



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания
«Территория»
(ООО «УК «Территория»)
620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург,
ул. Белинского, дом. 39 пом. 9
+7 (343) 286-11-16, www.ek-territory.ru
e-mail: territory@ek-territory.ru
ОКПО 44145128, ОГРН 1146685036607
ИНН/ КПП 6685076626/ 668501001

Совету многоквартирного дома №101 по
ул. Бакинских Комиссаров

Исх. № 12-09/ _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.
Б-

на исх. № _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.

В рамках проведения общего собрания собственников по вопросу открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № 101 по улице Бакинских Комиссаров сообщая следующее:

1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя (ЖК РФ Статья 166):

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Помимо услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в п .1, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя (ЗАКОН СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 19 декабря 2013 года N 127-ОЗ):

- 1) утепление фасада;
- 2) переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

3) усиление чердачных перекрытий многоквартирного дома;

3-1) ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

3-2) установку узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе теплоснабжения и горячего водоснабжения в случае перевода лица, указанного в подпункте 2 или 3 части первой пункта 5 статьи 7 настоящего Закона, на систему горячего водоснабжения, при которой горячее водоснабжение осуществляется путем нагрева воды с использованием индивидуального теплового пункта без отбора горячей воды из тепловой сети;

4) усиление ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;

5) разработку проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, если ее разработка необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации для оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ, указанных в части первой настоящей статьи и подпунктах 1 - 4 настоящей части;

6) проведение экспертизы проектной документации, указанной в подпункте 5 настоящей части;

7) услуги по строительному контролю, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ, указанных в части первой настоящей статьи и подпунктах 1 - 4 настоящей части.

На основании оценки *текущего* технического состояния, отраженной в акте осеннего осмотра 2020 года и опыта эксплуатации схожих домов по составу инженерного оборудования сообщаем следующие:

1. Внутридомовые системы водоснабжения.

Система горячего водоснабжения:

- обвязка теплообменников и ИТП выполнена из оцинкованной стали;
- вертикальные трубопроводы, проходящие в МОП, выполнены из полимерных материалов ХПВХ (хлорированный поливинилхлорид);

На трубопроводах ИТП наблюдается аномально быстрая коррозия стальных оцинкованных труб в системах горячего водоснабжения.

Причины ускоренной коррозии:

- неравномерность распределения цинкового покрытия по внутренней поверхности трубы;
- качество воды, поступающей в систему ГВС, от РСО по установленным нормам;
- воздействие повышенной температуры на нагреваемую воду, что приводит к выделению кислорода и углекислого газа в воде.

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

В соответствии с СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий» выполнить замену системы горячего водоснабжения от теплообменного оборудования, а именно:

- требуется заменить стальные оцинкованные трубопроводы и трубопроводы из ХВПХ в индивидуальном тепловом пункте и местах общего пользования;

2. Лифтовое оборудование

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.

7.6.2 В состав работ, выполняемых при капитальном ремонте лифта (работ капитального характера), входят ремонт или замена одного, или нескольких узлов (составных частей):

- лебедки главного привода и ее составных частей: редуктора, червячной пары, тормоза, отводного блока, моторной или редукторной полумуфт;
- электродвигателя лебедки главного привода;
- канатоведущего шкива лебедки главного привода, барабана трения;
- оборудования гидропривода (гидроагрегата, гидроцилиндра, трубопроводов);
- привода дверей кабины и его составных частей: редуктора, электродвигателя, балки привода дверей;
- постов управления
- шкафа управления и его составных частей: электронных плат, трансформаторов;
- преобразователя частоты и его составных частей: силового модуля, сетевого фильтра, тормозного резистора, электронных плат;
- натяжного устройства уравнивающих канатов;
- ограничителя скорости в сборе, шкива ограничителя скорости, натяжного устройства ограничителя скорости;
- ловителей;
- противовеса и его составных частей: рамы противовеса, подвески в сборе, отводных блоков (при наличии);
- разводки проводов по машинному помещению, шахте и кабине;
- подвесного кабеля;
- тяговых элементов;
- уравнивающих канатов, цепей;
- каната ограничителя скорости;
- буфера.

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, 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
- 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

На основании вышеизложенного рекомендуется подготовка к замене агрегатов со сроком службы от 5 до 10 лет.

