

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИЁМКЕ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ



ФАКТЫ

В нашей стране почти

750 000

многоквартирных домов. Большинство из них построено ещё в советское время, и с годами моложе они не становятся.

При этом до 2014 года только

6 000

многоквартирных домов ремонтировалось ежегодно. Соответственно, число аварийных домов, опасных для жизни, до недавнего времени постоянно увеличивалось.

С начала

2014 г.

в стране стартовал глобальный проект капитального ремонта домов.

Более

100 млн

россиян будут участвовать в этом проекте. Поэтому на федеральном уровне были приняты изменения в Жилищный кодекс, где прописаны общие принципы проведения капитального ремонта, а в каждом регионе приняли законы, детализирующие порядок организации капремонта на этой территории и появились специальные организации — региональные операторы капитального ремонта.

ЦЕЛЬ — ПРИВЕСТИ В ПОРЯДОК
ВСЕ РОССИЙСКИЕ МНОГОЭТАЖКИ
ОТ ФУНДАМЕНТА И КОММУНИКАЦИЙ
ДО ФАСАДА И КРЫШИ



СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ



Многоквартирный дом

Совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в таком доме.



Общедомовое имущество

Части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение (например, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома).

Примерный перечень общего имущества в многоквартирном доме определен в ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме».

« КАЖДЫЙ СОБСТВЕННИК НЕСЁТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НЕ ТОЛЬКО ЗА СВОЕ, НО И ЗА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО



Капитальный ремонт

Замена и (или) восстановление строительных конструкций (за исключением несущих), систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшенные.



Региональная программа капремонта

Документ, который содержит перечень всех многоквартирных домов в конкретном регионе, а также перечень работ по капремонту, которые будут производиться в домах с указанием сроков.



Где это закреплено

- Жилищный кодекс РФ
- Градостроительный кодекс РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Строительные нормы и правила (СНиП)
- Ведомственные строительные нормы (ВСН)

КАКИЕ РАБОТЫ ПРОИЗВОДЯТСЯ В РАМКАХ КАПРЕМОНТА?

Зачем платить за капремонт?

Покупая квартиру или получая её в наследство, вы получаете не только права, но и обязанности. Неважно, частный у вас дом или многоквартирный — только собственник отвечает за его состояние.

Как внутри квартиры никто кроме вас не оплатит ремонт кухни и ванной, новую мебель и технику, так и снаружи придется следить за состоянием крыши, фундамента, лифта, инженерных сетей и так далее. Причем, если дом разрушается на глазах, то снижается и стоимость вашего жилья на рынке недвижимости.

Свежий ремонт наоборот поднимает цену в глазах покупателей.

При этом, капитальный ремонт — это крайне дорогостоящее мероприятие (до нескольких десятков миллионов), которое большинство собственников не смогут оплатить сразу или даже собрать средства в течение года-двух.

« **ВЫХОД — ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ СИСТЕМА НАКОПЛЕНИЙ ПОД КОНТРОЛЕМ ГОСУДАРСТВА И САМИХ ЖИЛЬЦОВ**

#ЖКХменяется

Виды работ по капремонту

1 В инженерной системе холодного и горячего водоснабжения:

- замена стояков системы водоснабжения;
- ответвления от стояков в квартирах до крана;
- замена разводящих трубопроводов в подвале/тех. подполье;

Также может выполняться:

- замена узлов учёта и управления;
- замена комплекса оборудования насосных установок;
- замена оборудования и оснащения пожарного водопровода.

2 Ремонт системы газоснабжения:

- замена стояков газоснабжения (до крана);
- замена внутридомовых магистралей газоснабжения;
- замена запорной и регулировочной арматуры;
- ремонт газовой котельной (в случае наличия).

3 В инженерной системе электроснабжения:

- замена вводно-распределительных устройств;
- замена внутридомовых разводящих магистралей;
- замена распределительных этажных щитов (без установки электросчетчиков);
- замена электрических сетей и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем (теплого узла и т.п.);
- замена сети освещения мест общего пользования (внутреннее и наружное освещение);
- замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов;
- замена либо монтаж контура заземления.

