

Сообщение о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 189 ЖК РФ, проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД должно быть оформлено протоколом общего собрания собственников помещений, в котором **в обязательном порядке** должны быть определены или утверждены следующие пункты:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В соответствии со ст. 166 ЖК РФ, а также ст. 17 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включается:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- утепление фасада;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- усиление чердачных перекрытий многоквартирного дома;
- ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики

- ремонт мусоропровода
- усиление чердачных перекрытий многоквартирного дома
- установку автоматизированных узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе теплоснабжения и горячего водоснабжения
- разработку проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- проведение экспертизы проектной документации
- услуги по строительному контролю, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ

Решение о проведении работ осуществляется только на основании положительного решения общего собрания собственников.

Гарантии на работы по капитальному ремонту на составляют 5 лет с момента завершения всех работ и подписания акта сдачи-приемки.

На основании текущего технического состояния, актов весеннего и осеннего осмотра сообщаем, что в Вашем многоквартирном доме требуется провести следующие работы по капитальному ремонту:

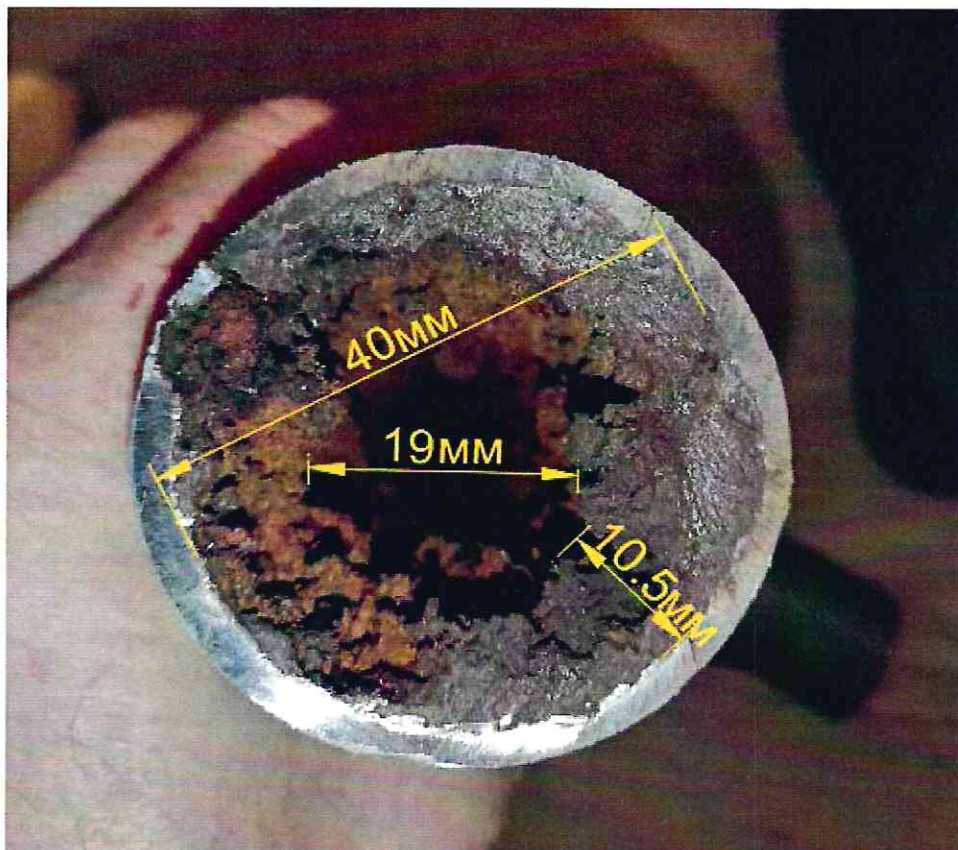
1) Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения:

Трубопровод из оцинкованных стальных труб:

В результате применения коррозионно активных материалов, на внутренней поверхности труб произошла электрохимическая коррозия. Возможность коррозии и окисления железа исходной воды обусловлена наличием в нагретой воде кислорода. Так же согласно СП 73.13330.2016 п. 4.6 «Применение сварных соединений трубопроводов из оцинкованной стали не допускается».



