

## Жители Дона смогут выбрать вид работ по капитальному ремонту

**Опубликовано:** 2015.12.22

С 1 января 2017 года жители Дона смогут выбрать вид работ по капитальному ремонту. Благодаря поправкам, внесенным в региональное законодательство, теперь можно заменить один вид работ на другой, более востребованный для конкретного многоквартирного дома. Об это рассказал директор НКО «Фонд капитального ремонта» Владислав Крюков.

В соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 26 ноября 2015 года №114, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капремонта на счете Фонда, вправе инициировать процедуру рассмотрения вопроса о замене в Региональной программе услуг и работ по капитальному ремонту, запланированных на более ранний период, на услуги и работы, запланированные позднее.

— По сути, мы просто будем менять местами работы по инициативе собственников помещений в многоквартирных домах: то, что предусмотрено программой и более важно для людей, выполним раньше. При этом стоимость работ, которые жильцы просят сделать поскорее, должна быть равна или меньше стоимости подлежащих замене услуг и работ, запланированных на более ранний период,- пояснил директор НКО «Фонд капитального ремонта» Владислав Крюков.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о необходимости замены в Региональной программе вида услуг и работ по капитальному ремонту их дома и предоставить в НКО «Фонд капитального ремонта» заявление о рассмотрении вопроса о замене услуг и работ с приложением протокола общего собрания не позднее 1 апреля года, предшествующего году, в течение которого должен быть проведен капремонт в соответствии с Региональной программой.

Напомним, Региональная программа капитального ремонта размещена на официальных сайтах Министерства ЖКХ Ростовской области ([minjkh.donland.ru](http://minjkh.donland.ru)) и НКО «Фонд капитального ремонта» ([фондкпро.рф](http://фондкпро.рф)).

Телефон «горячей линии» Фонда (863) 303-30-75. Жители области также могут написать обращение на электронный адрес [fondkpro@donland.ru](mailto:fondkpro@donland.ru). Региональный оператор ведет прием граждан по вторникам и четвергам с 8.30 до 17.30. Перерыв с 12.30 до 13.30.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**по формированию состава работ по капитальному ремонту**  
**многоквартирных домов в рамках реализации федерального закона**  
**от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящие методические рекомендации содержат общие методические указания по определению состава работ при планировании капитального ремонта многоквартирных домов с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 21 июля 2008 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В качестве граничных определены следующие условия:

а) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в части 3 статьи 15 Федерального Закона № 185-ФЗ;

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

1.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определён в частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Перечень объектов в составе общего имущества уточнён постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме».

1.3. Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартирного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путём проведения ремонтов.

1.4. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме,

конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) Инструкцию по эксплуатации по установленной форме, включая рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

## **2. Формирование и обоснование перечня работ по капитальному ремонту многоквартирных домов**

### **2.1. Общие положения**

2.1.1. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений для возмещения физического и функционального (морального) износа, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей и, при необходимости, замены соответствующих элементов общего имущества.

2.1.2. Фактическое техническое состояние конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Под физическим износом конструктивных элементов здания, его инженерных систем понимается ухудшение их технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата потребительской стоимости жилых помещений.

Физический износ конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов определяется путём их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), инструментальными методами контроля и испытания их в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р), а количественная оценка физического износа — на основании требований ВСН 53-86(р) и применения соответствующих расчётных формул, таблиц или графиков, приведенных в данных документах.

В соответствии с требованиями СП 31-01-2003, при необходимости, техническое состояние несущих строительных конструкций многоквартирных домов может быть установлено специализированными организациями.

2.1.3. По результатам обследования (на основании дефектных ведомостей либо заключения проектной или специализированной организации) управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного дома должны быть приняты предварительные решения о мерах, необходимых для устранения выявленных неисправностей и повреждений (дефектов), в том числе по проведению в доме капитального ремонта, и подготовлены необходимые материалы и расчёты для рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

Проведение капитального ремонта должно основываться на подробной информации о степени износа всех конструкций и систем зданий по результатам обследования.

До начала обследования собирается и анализируется архивный материал, содержащий информацию о техническом состоянии дома, выполненных ремонтных работах, акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования (лифты, противопожарная автоматика, электроснабжение, вентиляция).

2.1.4. Следует также разграничивать, вследствие различных источников финансирования, работы по капитальному ремонту и текущему ремонту, поскольку работы по текущему ремонту являются работами профилактического характера, направленными не на ликвидацию или снижение уровня физического износа, а на предотвращение преждевременного износа конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и заключаются в устранении отдельных неисправностей или замене отдельных частей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, имеющих сроки службы, соответствующие усреднённым срокам эксплуатации зданий между текущими ремонтами. Примерные усреднённые сроки эксплуатации зданий между текущими ремонтами и капитальными ремонтами многоквартирных домов приведены в приложении 2 к ВСН 58-88(р). Примерные рекомендуемые перечни работ по текущему ремонту приведены в приложении 7 к ВСН 58-88(р) и приложении 7 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

### **2.3. Перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, подлежащих к включению в состав работ, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ.**

2.3.1. Рекомендуемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, существенно влияющих на условия комфортности и безопасности проживания граждан приведен в таблице 2.3.

2.3.2. В случае, если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, работы по восстановлению его осуществляются за счёт средств капитального ремонта, что должно предусматриваться проектно-сметной документацией.

2.3.3. В случае, если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтнопригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях.

