности;
- Износ каната ограничителя скорости;
- Окончание среднего срока службы по элементами подвески противовеса, подвесному кабелю, приводу дверей;



Лифтовое оборудование в многоквартирном доме

Для обеспечения безопасной эксплуатации лифта, улучшения технических характеристик лифта и заблаговременного предотвращения поломок лифтового оборудования, которое приведет к остановке лифта, рекомендуется произвести замену лифтового оборудования с истекшим сроком службы, а также имеющего существенные дефекты на отдельных узлах, агрегатах.



В целях оптимизации процесса по замене в будущем отдельного лифтового оборудования, узлов, агрегатов формируется предельная стоимость в рамках капитального ремонта (исходя из заключения аккредитованной организации и ГОСТ Р 53783-2010).

территория.

Примеры акта освидетельствования лифтового оборудования экспертной организацией

Испытательная лаборатория ООО «УИЦ СЛМ»
620137, РОССИЯ, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Камчатская, д.49, этаж 1, нежилое помещение;
Тел: (343) 278-10-21, ИНН/КПП: 6663058616/668601001

Акт
периодического технического освидетельствования лифта
№ 299/15-12-2022

«15» декабря 2022 г.
Мною, специалистом испытательной лаборатории: ООО «УИЦ СЛМ» Филдеевым М.П.,
в присутствии представителя специализированной организации, прельдившей лифт:
ООО «Лифткомплекс» начальника участка ТО Кирилова Г.В.,
наименование организации должность ФИО
и представителя владельца лифта: ООО УЖК «Территория-Север»
наименование организации должность ФИО
проведено периодическое техническое освидетельствование лифта по ГОСТ Р 53783-2010.
Идентификационный номер лифта: **№ 64941**
Адрес установки: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д. 104, п. 2.

- Результаты периодического технического освидетельствования лифта**
- Требования к безопасной эксплуатации лифта в период назначенного срока службы соблюдаются.
 - Результаты технического контроля оборудования лифта и установки оборудования лифта положительные.
 - Функционирование лифта соответствует руководству (инструкции) по эксплуатации изготовителя.
 - Устройства безопасности лифта функционируют в соответствии с установленными требованиями.
 - Результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления (зануления) оборудования лифта положительные.
 - Результаты испытания сцепления тяговых элементов с канатом с канатом с канатом с канатом положительные.
 - Выявленные при техническом освидетельствовании дефекты, неисправности, несоответствия, приведены в таблицах 1 и 2 настоящего акта.

Таблица 1

№	Отрицательные результаты проверки функционирования устройств безопасности лифта по В.4.1 и отрицательные результаты испытаний лифта по В.3.1, дефекты, неисправности, несоответствия, создающие недопустимый уровень риска при эксплуатации лифта, в соответствии с приложением Ж ГОСТ Р 53783-2010	Обозначение нормативного документа
1.	Нарушения и дефекты не выявлены.	
	Отметка об устранении дефектов, неисправностей, несоответствий	
	(дата проверки) (подпись, штамп) (ФИО)	

Таблица 2

№	Выявленные дефекты, неисправности, несоответствия более низкого уровня риска	Обозначение нормативного документа	Рекомендуемый срок устранения
1.	Неравномерная просадка тяговых канатов в ручьях КВШ.	ГОСТ Р 53783-2010, прил. В1	До 31.01.2023г.
2.	Износ шкива ограничителя скорости близкий к предельному.	ГОСТ Р 53783-2010, прил. В1	До 31.01.2023г.

Рекомендации

- Устранить выявленные нарушения, указанные в таблице №2 в рекомендуемые сроки.
- Владельцу лифта рекомендуется в случае замены КВШ заменить тяговые канаты, во избежание сокращения срока службы нового КВШ

Специалист Испытательной лаборатории ООО «УИЦ СЛМ» /Филдеев М.П./
(подпись, штамп) ФИО
С результатами периодического технического освидетельствования ознакомлены:
представитель владельца лифта Кирилов Г.В. /Кирилов Г.В./
подпись ФИО
представитель специализированной организации Кирилов Г.В. /Кирилов Г.В./
подпись ФИО

Испытательная лаборатория ООО «УИЦ СЛМ»
620137, РОССИЯ, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Камчатская, д.49, этаж 1, нежилое помещение;
Тел: (343) 278-10-21, ИНН/КПП: 6663058616/668601001

Акт
периодического технического освидетельствования лифта
№ 300/15-12-2022

«15» декабря 2022 г.
Мною, специалистом испытательной лаборатории: ООО «УИЦ СЛМ» Филдеевым М.П.,
в присутствии представителя специализированной организации, прельдившей лифт:
ООО «Лифткомплекс» начальника участка ТО Кирилова Г.В.,
наименование организации должность ФИО
и представителя владельца лифта: ООО УЖК «Территория-Север»
наименование организации должность ФИО
проведено периодическое техническое освидетельствование лифта по ГОСТ Р 53783-2010.
Идентификационный номер лифта: **№ 64942**
Адрес установки: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Индустрии, д. 104, п. 3.