3. Ограждающие конструкции

Стены внутренние - Трехслойные 470 мм : блоки газозолотонные 200 мм, утеплитель из минераловатных плит 150 мм, Кирпич 120 мм;

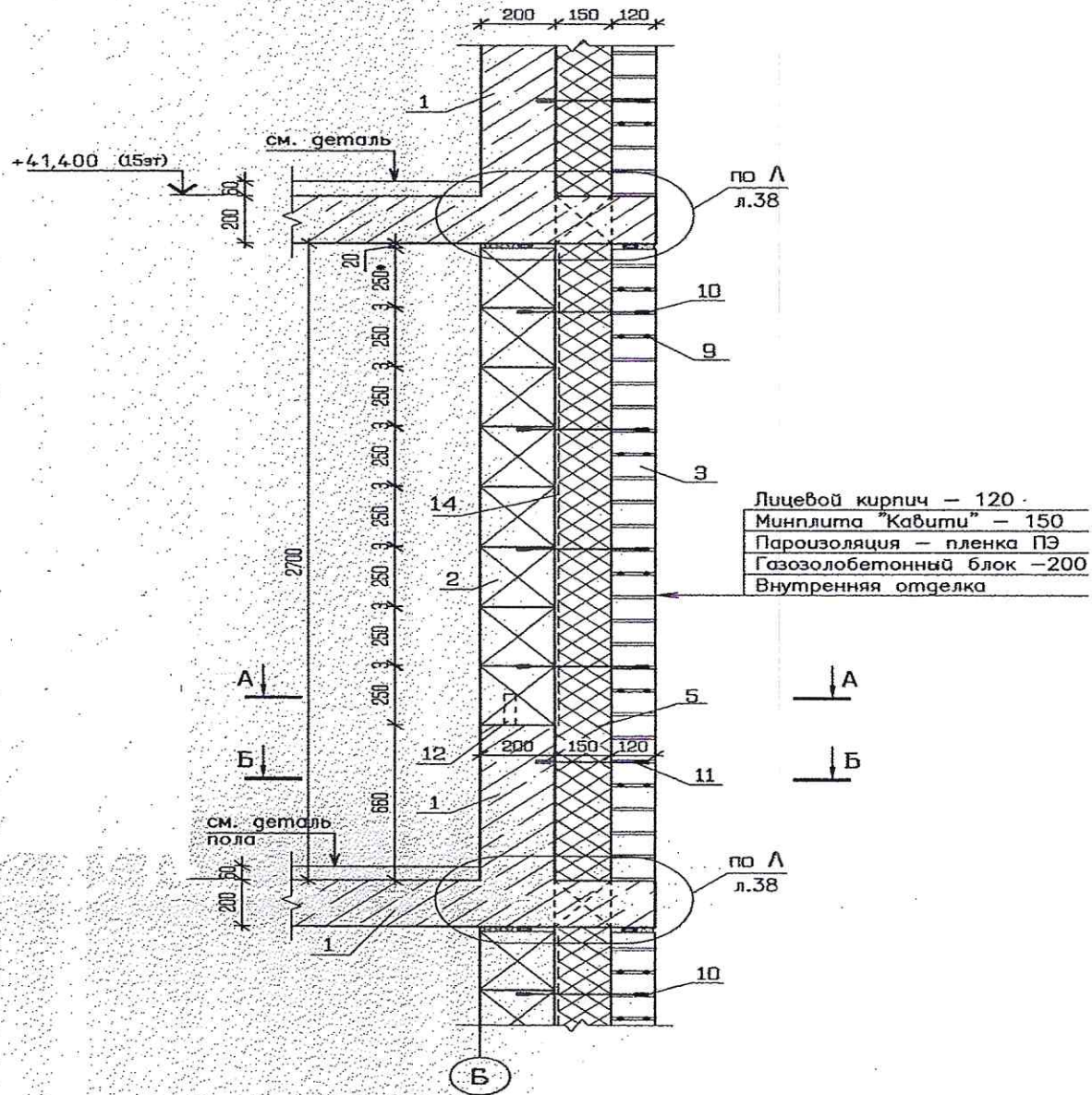
Кладка наружных стен выполнена из полнотелого кирпича марки 125, F35 на цементно песчаном растворе М150;

В трехслойной стене гибкие связи выполнены из стеклопластиковой арматуры стеклопластиковые связи заложены в горизонтальные швы кладки через 400 мм по длине стены и через 500 мм по ее высоте;