Таблица 2.3

№	Наименование видов работ в соответствии с ч.3 ст.15 федерального закона № 185-ФЗ	Подвиды и перечень работ	Нормативные документы, содержащие обоснование включения работ в перечень
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа	<p><b>1. Ремонт или замена инженерных систем:</b></p> <p><b>1.1. Холодного водоснабжения:</b></p> <p>1.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов.</p> <p>1.1.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру.</p> <p>1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.</p> <p>1.1.5. ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.</p> <p><b>1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения:</b></p> <p>1.2.1. ремонт или замена тепловых регуляторов жидкости (ТРЖ), теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого комплексного оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть.</p> <p>1.2.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру.</p> <p><b>1.3. Ремонт или замена системы водоотведения (канализования):</b></p> <p>1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.</p> <p>1.3.2. Замена задвижек при их наличии.</p> <p><b>1.4. Ремонт или замена системы отопления:</b></p> <p>1.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях.</p> <p>1.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования.</p> <p>1.4.4. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования</p>	<p><b>1. Федеральный закон от 21.07.2008 г. № 185-ФЗ</b></p> <p><b>Ст.1</b> «...создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан». «...внедрение ресурсосберегающих технологий...»</p> <p><b>Ст.2.</b> «... проведение предусмотренных настоящим федеральным законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.</p> <p><b>2. ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (Нормы проектирования).</b></p> <p>2.1. раздел 5 «Капитальный ремонт и реконструкция зданий и объектов», п.п. 5.1.-5.6.</p> <p>2.2. Приложение 3 «Минимальная</p>

	<p>индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и при наличии повысительных насосных установок.</p> <p><b>1.5. Ремонт или замена системы газоснабжения.</b></p> <p>1.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.</p> <p>1.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.</p> <p><b>1.6. Ремонт или замена системы электроснабжения.</b></p> <p>1.6.1. Ремонт или замена главного распределительного щита (ГРЩ), распределительных и групповых щитов.</p> <p>1.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.</p> <p>1.6.3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков и установочных и осветительных приборов коммунального освещения.</p> <p>1.6.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.</p> <p><b>2. Модернизация инженерных систем при их замене:</b></p> <p>2.1. Обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др. и запретом на установку стальных труб.</p> <p>2.2. Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение.</p> <p>2.3. Замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие.</p> <p>2.4. переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов.</p> <p><b>3. Установка при ремонте инженерных систем общедомовых приборов учета потребления:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения,</li> <li>- потребления холодной воды,</li> <li>- электрической энергии,</li> <li>- газа.</li> </ul> <p><b>4. Установка узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.</b></p>	<p>продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов».</p> <p>2.3. Приложение 9 «Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов».</p> <p><b>3. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилых зданий»</b></p> <p>3.1. Приложение 8 «Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда».</p> <p><b>4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения....».</b></p> <p>4.1. Раздел 1. Состав общего имущества многоквартирного дома, п.п, 2, 4-9, раздел 2, п.п.10 (д,е) 21,23.</p> <p><b>5. Приказ Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 г. № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».</b></p> <p>5.1. п.п. 6,7,8 Положения</p>
--	--	--

		<p><b>5. Замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и иных автономных котельных.</b></p> <p><b>6. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим центральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных.</b></p>	<p>5.2. Часть 2 Инструкции</p> <p><b>6. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения, непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».</b></p> <p>6.1. раздел 1, п.6; раздел 2, п.п. 11-17.</p> <p><b>7. Федеральный закон от 03.04.1996 г. № 28-ФЗ «Об энергосбережении».</b></p> <p>7.1. Ст.1,3,8,11.</p> <p><b>8. Приказ Минэнерго России от 13.01.2003 г. № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей».</b></p> <p><b>9. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».</b></p> <p><b>10. Постановление Госгортехнадзора России от 16.03.2003 г. № 31 «Об утверждении Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов» (ПБ 10-558-03)---(ПУБЭЛ).</b></p> <p><b>11. Приказ Госстроя России от 30.06.1999 г. № 158 «Об утверждении Положения о порядке организации</b></p>
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт	<p><b>2. Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией:</b></p> <p>2.1. Ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.</p> <p>2.2. Ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт.</p> <p>2.3. ремонт машинных помещений.</p> <p>2.4. ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования.</p> <p>2.5. Оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования</p>	
3	Ремонт крыш	<p><b>1. Ремонт конструкций крыш:</b></p> <p><b>1.1. Из деревянных конструкций:</b></p> <p>1.1.1. Ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.</p> <p>1.1.2. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.</p> <p>1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.</p> <p>1.1.4. Ремонт (замена) слуховых окон.</p> <p><b>1.2. Из железобетонных стропил и кровельных настилов:</b></p> <p>1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов.</p> <p>1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.</p> <p>1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия.</p> <p><b>2. Замена покрытий крыш:</b></p> <p>2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий.</p> <p>2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с</p>	

