

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА ОБЪЕКТЕ ПО АДРЕСУ: УЛ. ПЕХОТИНЦЕВ, 4/1

- 1. Инженерные системы водоснабжения: трубопровод, оборудование**
- 2. Лифтовое оборудование**

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.

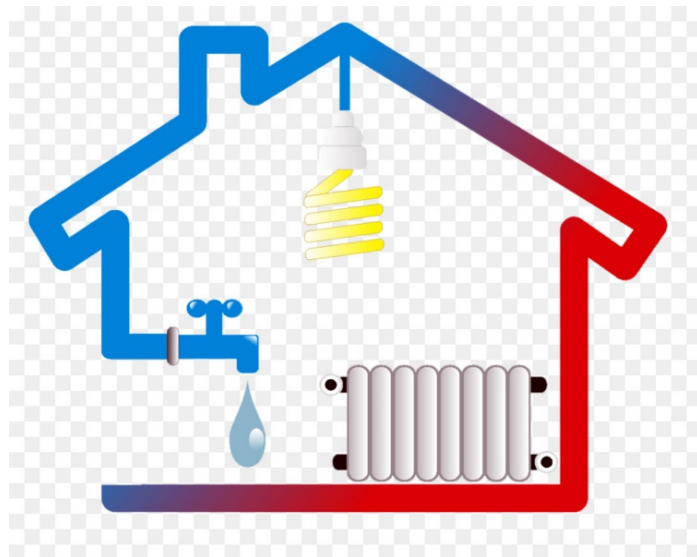
Цикличность жизненных циклов инженерных систем и конструктивных элементов

№	Наименование	Срок эксплуатации до кап. ремонта	Срок эксплуатации после кап. ремонта
1	Трубопроводы ХВС	10	15
2	Оборудование ХВС	10	10
4	Трубопроводы ГВС	5 (10)	10
5	Оборудование ГВС	10	10
6	Оборудование системы отопления	10	10
7	Оборудование системы водоотведения (КНС, ДНС)	10	10
8	Система пожарного оповещения, дымоудаления	10	10
9	Система пожаротушения	15	15
10	Лифтовое оборудование	10	10
11	Фасад (межкладочные швы)	10	15
12	Кровля	10	20
13	Трубопроводы системы отопления	20	20
14	Система водоотведения	25	25
15	Электрика	25	25
16	Двери и окна МОП	25	25
17	Отмостка	10	25
18	Фасад (трещины и подвижки)	10	25

Система водоснабжения в многоквартирном доме

В рамках текущей эксплуатации многоквартирного дома произведено обследование системы водоснабжения. По результатам осмотра следует, что на трубопроводе холодного и горячего водоснабжения имеются следующие дефекты:

- ускоренная сквозная физико-химическая коррозия трубопроводов из водогазопроводных труб, расположенных в технических помещениях ниже отм. 0,000,
- Порывы вдоль ХПВХ (хлорированный поливинилхлорид) труб, происходит усыхание основного клеящего состава между трубами и фитингами, потеря прочности соединения элементов трубопровода



Дополнительно зафиксированно ограниченно-работоспособное состояние инженерного оборудования (срок службы согласно паспорта завода-изготовителя подошёл к концу, выход из строя элементов, уплотнений, подшипников, требуется ремонт и замена).

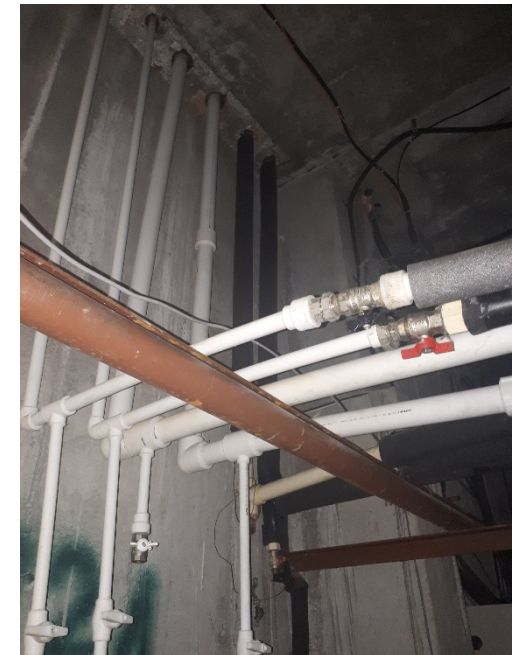
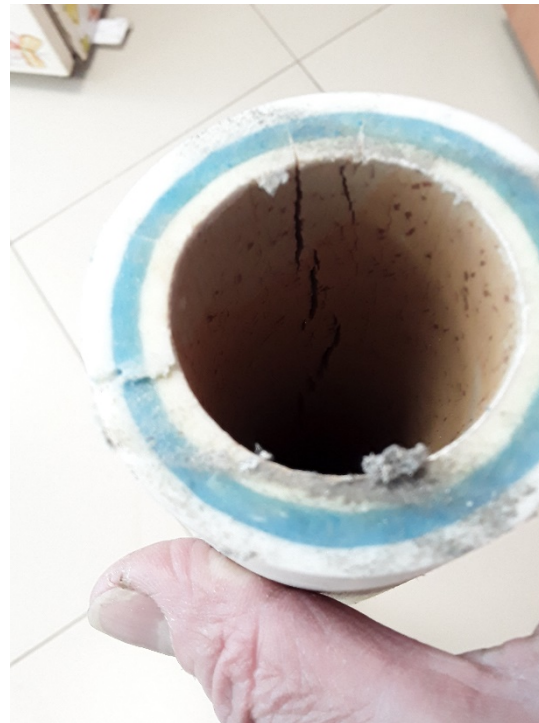
территория.

