

**ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА НА ОБЪЕКТЕ ПО АДРЕСУ:
УЛ. КАЛИНИНА, 22**

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.

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 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 имеется сквозная физико-химическая коррозия стенок трубопроводов из водогазопроводных труб, сужение проходного сечения магистральных труб, резьбовых соединений.

Дополнительно зафиксировано ограниченно-работоспособное состояние инженерного оборудования и системы автоматики.



По заключению требуется произвести замену:

- Обвязку насосной станции, ИТП;
- Магистральных трубопроводов в техническом подполье, местах общего пользования, техническом этаже.
- Замена инженерного оборудования, системы автоматики

территория.

Система водоснабжения в многоквартирном доме

Замена отдельных участков оцинкованного трубопровода не принесёт положительного результата.

Объём воды и химических элементов, вызывающих коррозионное зарастание труб в системе не изменится и те отложения, которые раньше распределялись на весь трубопровод будет выпадать на стенки оцинкованного трубопровода, что ускорит (увеличит) его зарастание.

Рекомендуется произвести капитальный ремонт системы холодного и горячего водоснабжения, предельная стоимость реализации работ, с учётом разработки проектно-сметной документации и строительного контроля составляет 7 360 000,00р.



территория.

Восстановление тепло и гидроизоляции рабочего горизонтального шва на фасаде

В ходе обследования фасада зафиксировано повреждение швов, образующих примыкание кирпичной кладки к низу плиты перекрытия: частичное разрушение цементно-песчаного раствора, потеря теплоизоляционных характеристик узла, локальное выпадение и разрушение вилотерма. Также зафиксирован факт подвижек облицовочного кирпича, требуется перекладка фасада и усиление ограждающей конструкции.

Рекомендуется произвести капитальный ремонт фасада, предельная стоимость реализации работ, с учётом разработки проектно-сметной документации и строительного контроля составляет 4 981 000,00р.



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.

В ходе крайнего технического освидетельствования выявлены следующие дефекты лифтового оборудования:

- Износа шкива ограничителя скорости;
- Неравномерная просадка тяговых канатов, обрывы проволочек на поверхности;
- Износ каната ограничителя скорости;
- Окончание среднего срока службы по элементами подвески противовеса, подвесному кабелю, приводу дверей;



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.



Предельная стоимость реализации работ, с учётом проведения строительного контроля, составляет 2 896 000,00р. (исходя из заключения и ГОСТ Р 53783-2010).

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.

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.