		<p>устройством примыканий.</p> <p>2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.</p> <p><b>3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).</b></p> <p><b>4. Ремонт или замена надкровельных элементов:</b></p> <p>4.1. Ремонт лазов на кровлю.</p> <p>4.2. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.</p> <p>4.3. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт.</p> <p>4.4. Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек.</p> <p>4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт.</p> <p>4.6. Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.</p> <p>5. переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.</p>	<p>эксплуатации лифтов в российской Федерации».</p> <p><b>12. Приказ Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 17.08.1998 г. № 53 «Об утверждении Положения о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов».</b></p>
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах	<p><b>1. Ремонт участков стен и пола.</b></p> <p><b>2. Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений.</b></p> <p><b>3. гидроизоляция стен и пола подвала.</b></p> <p><b>4.Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.</b></p> <p><b>5. Ремонт продухов, подвальных окон, приемков и наружных дверей.</b></p> <p><b>6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).</b></p> <p><b>7. Ремонт отмостки.</b></p> <p><b>8. Ремонт или замена дренажной системы.</b></p>	
5	Утепление и ремонт фасада.	<p><b>5. Ремонт фасада:</b></p> <p><b>5.1. Ремонт фасада, не требующего утепления:</b></p> <p>5.1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.</p> <p>5.1.2. Ремонт облицовочной плитки.</p> <p>5.1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.</p> <p>5.1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и</p>	

		<p>вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.</p> <p>5.1.5. ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.</p> <p>5.1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов.</p> <p><b>5.2. Ремонт фасада, требующего утепления:</b></p> <p>5.2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей.</p> <p>5.2.2. ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией).</p> <p>5.2.3. ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.</p> <p><b>5.3. Общие работы:</b></p> <p>5.3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской.</p> <p>5.3.2. Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей.</p> <p>5.3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей.</p> <p>5.3.4. Смена оконных отливов.</p> <p>5.3.5. Смена водосточных труб.</p> <p>5.3.6. Ремонт и утепление цоколя.</p>	
--	--	---	--

### **3. Описание типовых технологических процессов применительно к перечню работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, включающих мероприятия по модернизации отдельных элементов общего имущества в многоквартирных домах различных периодов постройки**

В настоящем разделе приведены примеры по технологии проведения ремонтных работ применительно к перечню работ таблицы 2.3.

#### **Раздел I. Ремонт или замена инженерных систем**

##### **1.1. Ремонт или замена системы холодного водоснабжения, в том числе:**

###### **1.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов.**

Обследование трубопровода на его пригодность для монтажа счетчика или устройства водомерного узла.

Оборудование манометрами, термометрами, дополнительными вентилями, задвижками, перепусками для регулирования давления и температуры, электроприводами для удаленного управления потоками и другими устройствами.

Защита приборов, осуществляющих коммерческий учет холодной воды, от разборки и несанкционированного изменения показаний счетчика путем пломбирования.

При модернизации рекомендуется устанавливать счетчики потребления холодной воды отечественного и зарубежного производства, соответствующие российским санитарно — биологическим и техническим требованиям.

###### **1.1.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.**

Демонтаж системы холодного водопровода полностью.

Замена сети холодного водопровода в соответствии со СНиП 2.04.01-85.

Ремонт и замена разводящих магистралей и стояков системы холодного водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб в соответствии с ГОСТом 3262-75.

При модернизации в составе капитального ремонта — замена стальных труб на трубы из полиэтилена высокой плотности, из полипропилена ПП-1, ПП-3, из поливинилхлорида (ПВХ) или из металлопластика, соответствующим требованиям СНиП 2.04.01-85 с целью повышения надежности системы холодного водоснабжения: прокладка труб единым отрезком (без соединений) от точки водоразбора (коллектора) до точки водопотребления (сантехприбора) из металлопластика.

Применение коллекторной системы прокладки трубопроводов.

Тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых помещениях.

Изолирование от конденсации влаги трубопроводов (кроме пожарных стояков), прокладываемых в каналах, шахтах, кабинах, тоннелях, а также в помещениях с повышенной влажностью.

### **1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.**

Монтаж запорной арматуры: задвижка или вентиль на каждом вводе в здание; вентиль у основания пожарных стояков на кольцевой разводящей сети для обеспечения возможности выключения на ремонт ее отдельных участков (не более чем полукольца); вентиль у основания стояков хозяйственно-питьевого водопровода в зданиях высотой более двух этажей; вентиль на ответвлениях к пяти и более водоразборным точкам; вентиль либо шаровой кран на ответвлениях в каждую квартиру; вентиль либо шаровой кран перед наружным поливочным краном.

Замена резьбовой сантехнической запорной арматуры на шаровую.

При применении веерной водоподачи (параллельное подключение нескольких пользователей к единому коллектору), каждый элемент веера, а также счетчики воды, насосы, водонапорные баки оснащаются запорной арматурой (шаровыми кранами) на входе и выходе.

### **1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.**

Тип насосной установки и режим ее работы определяются на основании технико-экономического сравнения разработанных вариантов:

- непрерывно или периодически действующих насосов при отсутствии регулирующих емкостей;

- насосов производительностью равной или превышающей максимальный часовой расход воды, работающих в повторно-кратковременном режиме, совместно с гидропневматическими или водонапорными баками;

- непрерывно или периодически действующих насосов производительностью менее максимального часового расхода воды, работающих совместно с регулирующей емкостью.

Насосные установки, подающие воду на хозяйственно-питьевые, противопожарные и циркуляционные нужды, располагаются в помещениях тепловых пунктов, бойлерных и котельных.

Расположение гидропневматических баков допускается в технических этажах.

Присоединение насосов к сети после водомерного узла.