Износ трубы из ХПВХ на системе водоснабжения

В соответствии с классом труб из ХПВХ 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 на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град °С.



территория.

Износ оцинкованного трубопровода в технических помещениях

В результате коррозионных и минеральных отложений наблюдается сужение внутреннего проходного сечения трубопроводов до остаточных 30-40% от нормативных проектных значений.



территория.

Рекомендации по ремонту инженерных систем

- 1. Выполнить замену трубопроводов из ХПВХ труб на полипропиленовые трубы (в основном), нержавеющую сталь (частично), заменить соединительную и запорную арматуру.**
- 2. В соответствии с требованиями СП 124.13330, СП 30.13330 трубопроводы в пределах тепловых пунктов должны предусматриваться из стальных труб. Рекомендуется заменить трубопровод из оцинкованной стали на трубопровод из нержавеющей стали.**
- 3. Выполнить ремонт и замену насосного оборудования, модернизировать систему автоматического управления насосным оборудованием;**

Преимущества труб из полипропилена

- Отсутствие коррозионных отложений в систему водоснабжения.
- Гигиеничность материала. Проводимость тока остаётся нулевой, осадка внутри не образуется.
- Выдерживают высокое напорное давление.
- Скорость, надёжность и простота технологии сварки.
- Экологическая безопасность.
- Минимальные гидравлические потери.
- Лучшая амортизационная стоимость, в расчете на 1 п.м. трубопровода и среднего срока эксплуатации.

Утилизация демонтированных труб

По окончании выполнения капитального ремонта управляющая компания обязана передать собственникам многоквартирного дома демонтированное общее имущество, принадлежащее им на праве долевой собственности.

В дальнейшем, данные элементы могут использоваться в качестве резерва (например, насосное оборудование) или быть сданы в пункт приема металлолома с возмещением средств на их утилизацию. Полученные дивиденды собственники могут направить на закупку элементов озеленения, обустройство территории двора, т.е. на нужды всех жителей многоквартирного дома.



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.

Проведение работ проводится только по мере необходимости - выхода оборудования из строя. Рабочее оборудование не подлежит замене, даже с учетом окончания рекомендованных сроков эксплуатации.



территория.

Приложение А (ГОСТ Р 55964-2022)

Средний срок службы основного лифтового оборудования

Наименование оборудования	Средний срок службы, лет
Лебедка	25
Составные части лебедки:	
-редуктор (червячная пара)	12,5
-электродвигатель	15
-канатоведущий шкив	5
-отводной блок	10
-тормозное устройство	12,5
-полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
Составные части шкафа управления:	
-электронные платы, трансформаторы, пускатели, реле, автоматические выключатели	12,5
Вводное устройство	25
Ограничитель скорости	12,5
Натяжное устройство	12,5
Канат ограничителя скорости	5
Кабина	25
Составные части кабины:	
-купе кабины	12,5
-привод дверей	5

Наименование оборудования	Средний срок службы, лет
-дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
Составные части противовеса:	
-верхняя балка противовеса	12,5
-элементы подвески противовеса	5
Дверь шахты	
Составные части двери шахты:	
-верхняя балка двери шахты	12,5
-створка	12,5
-порог	12,5
Портал (обрамление дверного проема)	25
Разводка проводов (по шахте, машинному помещению и кабине лифта)	15
Подвесной кабель	5
Кнопочные посты (приказные, вызывные)	12,5
Путевые датчики	12,5
Преобразователь частоты и его составные части	12,5
Тяговые канаты	5
Буферное устройство	25
Электронные устройства, входящие в состав системы управления лифтом	12,5

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):

- Замена каната ограничителя скорости;
- Замена электромотора, контроллера привода дверей;
- Замена тяговых канатов;

территория.

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.