4 В инженерной системе отопления:

- замена стояков системы отопления (до крана);
- замена в подвале/тех. подполье магистралей системы отопления;
- замена регистров, радиаторов отопления в местах общего пользования (подъездах).

Также может выполняться:

- замена узлов учёта и управления;
- замена (модернизация) оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
- замена/установка теплообменников.



5 В инженерной системе водоотведения:

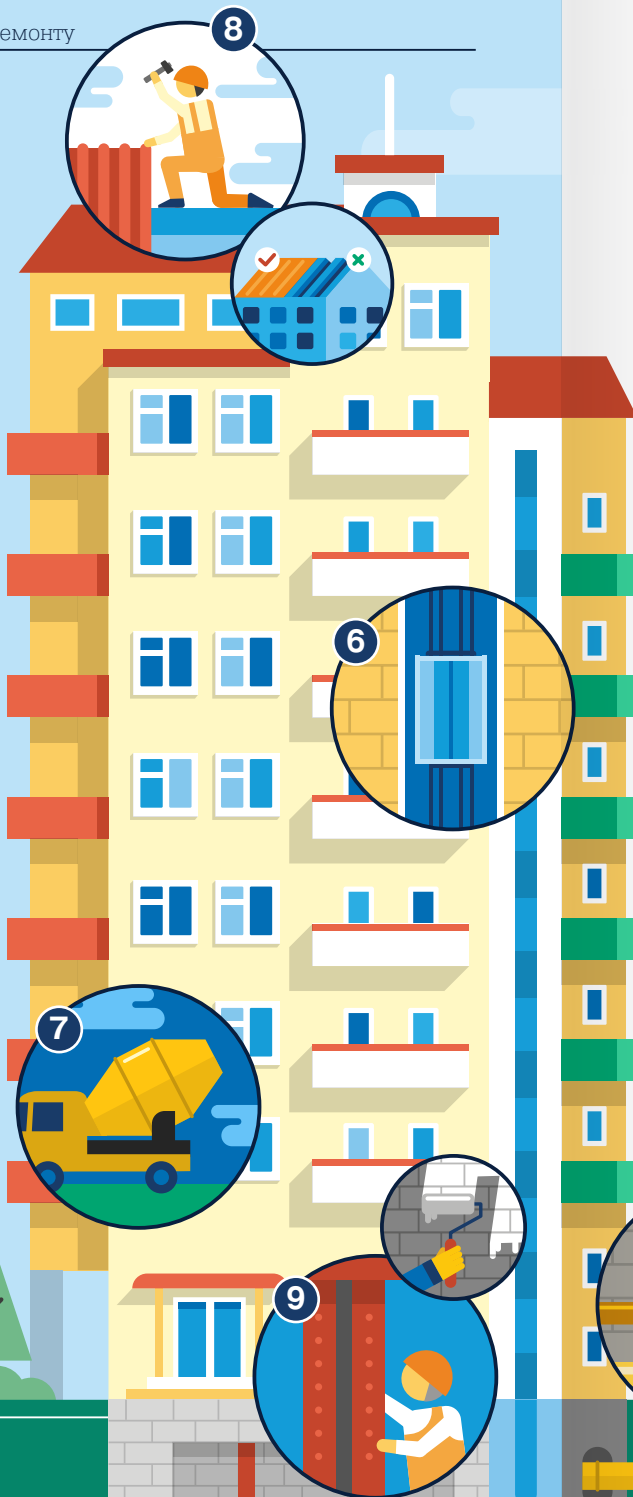
- замена стояков системы водоотведения до первых стыковых соединений;
- замена в подвале выводящих труб системы водоотведения;
- замена канализационных трапов;
- замена ливневой канализации;
- замена выпусков канализации

6 Замена лифтового оборудования:

- ремонт и (или) замена лифтового оборудования;
- пусконаладочные работы по электротехническим устройствам лифта;
- ремонт внутренних стен, устройств и конструкций лифтовых шахт, машинных и технических помещений.