Размещение насосных установок в сухом и теплом изолированном помещении высотой не менее 2,2 м, устройство фундаментов под насосные агрегаты, возвышающиеся над уровнем пола не менее чем на 20 см, с устройством надежной звукоизоляции, состоящей из амортизаторов под агрегатами, эластичных подкладок и эластичных патрубков длиной не менее 1 м (виброустановок) на всасывающем и напорном трубопроводах.

Устройство обводной линии с задвижкой и обратным клапаном в обход насосов, установка на напорной линии каждого насоса манометра, обратного клапана и задвижки или вентиля, а на всасывающей линии — задвижки.

#### **1.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.**

Устройство внутреннего противопожарного водопровода в соответствии с табл. 1 СНиПа 2.04.01-85.

Расположение пожарных кранов на сетях противопожарного водопровода, преимущественно у выходов, на площадках отапливаемых лестничных клеток, в вестибюлях, коридорах, проходах и других наиболее доступных местах, не мешающих эвакуации людей.

Оборудование жилых домов высотой 10 и более этажей автоматическими системами противопожарной защиты, которые устанавливаются, как правило, на каждую секцию здания.

Закольцевание сети противопожарного водопровода, обеспечивающей две линии подачи воды для более высокой надежности водообеспечения.

### **1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:**

#### **1.2.1. Ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть.**

Замена оборудования системы горячего водоснабжения при проведении капитального ремонта на аналогичное. При модернизации в составе капитального ремонта изношенное (устаревшее) оборудование заменяется на более современное, высокопроизводительное.

#### **1.2.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.**

Демонтаж системы горячего водопровода полностью и устройство аналогичного в соответствии со СНИП 2.04.01-85.

При модернизации системы горячего водопровода в составе капитального ремонта замена стальных труб на трубы из современных материалов: полипропилен ПП-3, металлопластик.

Устройство на вводе в систему горячего водоснабжения водомерных узлов на подающей и циркуляционной трубах, но без обводной линии.

Установка при модернизации счетчиков потребления горячей воды различного типа: крыльчатые, турбинные, тахометрические, электромагнитные, универсальные (ГОСТ 2874-82).

При давлении на вводах ГВС в дома более 0,45 МПа — установка регуляторов давления.

Установка фильтров тонкой и грубой очистки воды.

#### **1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру.**

Замена поврежденных вентиляей старого типа на новые.

Применение параллельных задвижек на горячем водоснабжении диаметром до 50 мм включительно, запорной арматуры: бронзовой, латунной или из термостойких пластмасс.

Установка запорной арматуры и приборов учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) на вводе трубопроводов системы ГВС в здание до и после задвижек (с выводом показаний на диспетчерский пульт). Применение дистанционного управления и контроля температуры и давления в системе ГВС из диспетчерского пункта с регистрацией температуры и давления теплоносителя по показаниям термометров и манометров соответствующего проекту класса точности.

### **1.3 . Ремонт или замена системы водоотведения (канализования), в том числе:**

#### **1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.**

Демонтаж системы канализации полностью и ее устройство вновь, включая выпуски из зданий.

При модернизации, с учетом требований прочности, коррозионной стойкости, экономии расходуемых материалов, рекомендуется использование труб из полипропилена (ПП-1), поливинилхлорида (ПВХ), чугунных, асбестоцементных, бетонных, железобетонных.

При наличии наружной системы дождевой канализации — устройство выпусков в наружную сеть без устройства перепуска и гидрозатвора.

Устройство гидравлических затворов на выпусках под всеми санитарными приборами и другими приемниками сточных вод.

Устройство вытяжных труб для вентиляции сетей внутренней канализации, являющихся продолжением канализационных стояков.

### **1.4 . Ремонт или замена системы отопления, в том числе:**

#### **1.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.**

При модернизации замена труб системы отопления жилых зданий на металлопластиковые полипропиленовые, из хлорированного ПВХ, сшитого полиэтилена.

Модернизация узлов ввода систем отопления с установкой регуляторов перепада давления и смесительного узла.

#### **1.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях.**

Установка шаровых кранов: кран шаровой стальной присоединение (приварное), балансировочный шаровой кран стальной присоединение (приварное).

Установка на каждом стояке автоматических регуляторов перепада давления (автоматических балансировочных клапанов) с целью обеспечения оптимального гидравлического баланса в системе для подачи в каждый радиатор расчетного количества теплоносителя.

Замена трехходовых кранов на трехходовые клапаны в системе отопления с трехходовыми кранами.

Оснащение узла ввода приборами учета и регулирования потребления тепловой энергии.

#### **1.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов.**

При капитальном ремонте замена чугунных секционных радиаторов отопления на алюминиевые секционные, панельные стальные или конвекционные, соответствующие нормам ГОСТ 86909Ч и СнИП 2.04.05-91 в местах общего пользования.

#### **1.4.4. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и, при наличии, повысительных насосных установок.**

Установка ИТП в многоквартирных домах, где они отсутствуют.

Модернизация ИТП — замена насосов и теплообменников и установка систем автоматического регулирования давления и температуры в трубопроводах.

### **1.5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:**

#### **1.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.**

Демонтаж системы газоснабжения полностью. Прокладка газовых разводящих магистралей по фасадам зданий под или над окнами первого этажа на высоте ~ 1,80 м от отмостки или на высоте низа балконных плит второго этажа на высоте ~ 3,60 м от отмостки.

Подводка к газовым стоякам непосредственно в кухне, если газовая магистраль опоясывает дом.