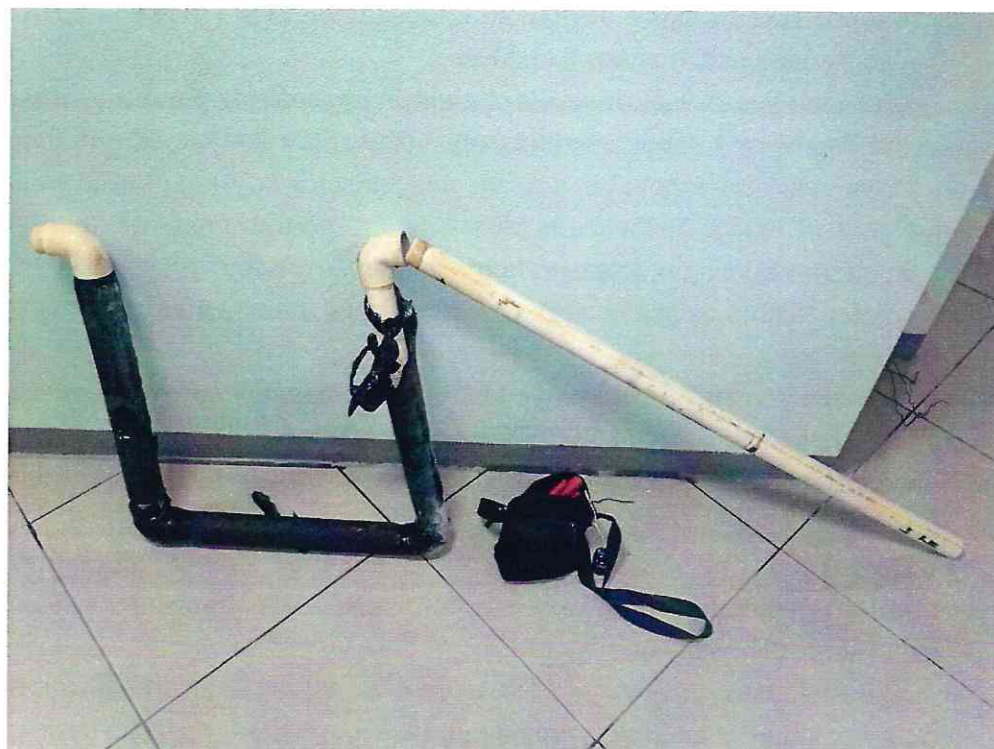
Коррозионные отложения оцинкованного стального трубопровода



Коррозионные отложения оцинкованного стального трубопровода

Трубопровод из хлорированного поливинилхлорида (ХПВХ):

В результате применения трубопроводов из ХПВХ (хлорированный поливинилхлорид) произошло усыхание основного клеящего состава на основе дихлорэтана, потеря прочности трубопровода.



Пример разрушения ХПВХ трубопровода



Пример разрушения ХПВХ трубопровода

На основании вышеизложенного рекомендуется: выполнить замену трубопроводов из хлор-поливинилхлоридных и стальных оцинкованных ВГП труб на полипропиленовые, заменить соединительную и запорную арматуру. При необходимости отремонтировать или заменить насосное оборудование и систему автоматического управления.

2) Капитальный ремонт лифтового оборудования:

Капитальный ремонт лифтового оборудования проводится на основании Актов полного и частичного технического освидетельствования и ГОСТ Р 55964-2014.

«7.6 Капитальный ремонт лифтов.

7.6.1 При капитальном ремонте лифтов проводятся ремонт или замена узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке с последующей регулировкой, а также поврежденных узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования. После проведения капитального ремонта лифтов проводятся проверка функционирования вновь установленных, отремонтированных узлов и проверка функционирования лифта во всех режимах, предусмотренных руководством (инструкцией) по эксплуатации.

В случаях, предусмотренных ГОСТ Р 53783, проводят техническое освидетельствование лифта. В случае замены системы управления лифта, шкафа управления, жгутов электропроводки также проводятся электроизмерительные и пусконаладочные работы.

Объем работ по замене или ремонту составных частей лифта определяется по результатам периодического технического освидетельствования и (или) в ходе проведения технического обслуживания лифта.

Капитальный ремонт лифта не входит в состав работ по техническому обслуживанию лифта и проводится специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт этих лифтов по отдельным договорам. ремонт данного лифта.