7 Ремонт фундаментов:

- усиление грунтов основания фундаментов;
- ремонт оклеенной, обмазочной изоляции фундамента;
- устранение местных дефектов и деформаций.



8 Ремонт крыши:

- замена покрытий кровли с устройством примыканий;
- ремонт деревянных конструкций скатных кровель с полной или частичной заменой стропильной системы;
- ремонт цементно-песчаной стяжки на плоской кровле;
- огне-, био-защита деревянных конструкций;
- замена утеплителя;
- ремонт или замена слуховых окон на кровле;
- замена канализационных выпусков с выводом их за пределы кровли;
- ремонт металлических ограждений на кровле;
- ремонт выходов на кровлю с заменой люков, дверей;

В зависимости от законодательства субъекта РФ, конкурсной и проектной документации может выполняться переустройство кровли с мягкой на скатную.

9 Ремонт подвальных помещений:

- восстановление защитного слоя плит перекрытия подвала составами, защищающими от сырости;
- утепление над подвальными перекрытиями подвальных помещений;
- нанесение на стены подвала гидроизолирующих составов на основе цементных вяжущих;
- устройство гидроизолирующей стяжки на основе цементных вяжущих на бетонный пол подвал;
- ремонт штукатурки стен подвалов с окраской вододисперсионными составами;
- ремонт местами бетонных полов подвала;
- ремонт приямков с установкой металлических решёток;
- герметизация цементным раствором проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах;
- ремонт отмостки;
- замена подвальных окон;
- окраска потолков подвала;
- окраска стен подвала;
- устройство дренажной системы;
- замена и восстановление обрамлений проемов подвальных продухов, установка металлических решеток;
- замена дверных блоков.

Замена унитаза производится за счет собственника

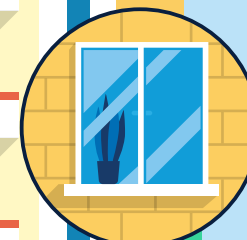
ВАЖНО! Состав работ по ремонту подвала определяется на этапе проектирования и согласования объёмов с собственниками в порядке, установленном Жилищным кодексом

10 Ремонт фасадов:

- ремонт штукатурки фасада местами, включая архитектурный ордер (пилоны, пилястры);
- ремонт штукатурки фасада с полной заменой штукатурного слоя;
- ремонт на фасадах архитектурного орнамента из погонных и штучных изделий;
- окраска фасадов по штукатурке или фактурному слою;
- ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;
- окраска со стороны фасада общедомовых деревянных оконных переплетов;
- замена оконных блоков в местах общего пользования с установкой подоконных досок и облицовкой откосов;
- замена входных наружных дверных блоков;
- ремонт штукатурки и облицовки цокольной части фасада;
- ремонт козырьков над балконами;
- восстановление железобетонных балконных плит;
- ремонт входных групп (восстановление козырьков над входами в подъезды, ремонт крыльца, ремонт ограждения крыльца);
- смена оконных отливов из тонколистовой оцинкованной стали;
- смена водосточных труб из тонколистовой оцинкованной стали;
- смена подвесных желобов из тонколистовой оцинкованной стали;
- обшивка и утепление фасада (при необходимости).

« ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ В РАМКАХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ОПРЕДЕЛЕН В СТАТЬЕ 166 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ

В перечень работ по ремонту фасада не входит ремонт несущих стен дома и перекрытий



УЧАСТНИКИ ПРОЦЕССА КАПРЕМОНТА

УЧАСТВУЮТ В ПРИЁМКЕ РАБОТ



Заказчик

Физическое лицо или юридическое лицо, которые уполномочены заключать договор о проведении капитального ремонта, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, осуществляют иные функции, в том числе по контролю за ходом выполнения работ.

Кто является заказчиком, зависит от способа накопления:



Общий котел

региональный оператор / специализированная организация, которой переданы функции технического заказчика



Спец. счёт

Собственники помещений в доме (либо уполномоченное общим собранием собственников физическое или юридическое лицо: УК, ТСЖ, ЖСК, председатель совета МКД, иная организация).