В случае прохождения газовой магистрали по одному фасаду, к которому примыкают большинство кухонь, устройство подводки к стоякам кухонь, расположенных на противоположном фасаде, проводится по лестничной клетке и подсобным помещениям квартир, за исключением санузлов.

Установка отключающих кранов на стояках снаружи здания.

Прочистка вентиляционных каналов кухонь и газопроводов при установке газовых колонок.

При модернизации системы газоснабжения замена стальных газовых труб внутридомовых разводящих магистралей и стояков на трубы из современных материалов (из высококачественного полиэтилена низкого давления высокой плотности (ПЭ-80 и ПЭ-100) (соответствуют ГОСТ Р 50838-95), трубы

водогазопроводные и водогазопроводные оцинкованные в соответствии с ГОСТ 3262, а также полиэтиленовые трубы ПНД высокой плотности (ПЭ80 и ПЭ100).

**1.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.**

Монтаж задвижек, снабженных электрическим или гидравлическим приводом для дистанционного или автоматического управления.

При проведении модернизации — монтаж современных устройств из бронзы, латуни, стойкой к выщелачиванию, или серого чугуна.

Замена изношенной запорной и регулировочной арматуры на аналогичную.

**1.6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:**

**1.6.1. Ремонт или замена ГРЩ, распределительных и групповых щитов.**

Замена при ремонте ГРЩ, распределительных и групповых щитов, отслуживших свой срок узлов и деталей на аналогичные. Электрические цепи ГРЩ, распределительных пунктов, групповых щитков допускается выполнять проводами с алюминиевыми или алюмомедными жилами.

При модернизации и замене ГРЩ, распределительных и групповых щитов должно быть предусмотрено подключение измерительных приборов и аппаратуры защиты и управления системой электроснабжения дома, соответствующих ГОСТу Р50345-99 и изготавливаемых по ТУ 2000 АГИЕ. 641.235.003.

**1.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.**

Смена всей электропроводки с резиновой изоляцией на провода и кабели с медными жилами, рассчитанными на повышенное напряжение.

Демонтаж и прокладка всех питающих линий по техподполью в пластмассовых трубах, установка на лестничных клетках совмещенных этажных щитков с УЗО на вводах в квартиры.

**1.6.3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения.**

При модернизации — установка электронных или многотарифных счетчиков, которые могут использоваться в автоматизированных системах контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) для снятия показаний, а также в качестве датчика приращения энергии.

Установка на лестничных площадках энергосберегающих и антивандальных светильников.

#### **1.6.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.**

Применение проводов и кабелей с медными жилами на участках цепей управления от этажных рядов зажимов и рядов зажимов на кабине лифта до аппаратов, устанавливаемых в шахте и на кабине, а также на участках цепей управления, обеспечивающих безопасность пользования лифтом или подверженных частым ударам и вибрации.

### **2. Модернизация инженерных систем при их замене, в том числе:**

2.1. Обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др.

2.2. Работы по переводу существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение, замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие.

### **3. Установка общедомовых приборов учета потребления тепловой, электрической энергии, холодной и горячей воды и газа, а также узлов управления ресурсами.**

При модернизации монтаж общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг с дистанционной передачей показаний счетчиков на пульт обслуживающей дом организации.

Установка общедомовых узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.

Обеспечение дистанционного управления инженерными системами АСУ.

### **4. Замена печного отопления центральным, в том числе с устройством теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и блочно-модульных котельных за исключением поквартирной установки газовых котлов.**

Присоединение к существующей внешней тепловой сети и устройство теплового пункта при расстоянии до точки подпитки до 150 м.

Устройство крышных и блочно-модульных котельных, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, оснащенных микропроцессорной автоматикой, которая обеспечивает экономичную работу всей системы отопления и горячего водоснабжения в целом по запрограммированному алгоритму, учитывающему разные температурные графики, автоматическое снижение температуры в помещениях в разное время суток, регулирование режима работы котла.

Крышная котельная располагается на покрытии здания непосредственно или на специально устроенном основании над покрытием с защитой от несанкционированного доступа внутрь.

**5. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных.**

Указанные работы выполняются в соответствии с проектом.

**Раздел II. Ремонт и замена лифтового оборудования.**

1.1. В соответствии с требованиями «Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов», утвержденных постановлением Госгортехнадзора РФ от 16 мая 2003 года № 31 (далее ПБ 10 -55 8 - 0 3) под ремонтом лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг), направленных на восстановление эксплуатационных характеристик лифта, продление срока его службы и не затрагивающих металлоконструкций лифта (то есть: модернизацию лифта), а именно:

- работы (услуги) по экспертному обследованию лифта;
- проектные работы;
- строительно-монтажные работы;
- работы по замене узлов и агрегатов, не затрагивающих металлоконструкций лифта, в том числе работы по замене электродвигателя главного привода, редуктора главного привода (лебедки) канатоведущего шкива, тормозного устройства, ограничителя скорости, станции управления лифтом, привода дверей кабины, купе кабины лифта, створок дверей шахты и кабины, пружинной и балансировочной подвески кабины, противовеса, канатов, частотного регулятора, электродвигателя, пульта управления, устройств защиты и контроля;
- пусконаладочные работы;
- работы (услуги) по техническому освидетельствованию лифта;
- работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

Перечень работ по ремонту лифтового оборудования формируется на основании результатов экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которое осуществляется в соответствии с требованиями ПБ 10 -558- 03.