- Результаты периодического технического освидетельствования лифта**
- Требования к безопасной эксплуатации лифта в период назначенного срока службы соблюдаются.
 - Результаты технического контроля оборудования лифта и установки оборудования лифта положительные.
 - Функционирование лифта соответствует руководству (инструкции) по эксплуатации изготовителя.
 - Устройства безопасности лифта функционируют в соответствии с установленными требованиями.
 - Результаты испытания изоляции электрических цепей и электрооборудования, визуального контроля и измерительного контроля заземления (зануления) оборудования лифта положительные.
 - Результаты испытания сцепления тяговых элементов с канатом с канатом с канатом положительные.
 - Выявленные при техническом освидетельствовании дефекты, неисправности, несоответствия, приведены в таблицах 1 и 2 настоящего акта.

Таблица 1

№	Отрицательные результаты проверки функционирования устройств безопасности лифта по В.4.1 и отрицательные результаты испытаний лифта по В.3.1, дефекты, неисправности, несоответствия, создающие недопустимый уровень риска при эксплуатации лифта, в соответствии с приложением Ж ГОСТ Р 53783-2010	Обозначение нормативного документа
1.	Нарушения и дефекты не выявлены.	
	Отметка об устранении дефектов, неисправностей, несоответствий	
	(дата проверки) (подпись, штамп) (ФИО)	

Таблица 2

№	Выявленные дефекты, неисправности, несоответствия более низкого уровня риска	Обозначение нормативного документа	Рекомендуемый срок устранения
1.	Износ шкива ограничителя скорости близкий к предельному.	ГОСТ Р 53783-2010, прил. В1	До 31.01.2023г.
2.	Проведена замена одного тягового каната.	Руководство по эксплуатации.	До 31.01.2023г.
3.	Тяговые канаты имеют разный диаметр.	Паспорт лифта	До 31.01.2023г.

Рекомендации

- Устранить выявленные нарушения, указанные в таблице №2 в рекомендуемые сроки.
- Владельцу лифта рекомендуется в соответствии с требованием руководства по эксплуатации заменить все тяговые канаты.
- Владельцу лифта рекомендуется в случае замены тяговых канатов заменить КВШ, во избежание сокращения срока службы новых канатов.

Специалист Испытательной лаборатории ООО «УИЦ СЛМ» /Филдеев М.П./
(подпись, штамп) ФИО
С результатами периодического технического освидетельствования ознакомлены:
представитель владельца лифта Кирилов Г.В. /Кирилов Г.В./
подпись ФИО
представитель специализированной организации Кирилов Г.В. /Кирилов Г.В./
подпись ФИО

Проведение технического обследования и разработка проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома

Согласно Постановления правительства Свердловской области №378-ПП от 01.06.2023г. Требуется разработка проектной документации на проведение капитального ремонта.

Для уточнения фактических эксплуатационных характеристик элементов конструкции здания и его инженерных систем, сопоставления с проектной документацией, формирования проектных решений по объему ремонтных работ необходимо выполнить работы по техническому обследованию и разработки проектно-сметной документации.



территория.

Состав проектно-сметной документации

- ❖ **Пояснительная часть по объекту (характеристика объекта, методы обследования, оценка технического состояния, выявленные недостатки и рекомендации по устранению);**
- ❖ **Акт обследования и оценки объекта;**
- ❖ **Комплект эскизных обмерных чертежей;**
- ❖ **Расчеты ремонтно-монтажных работ и их объемов;**
- ❖ **Фотоматериалы выявленных дефектов недостатков;**
- ❖ **Сметный расчет (локальный, объектный и сводный);**



Подготовка и проведения общего собрания собственников МКД

При подготовке ОСС по вопросам проведения работ капитального ремонта используются следующие данные:

- Проектно-сметная документация по результатам оценки тех. состояния объекта;
- Данные по состоянию спецсчета фонда капитального ремонта;



Решение о проведении капитального ремонта, его объеме, сроках проведения, стоимости ремонта принимается на ОСС.

территория.

Отбор подрядных организаций и поставщиков

В случае принятия на ОСС решения о проведении работ капитального ремонта директор УЖК организует процедуру отбора подрядных организаций



Согласование и заключение договора с отобранной подрядной организацией, авансирование средств со специального счета фонда капитального ремонта



Реализация капитального ремонта, открытие объекта, организация строительного контроля

территория.

Реализация капитального ремонта

В целях контроля качества строительных и монтажных работ, контроля качества строительных материалов в ходе проведения строительных и монтажных работ, соблюдения срока выполнения работ производится строительный контроль за проведением капитального ремонта.



Осуществление строительного контроля в рамках программы капитального ремонта является обязательным условием согласно Постановления правительства Свердловской области №378-ПП от 01.06.2023г., не более 2% от стоимости строительно-монтажных работ.

Норматив затрат на стройконтроль – 2,14% от стоимости строительно-монтажных работ, Постановление РФ №468

территория.

Приемка работ капитального ремонта

Приемка выполненных работ капитального ремонта на многоквартирном жилом доме в эксплуатацию должна производиться только после выполнения всех ремонтно-строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а также после устранения всех дефектов и недоделок.

В комиссию по приемке работ капитального ремонта входят:

- директор УЖК,
- технический управляющий УЖК,
- сотрудник организации, осуществляющей строительный контроль;
- собственники МКД;



Спасибо за внимание!

территория.