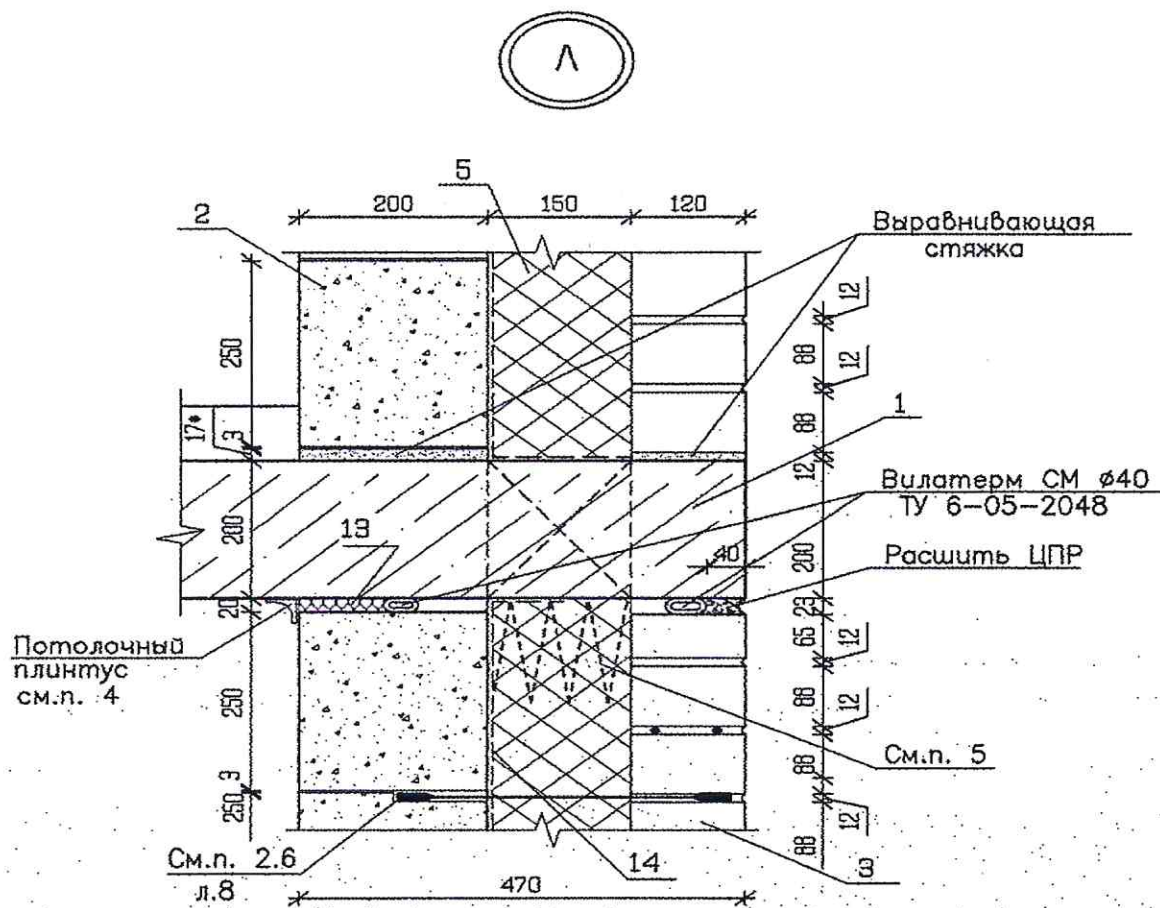
Для устройства пароизоляции использована полиэтиленовая пленка толщиной 0,2 мм с нахлестом на стыках не менее 200 мм. Примыкания к потолку и боковым стенам выполнена на ленте с двухсторонним клеящим слоем;

Плиты "Кавити» приклеены к монолитной железобетонной стене или к газобетонным блокам и закреплены анкерами «Кельнер» и дюбелями строительными с удерживающей шайбой по углам плит.