Основанием для включения работ по ремонту лифтового оборудования в перечень работ, финансируемых в соответствии с Федеральным законом № 18 5 - ФЗ, является заключение экспертной организации по результатам экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы.

1.2. Под заменой лифтового оборудования следует понимать комплекс работ (услуг) по замене лифта, непригодного к эксплуатации, на новый срок.

В состав работ(услуг) по замене лифта включаются:

- работы (услуги) по экспертному обследованию лифта, отработавшего нормативный срок службы;

- проектные работы;
- строительно-монтажные работы;
- работы по демонтажу и установке лифта;
- пусконаладочные работы;
- работы (услуги) по полному техническому освидетельствованию лифта, проводимого после установки нового лифта;
- работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

1.3. Замена лифта за счет средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом № 18 5 - ФЗ, осуществляется по результатам экспертного обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы, которым лифт признан непригодным к дальнейшей эксплуатации, и проведение его ремонта признано нецелесообразным.

Под экспертными организациями понимаются юридические лица, имеющие лицензию Ростехнадзора на право проведения экспертизы промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством, располагающие техническими средствами и квалифицированными специалистами для проведения технического диагностирования и обследования лифта.

1.4. Состав работ по ремонту лифтовых шахт также определяется на основании результатов экспертного обследования отработавшего нормативный срок лифта.

### **Раздел III. Ремонт крыш.**

#### **1. Ремонт конструкций крыш.**

##### **1.1. Из деревянных конструкций.**

##### **1.1.1. Ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.**

Замена загнившего подстропильного бруса на брус такой же длины и сечения, обработанный антисептиком.

Усиление стропил досками-накладками, которые должны быть прикреплены болтами.

Устранение провисания крыши.

Замена крыши отдельными местами.

Смена деревянных конструкций крыши.

Смена сгнивших подкладок или мауэрлатов.

Замена отдельных элементов стропил или их усиление.

Удаление и замена пораженного гниением участка вставкой такой же длины, удлинение накладок и скрепление их с затяжкой.

Укладка деревянных конструкций крыши вблизи дымовых труб с соблюдением требований противопожарной безопасности.

### **1.1.2. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.**

Производство антисептической и огнезащитной обработки деревянных конструкций и строительных деталей: очистка древесины, подготовка, обработка антисептиками — водными растворами, маслянистыми антисептиками и в горячих ваннах.

#### **1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.**

Смазка перекрытия глиноопилочной массой толщиной слоя 20-25 мм с заглаживанием поверхности.

Замена глины и опилок керамзитобетоном.

Засыпка перекрытия шлаком по ходовым доскам без нарушения слоя смазки.

#### **1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.**

Смазка перекрытия глиноопилочной массой толщиной слоя 20-25 мм заглаживанием поверхности.

Замена глины и опилок керамзитобетоном.

Засыпка перекрытия шлаком по ходовым доскам без нарушения слоя смазки.

#### **1.1.4. Ремонт (замена) слуховых окон.**

Исполнение слуховых окон прямоугольной, треугольной или полукруглой формы.

Установка слуховых окон в деревянный каркас, выступающий над склоном кровли, который крепится к стропильной системе крыши на стойках (две короткие по бокам и по середине — длинная).

Обшивка стенок слухового окна кровельными листами по деревянной обрешетке из брусков 50x50 мм, укрепленных на стропилах с шагом 250 мм с обшивкой каркаса сплошным настилом из досок толщиной 19-22 мм.

При модернизации крыш для сплошной обрешетки использовать современные материалы, например, ориентированно-стружечную плиту (ОСП) или фанеру влагостойкую (ФСФ).

### **1.2 . Ремонт конструкций крыш из железобетонных стропил и кровельных настилов.**

#### **1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов.**

Исправление дефектных мест мягких кровельных настилов с помощью мастики при армировании ткаными и неткаными материалами.

#### **1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.**

Защита утеплителя от увлажнения водяными парами внутреннего воздуха с «теплой» стороны паронепроницаемым материалом.

#### **1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия.**

Производство ремонта стяжки вместе с ремонтом мягкой кровли: удаление частично или полностью существующих гидроизоляционных материалов и металлической защиты с поверхности кровли, ремонт стяжки в местах, где это необходимо, нанесение битумного грунта на ремонтируемую поверхность кровли, наплавление нижнего слоя мягкого гидроизоляционного кровельного материала.

## **2. Замена покрытий крыш.**

### **2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий.**

Замена покрытия крыш материалами: стальной лист с полимерным покрытием (металлочерепица).

Устройство фальцевых кровель материалами: сталью оцинкованной или с покрытием (полиэстер, пластизол, пурал).

Устройство фальцевых кровель производится по сплошному основанию или по обрешетке.

### **2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.**

При капитальном ремонте с модернизацией кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) — замена старого кровельного покрытия на покрытие из наплавляемых кровельных материалов.

Наплавление битумных и битумо-полимерных материалов: горячим (огневым), инфракрасным (ИК-прогрев) или холодным (безогневым) способами.

### **2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т. п.) с устройством примыканий.**

Применение современных материалов: мягкая битумная черепица, гибкая черепица с медной фольгой, битумная плитка, сланец, мягкий волнистый лист, битумные листы и т.д.

