

**ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА НА ОБЪЕКТЕ ПО АДРЕСУ:  
УЛ. ПЕХОТИНЦЕВ, 4/2**

# 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 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 полипропиленовых труб, образование продольных трещин на магистральных сетях;



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 полипропиленовой трубы на системе водоснабжения

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.

# Причины преждевременного износа полипропиленовых труб

- неравномерная плотность полимерного состава, наличие газовых камер;
- непровары и нарушение герметичности сварных швов;
- смятия, нарушение формы сечения (например, при транспортировке, хранении);
- пониженное или повышенное содержание в пластике примесей и модифицирующих добавок;
- низкая стойкость к действию постоянного внутреннего давления внутри трубопровода, ставшее следствием использования второсортного сырья при изготовлении труб;



# 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 на полипропиленовые трубы иного производителя (в основном) и нержавеющей 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;**

# 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
<b>Составные части лебедки:</b>	
-редуктор (червячная пара)	12,5
-электродвигатель	15
-канатоведущий шкив	5
-отводной блок	10
-тормозное устройство	12,5
-полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
<b>Составные части шкафа управления:</b>	
-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
<b>Составные части кабины:</b>	
-купе кабины	12,5
-привод дверей	5

Наименование оборудования	Средний срок службы, лет
-дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
<b>Составные части противовеса:</b>	
-верхняя балка противовеса	12,5
-элементы подвески противовеса	5
<b>Дверь шахты</b>	
<b>Составные части двери шахты:</b>	
-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.