7.6.3 Проведение капитального ремонта лифта должно планироваться, исходя из срока службы составных частей, узлов и оборудования лифта, приведенного в документации изготовителя. В случае отсутствия в документации изготовителя срока службы составных частей этот срок принимают в соответствии с приложением А.

7.6.4 Проведение капитального ремонта лифта допускается осуществлять по фактическому состоянию оборудования, исходя из интенсивности использования, условий эксплуатации и результатов оценки соответствия лифта.

7.6.5 Срок проведения капитального ремонта лифта должен планироваться владельцем лифта совместно со специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт данного лифта.»

Приложение А (ГОСТ Р 55964-2014) 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	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
- 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	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	12,5

На основании вышеизложенного рекомендуется подготовка к замене агрегатов со сроком службы от 10 лет.

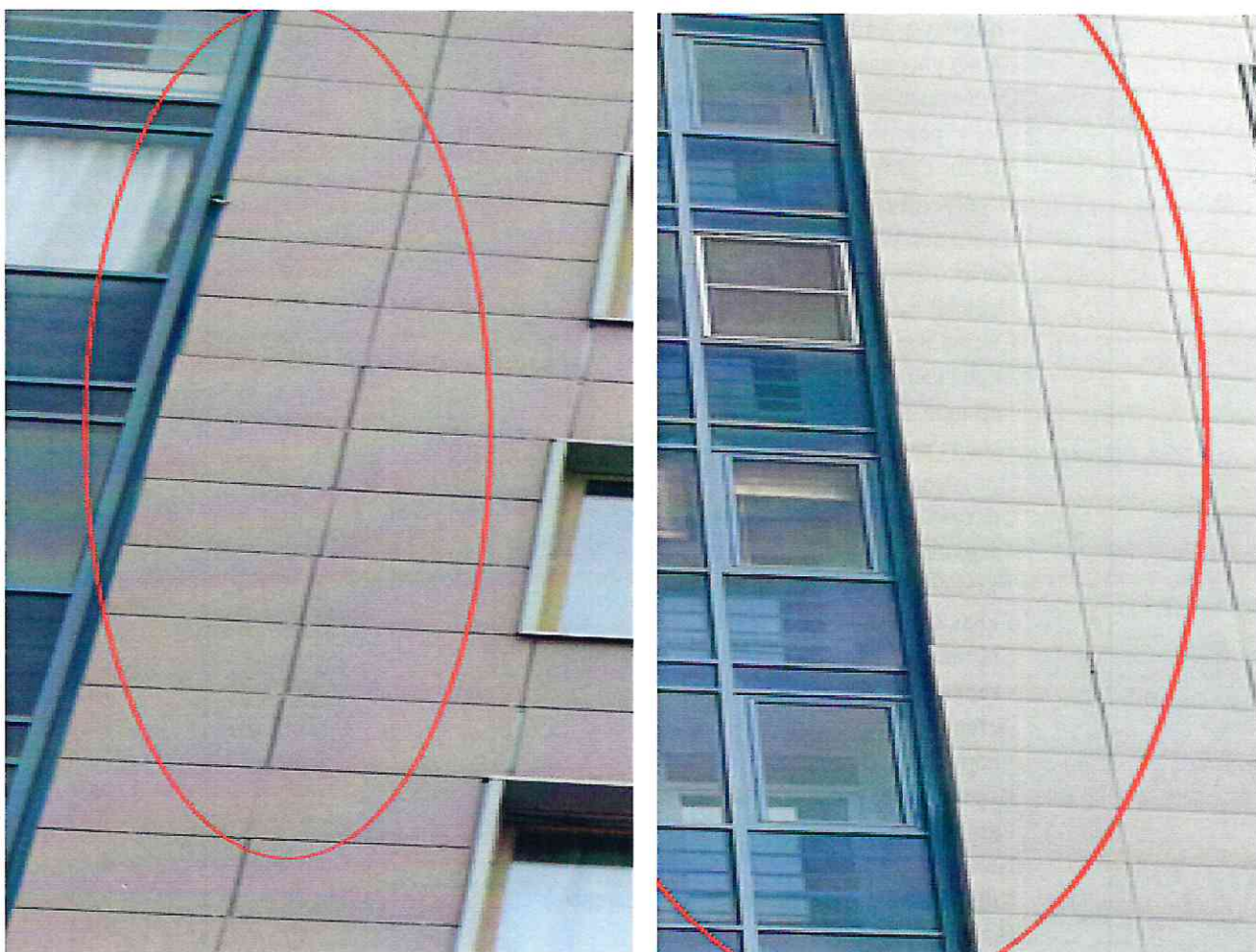
3) Капитальный ремонт фасадов:

Вентилируемый фасад:

В результате эксплуатации, ветровой нагрузки и механической нагрузки от керамогранитных плит, зафиксированы многочисленные ослабления креплений керамогранита – кляммеров, что приводит к подвижкам крайних рядов по вертикали. Проектные и технические условия не предусматривают вертикальные удерживающие планки. Вероятной причиной выхода из строя крепежных элементов является исходное качество материала, качество монтажа.

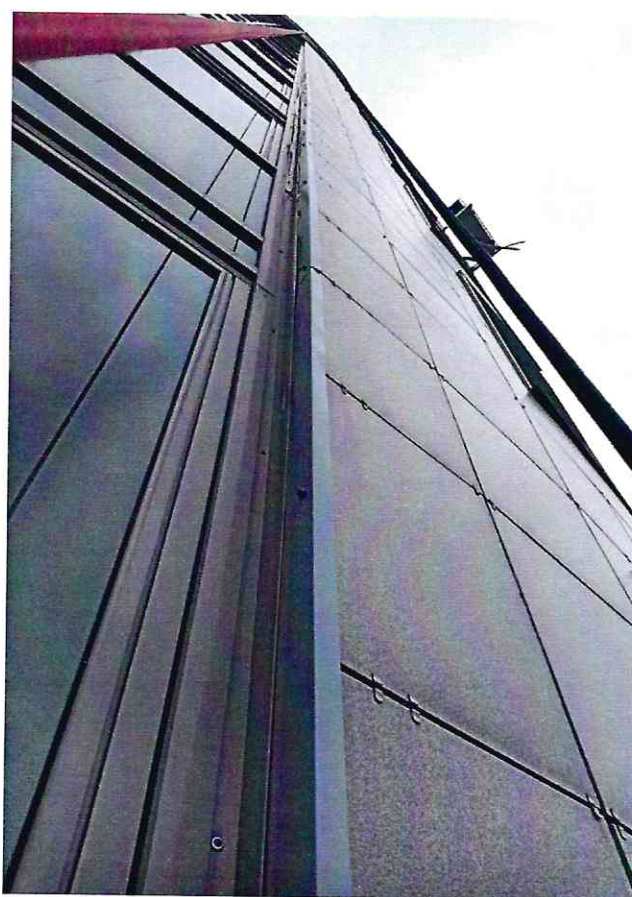
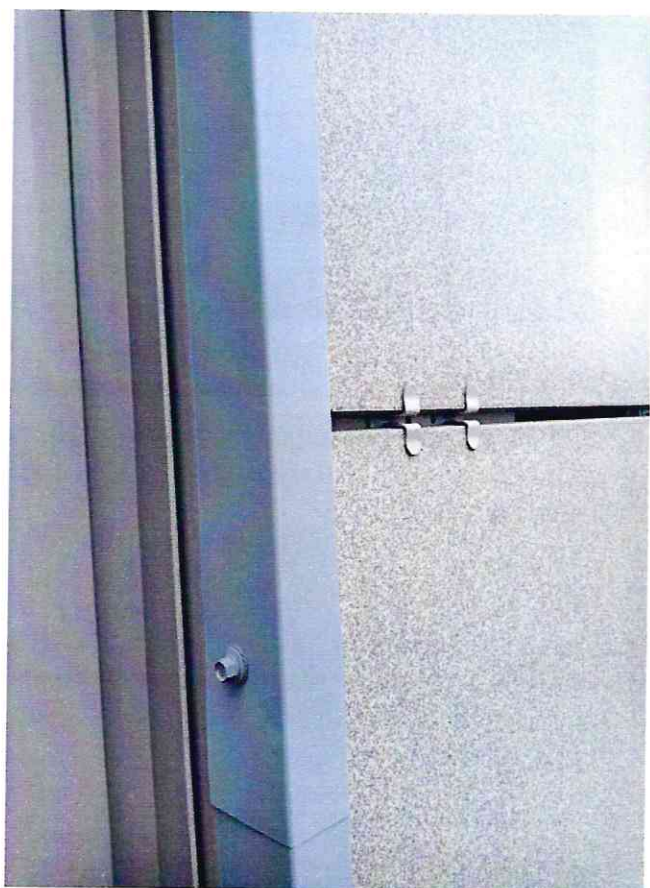
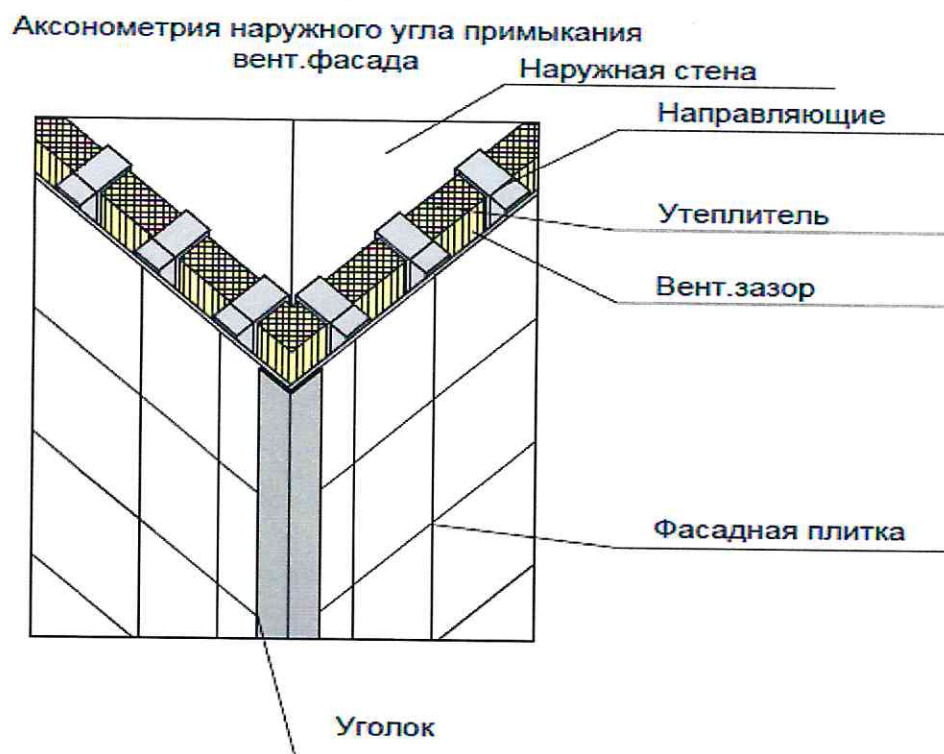
Для предотвращения нарушения устройства облицовки из керамогранита следует произвести следующие мероприятия:

- Частичная замену вышедших строя кляммеров, с устранением деформации угловых плиток
- Монтаж вертикальных удерживающих планок (уголков), вдоль границ керамогранитных плиток.
- Восстановление крепежа существующих прижимных планок.



Пример видимых дефектов вентилируемого фасада

Эскизный чертеж по устройству прижимной планки вентилируемого фасада



Пример монтажа прижимных планок

Мокрый фасад

Мокрый фасад – это технология, которую используют при отделке фасада здания. Неотъемлемой частью мокрого фасада является слой утеплителя, который скрывается под штукатуркой. Своё наименование она получила в связи с тем, что во время работ приходится использовать различные растворы и смеси. Облицовочный слой мокрых фасадов – это штукатурка, имеющая разнообразные цвета и фактуры.

Основные компоненты:

- Непосредственно сама стена здания;
- Клеящий состав для минеральной ваты (на ограждающих конструкциях);
- Плиты утеплителя (на ограждающих конструкциях);
- Армирующий слой: сетка из стекловолокна или аналога крепится при помощи клея;
- Слой декоративной отделки (Краска, различные виды штукатурки)



Повреждения мокрого фасада

Для устранения повреждений необходимо: восстановить гидроизоляцию, установить водоотведение, отремонтировать мокрый фасад, парапеты и потолки лоджий с применением фасадной краски с высокими показателями устойчивости к влаге.

В связи с чем ООО УЖК «Территория» предлагает провести общее собрание собственников по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в Вашем многоквартирном доме.