Разрез ограждающих конструкций



Разрез узла примыкания кирпичной кладки к монолитному поясу, выполненного шнуром из вилатерма, с нанесением цементно-песчаного раствора)

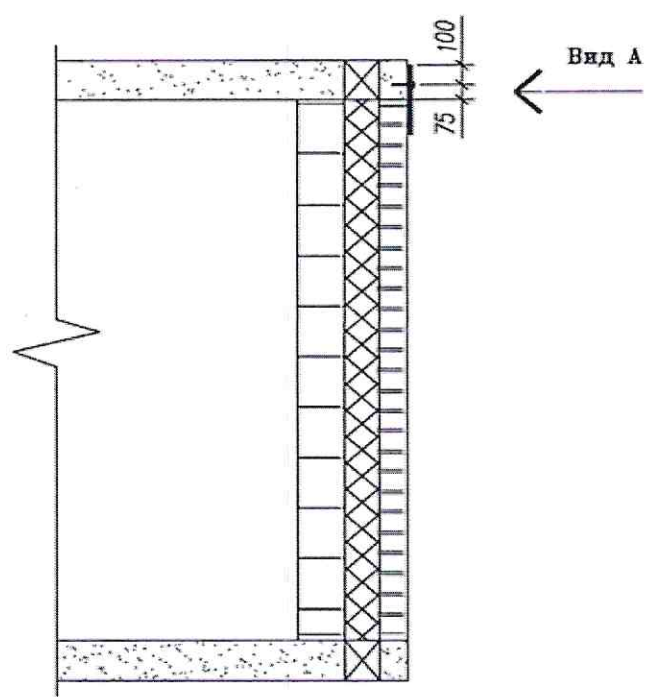
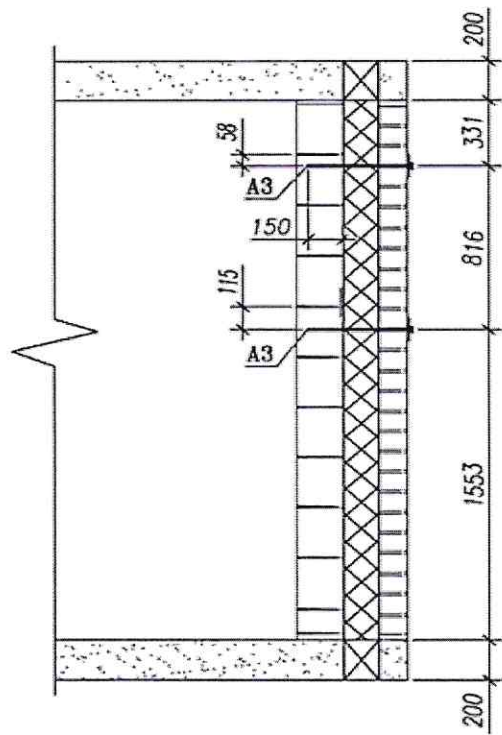
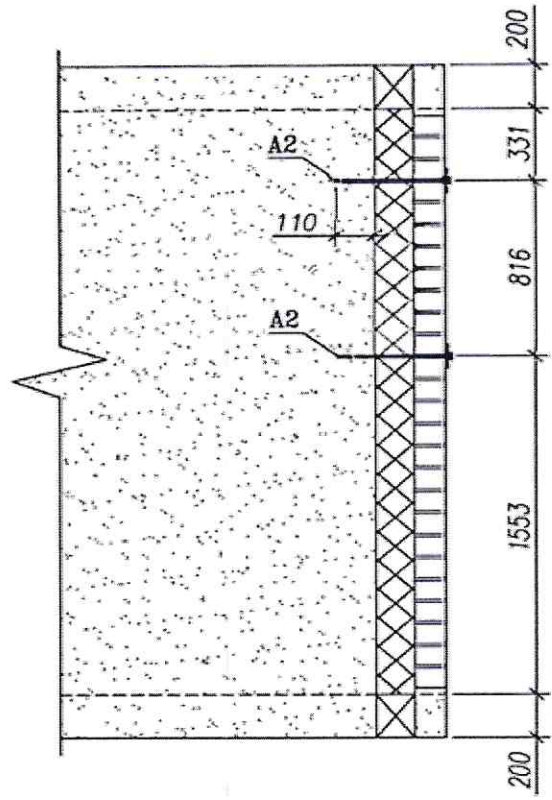
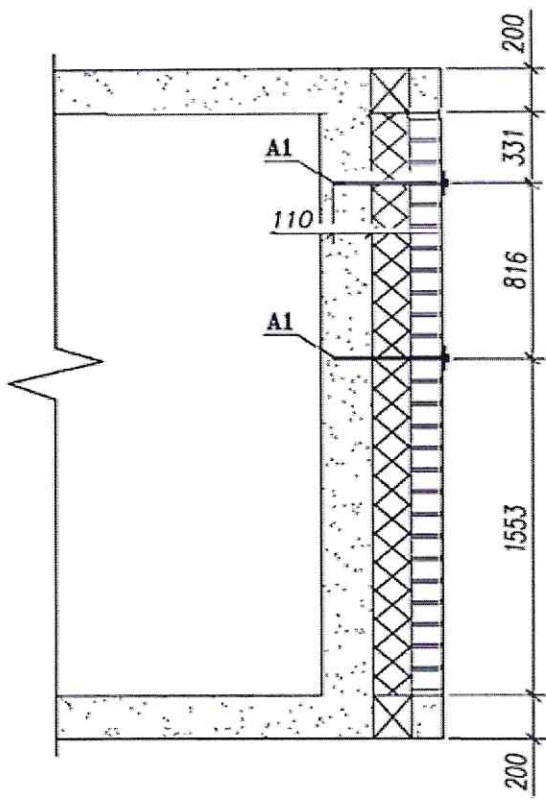