## **3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).**

Замена системы водоотвода осуществляется по нормативным документам нового строительства.

Замена водосточных труб и изделий на современные системы водоотвода: водостоки из оцинкованной стали с двухсторонним полимерным покрытием, водостоки прямоугольной формы.

## **4. Ремонт или замена надкровельных элементов.**

### **4.1. Ремонт лазов на кровлю.**

Замена дефектных элементов лазов на аналогичные, работы по обеспечению закрывания дверей лазов.

#### **4.2. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.**

Прочистка продухов, установка решеток для защиты от грызунов.

Обеспечение вентиляции крыш в соответствии с рекомендациями ГУП Академия Коммунального Хозяйства им. К. Д. Памфилова, ГУП Института «МосжилНИИпроект» за счет естественного проветривания чердачных помещений через вентиляционные отверстия под свесом кровли и в коньках крыши.

#### **4.3. Смена колпаков на оголовках дымоventблоков и вентшахт.**

Замена колпаков на оголовках дымоventблоков и вентшахт выполняется по нормативным документам нового строительства.

#### **4.4. Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек.**

Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек должна осуществляться по нормативным документам нового строительства.

#### **4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымоventляционных блоков и лифтовых шахт.**

Прочистка, оштукатуривание, окраска блоков.

При использовании железобетонных конструкций покрытий и перекрытий, совмещающих функции несущих элементов и воздухопроводов, они ремонтируются одновременно.

Утепление дымоventляционных блоков с использованием современных теплоизоляционных материалов, например, продуктов из штапельного стекловолокна.

#### **4.6. Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.**

Замена дефектных частей ограждений на чердачной кровле на аналогичные.

Смена ограждений на чердачной кровле осуществляется по нормативным документам нового строительства.

#### **5. Переустройство неventилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.**

Обеспечение вентиляции совмещенной крыши через воздушные прослойки, щели или каналы, предусмотренные в толще покрытия.

Устройство воздушной прослойки с выводом приточных отверстий в карнизной части крыши.

Утепление подкровельного перекрытия слоем теплоизолирующего материала, например, штапельного стекловолокна или фибролита.

Замена плоской крыши на стропильную с соответствующим утеплением.

### **Раздел IV. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.**

#### **1. Ремонт участков стен подвалов и пола.**

Усиление и замена отдельных участков стен, заделка выбоин в полу, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, с обустройством горизонтальных поясов жесткости.

## **2. Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий.**

Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий с помощью уменьшения влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий дома или устройства дополнительного слоя утеплителя.

Уменьшение влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий с помощью водоотводной канавки, кольцевого дренажа, вентилируемых воздушных каналов, воздушной прослойки, вентиляционных отверстий или осушительных каналов.

Утепление стен подвала следующими материалами: негорящая каменная вата, экструдированный пенополистирол и др. современными материалами.

## **3. Гидроизоляция стен и пола подвала.**

Очистка, выравнивание, сушка и огрунтовка под окрасочную и обмазочную изоляцию.

Герметизация швов.

Гидроизоляция пола подвала после гидроизоляции стен подвала.

Армирование бетонного покрытия подвала проволочной сеткой.

## **4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.**

Устранение неисправностей инженерного оборудования, повреждений или разрушений теплоизоляции трубопроводов; ликвидация затопления технических помещений, высокой влажности воздуха и отсыревания ограждающих конструкций, разрушения отдельных участков полов.

Устройство вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или др.

Установка металлических дверей.

Замена земляных полов на полы с твердым покрытием.

## **5. Ремонт продухов, подвальных окон, прямков и наружных дверей.**

## **6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).**

## **7. Ремонт отмостки.**

Ликвидация просадки, заделка щелей и трещин.

Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками.

Обеспечение поперечного уклона не менее 0,03.

## **8. Ремонт или замена дренажной системы.**

Прочистка, замена дефектных участков на аналогичные.

Устройство пристенного и горизонтального пластового дренажа с использованием геокомпозитов в сочетании с трубчатым дренажом.

## **Радел V. Утеплен и е и ремонт фасадов.**

### **5.1. Ремонт фасадов, не требующих утепления.**

#### **5.1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.**

Ремонт штукатурки (фактурного слоя) стен с использованием кремнийорганических (силиконовых) жидкостей ГКЖ-94, ГКЖ-94М, ГКЖ-10, ГКЖ-11, ГКЖ-74, АМСР-3, ФЭС-50, ФЭС-80, КЭ-30-04.

Применение гидрофобизаторов препятствует прониканию влаги в защищаемую конструкцию и не мешает материалу кладки «дышать».

При производстве работ по выравниванию стен, выполненных из ячеисто-бетонных блоков, необходимо учитывать требования ТР 123-01 «Технические рекомендации по отделке наружных стен, выполненных из пено-бетонных блоков (ячеистых бетонов)».

#### **5.1.2. Ремонт облицовочной плитки.**

Восстановление покрытия на отслоившихся участках фасада при соответствии рисунка ковра паспорту или проекту.

Крепление облицовки по проекту согласно требованиям СНиП 3.04.01-87.

#### **5.1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.**

Очистка поверхности, расшивка трещин, подмазка, шлифовка, шпаклевка, грунтовка, кровельные работы, ремонт и смена покрытий карнизов, фасадных поясков, а также устройство водостоков, ремонт балконов, эркеров, лоджий с установкой сливов, восстановлением их гидроизоляции, ремонт цоколя, устройство или ремонт отмостки, входной группы.

