

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА ОБЪЕКТЕ ПО АДРЕСУ: УЛ. ТЕХНИЧЕСКАЯ, 14/2

1. Пожарная сигнализация;

территория.

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 актов
сезонного
осмотра,
рабочей
документации,
проведение
технического
обследования
дома,
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:

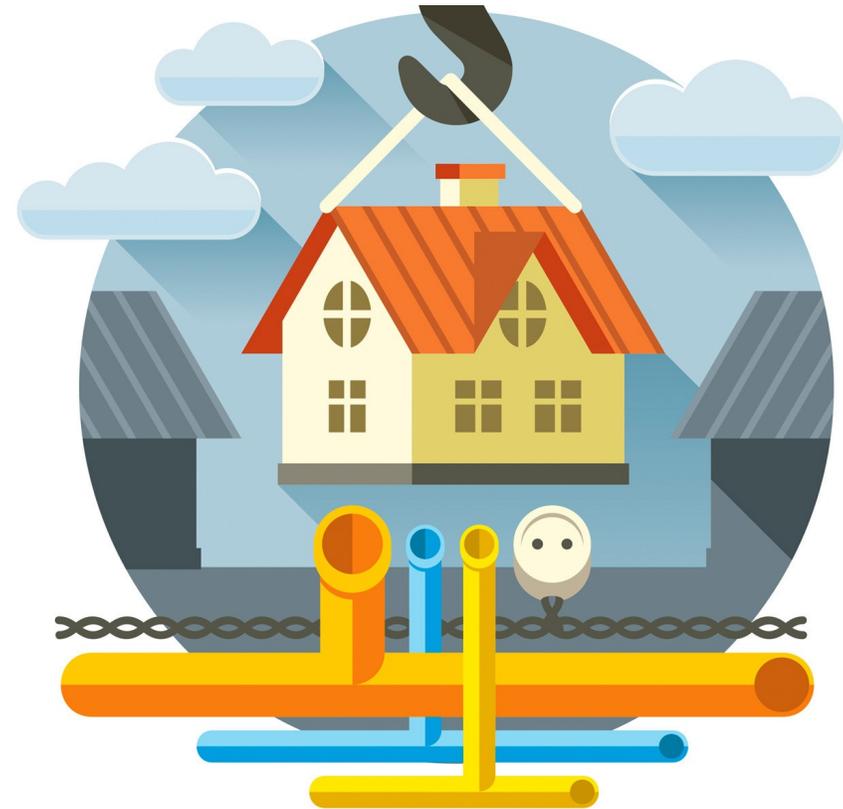
- требований ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования»;
- анализа актов сезонных осмотров объектов, актов выполненных плановых и внеплановых ремонтных 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 оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ)

Срок эксплуатации, установленной на объекте СОУЭ более 10 лет, система находится в неисправном состоянии.

Согласно ГОСТ Р 59638-2021 «Системы пожарной сигнализации» по истечении срока службы технические средства должны быть заменены на аналогичные либо на иные по согласованию с заказчиком и проектной организацией.

Решение о дальнейшей эксплуатации должен принимать правообладатель объекта.



Работы по замене технических средств СПС должны осуществляться обслуживающей организацией.

территория.

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ)

Согласно ГОСТ Р 59638-2021 «Системы пожарной сигнализации» технические средства СПС рекомендуется заменять по истечении следующих сроков:

- пожарный извещатель – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет;
- приборы и их компоненты, ИБЭ (за исключением элементов питания) – 10 лет;
- аккумуляторные свинцовые батареи – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет, а также при снижении фактической емкости до менее чем 80% от номинальной;
- не перезаряжаемые литиевые батареи – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет;
- вспомогательные технические средства пожарной автоматики – в соответствии с технической документацией, но не более 10 лет;
- кабельная продукция – в соответствии с технической документацией.



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:

- Техническая документация, на основании которой возведен объект;
- Фактическое состояние системы, анализ данных по сезонным осмотрам;
- Объем реализации капитального ремонта системы не менее 30%;
- 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 с Советом дома 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.

Строительный контроль должен проводиться в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ и постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 N 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (ч. 9 статьи 166 Жилищного кодекса РФ).



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, Совет дома;



Спасибо за внимание!

территория.