Основные рекомендации:

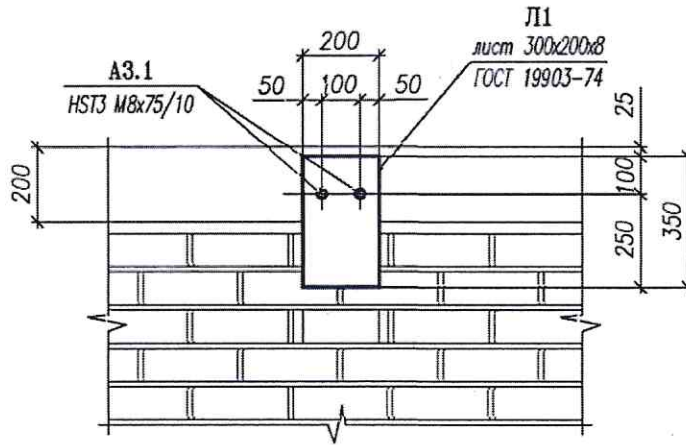
1) Для предотвращения нарушения герметичности узла примыкания кирпичной кладки и монолитного пояса рекомендуется использовать нетвердеющую мастику, с заменой существующего цементно-песчаного шва по всему периметру здания, со следующими характеристиками:

- высокая адгезия к бетону, пенобетону, дереву, штукатурке, кирпичу, ПВХ, камню, металлу;
- устойчивость к УФ облучению, атмосферным воздействиям;
- сопротивление текучести, не более 2мм;
- диапазон температур нанесения от -15°C до +30°C;
- возможность нанесения на влажные (но не мокрые) поверхности;
- отвердевание (высыхание) на воздухе;
- усадка не более 5% после отвердевания;
- диапазон температур эксплуатации от -60°C до +70°C.;
- условная прочность в момент разрыва, не менее 0,15 Мпа;
- срок службы не менее 10 лет;
- возможность колеровки под цвет фасада.

2) Для устранения трещин и подвижек в кирпичной кладке необходимо провести частный демонтаж и/или усилить подвижные участки анкерами из металла или стеклопластика, по предложенным схемам:



Вид А



- минимальная глубина посадки шпильки А 1, А2 -100 мм, глубина отверстия 110 мм.
- минимальная глубина посадки шпильки А3 -140 мм, глубина отверстия 150 мм.
- сверлить отверстия в газоблоке необходимо в режиме сверления без удара. До установки анкерных болтов необходимо произвести натурные испытания анкеров на вырыв из кладки, из газозолобетонных блоков плотностью D500.
- при отклонении кирпичной кладки за наружную грань плиты длину анкеров увеличить на Величину не менее Величины отклонения кладки.
- пластины Л1 покрыть грунтовкой ГФ-021 (ГОСТ 25129-82*) и окрасить в цвет фасада атмосферостойкой краской по металлу за два раза.
- допустимо применение химических анкеров, в соответствии с техническими рекомендациями производителя.
- выбор варианта устранения дефекта зависит от длины отклонения за наружную грань плиты перекрытия, допустима частичная перекладка наружной кирпичной кладки.

Ведущий инженер

Трапезников Д.А.