Окраска фасадов с соблюдением технологических режимов и последовательности нанесения слоев с обеспечением однотонности окраски, отсутствия полос, пятен, потеков, морщин, просвечивания нижележащих слоев краски, ровности линий и закраски в сопряжениях поверхностей, окрашиваемых в разные цвета.

Подготовка оснований и окраска фасадов должны производиться комплексными системами лакокрасочных материалов, включающими материалы для подготовки поверхностей (пропитки, шпатлевки, грунтовки) и финишные окрасочные материалы, долговечность которых должна быть не менее 10 лет (ТР 174-05 «Технические рекомендации по определению долговечности отделочных и облицовочных материалов»).

Ремонт волосяных трещин производится эластичными пастообразными шпатлевками для фасадных работ.

Выравнивание неровностей и исправление дефектов бетонных поверхностей в виде пор, раковин, каверн и др. раствором на основе специализированной полимерной сухой смеси.

Окраска поверхностей системами ЛКМ кистями или валиками. При пользовании краскораспылителями — защита столярных изделий, остекления, облицовки и пр., не подлежащих окраске поверхностей.

Окраска фасадов согласно проектным решениям и рекомендациям Паспорта «Колористическое решение, материалы и технология проведения работ».

Окраска цоколей должна производиться специальными водостойкими лакокрасочными материалами.

#### **5.1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.**

Герметизация стыков в соответствии с проектом и ВСН 40-96 «Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий» и ТР 116-01 «Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей».

#### **5.1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.**

Герметизация стыков оконных и дверных проемов должна производиться в соответствии с требованиями ГОСТ 30971-2002 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия».

#### **5.1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов.**

Заделка трещин и выравнивание поверхности перед окраской с использованием шпаклевки ПФ-002, КФ-003, ХВ-004 или ХВ-005.

Окраска оконных переплетов со стороны фасада с использованием органосиликатных красок (ОСМ-3, -4, -5); кремнийорганических эмалей (КО-168, КО-174, КО-112); перхлорвиниловых эмалей (ХВ-110 0, ХВ-785, ХВ-124); алкидных красок на глифталевой (ГФ) и пентафталевой (ПФ) олифах (эмали ГФ-1426, ГФ-14, ПФ-14, ПФ-115, ПФ-167).

### **5.2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления.**

#### **5.2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей.**

Выполнение работ с применением новых эффективных энергосберегающих технологий по устройству наружной теплоизоляции зданий с тонким штукатурным слоем (ТШС) или с навесными фасадными системами с воздушным зазором (НФС) в соответствии с ТР 149/2-05 «Технические рекомендации по технологии применения комплекса отделочных материалов при капитальном ремонте, санации и реконструкции фасадов зданий» и ТР 161-05 «Технические рекомендации по проектированию, монтажу и эксплуатации навесных фасадных систем».

Облицовка фасада с применением следующих материалов: например, панели «композит» для фасадной системы; керамогранит, фасадные металлические кассеты (МП 1000, МП 1005, МП 2000, МП 2005); фиброцементные листы с воздушным зазором; навесные фасады, выпускаемые в виде

отдельных готовых к применению панелей; сайдинг — металлическое покрытие для НВФ; профнастил для настила и стеновых ограждений — СН; профнастил для стеновых ограждений ; фасады реечные, стеклянные; система с воздушным зазором.

**5.2.2. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией).**

Частичное снятие старого слоя краски и покрытие поверхности окна влагозащитным и укрепляющим грунтом.

Замена окон на оконные блоки с тройным остеклением (энергосберегающее конструктивное исполнение) с последующим их утеплением (герметизацией). Технология производства работ по замене окон осуществляется по нормативным документам нового строительства.

**5.2.3. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.**

Покраска дверей производится за два раза.

Замена дверей на металлические дверные блоки в энергосберегающем конструктивном исполнении с последующим их утеплением (герметизацией).

Технология производства работ по замене дверей осуществляется в соответствии с нормативными документами нового строительства.

### **5.3. Общие работы.**

**5.3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляции и герметизацией с последующей окраской.**

Ликвидация повреждений, появившихся под действием мороза, коррозии и ржавления арматуры, обеспечение удаления воды с бетонного покрытия балкона.

Демонтаж балконов при повреждениях, угрожающих безопасности граждан-пользователей.

Гидроизоляция балконов с использованием наплавляемых кровельных материалов (гидростеклоизол, берпласт, техноэласт, филизол).

Укладка пароизоляции из полиэтиленовой пленки или битумных и битумно-полимерных кровельных материалов сплошным слоем с заведением выше уровня теплоизоляционного слоя.

Теплоизоляция из минплит методом приклеивания на битумный клей или механически с помощью телескопических дюбелей.

**5.3.2. Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей.**

**5.3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей.**

**5.3.4. Смена оконных отливов.**

### **5.3.5. Смена водосточных труб.**

### **5.3.6. Ремонт и утепление цоколя.**

Утепление цоколя жесткой изоляционной плитой, а также экструдированным пенополистиролом, путем прикрепления непосредственно к поверхности цоколя с помощью механических фиксаторов с расположением теплоизоляционного материала с наружной стороны.

Оштукатуривание надземной части цоколя.

Удаление грунта, прилегающего к цоколю.

Защита штукатурки, находящейся ниже уровня земли, от влаги битумной мастикой.