Подрядная организация

Строительная организация, выполняющая работы по капитальному ремонту (выбирается в рамках торговых процедур при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора, либо на общем собрании – при формировании фонда на специальном счёте).

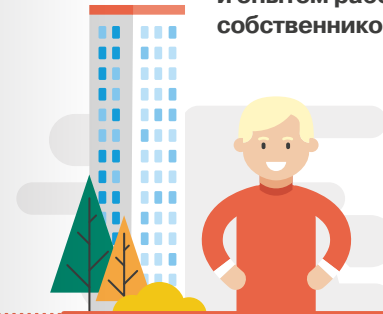


Собственник

Лицо, обладающее правами пользования, владения и распоряжения жилого, либо нежилого помещения.

« К ВЫБОРУ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА НЕ СТОИТ ОТНОСИТЬСЯ ФОРМАЛЬНО

Это человек с инженерным или строительным образованием и опытом работы в сфере ЖКХ или строительства. Если среди собственников нет такого, можно найти специалиста на стороне.



Уполномоченное лицо

Выбранное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лицо, которое наделено полномочиями по контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту в конкретном многоквартирном доме.



Что нужно сделать, если вас выбрали Уполномоченным лицом:

- Познакомиться и обменяться контактами с представителем подрядной организации (прорабом), а также с куратором от регионального фонда капремонта (если Заказчиком выступает региональный оператор);
- Просмотреть состав работ. Он прописан в смете к договору подряда между Заказчиком и Подрядчиком;
- Ознакомиться с этапами и графиком проведения работ (обычно является приложением к договору, подрядная организация должна представить такой график уполномоченному лицу);
- Проверить, чтобы график работ висел в общедоступном месте: на входных дверях подъезда, на лестничных клетках – там, где жильцы точно его увидят и прочитают;
- Участвовать в приёмке работ согласно графику их выполнения. Чтобы быть уверенным в том, что все работы согласно смете выполнены, нужно участвовать в приёмке скрытых работ (приёмка скрытых* работ проводится по мере их выполнения);
- Проверить сертификаты соответствия на используемые при капремонте материалами (например, на трубы, используемые при замене стояков);
- При отсутствии замечаний: подписать итоговый акт приёмки работ. При наличии замечаний: письменно их зафиксировать и передать региональному оператору и (или) представителю подрядной организации для исправления;
- Задавать любые интересующие вопросы в отношении проведения работ представителю подрядной организации и (или) регионального фонда;
- При выявлении некачественного проведения работ: составить письменный акт о нарушении, указать дату и собрать подписи нескольких собственников, по возможности собрать фото- и видеодоказательства.

ВАЖНО! Итоговая сумма работ и «набор» работ в ходе капремонта может меняться, так как в ходе ремонта может появиться необходимость проведения дополнительных работ.

*Скрытые работы — работы, которые закрываются последующими этапами ремонтных работ и не могут быть проверены приёмочной комиссией при сдаче объекта. Например: укладка пароизоляции утеплителя на чердаке; отсыпка и трамбовка основы под отмостку; утепление выпусков водоотведения; окраска контура заземления; и т.д.

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ КАПРЕМОНТА

ДО НАЧАЛА РЕМОНТА



- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Дефектная ведомость (объемы работ);
- Сметная документация (набор работ и их стоимость);
- Договор на выполнение работ по капитальному ремонту (условия проведения работ, срок их выполнения, права и обязанности сторон, ответственность сторон, график приемки работ);
- Проект на проведение работ (описываются все виды необходимых строительных работ и способы их проведения);

Не для всех видов работ, проводимых в рамках капремонта, необходим проект. Но он обязателен при проведении работ, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности элементов многоквартирного дома.

В ПРОЦЕССЕ РЕМОНТА



- Исполнительная документация (текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и техническое состояние многоквартирного дома после проведения работ);
- Акты скрытых работ (некоторые виды работ после их выполнения будут недоступны для визуального контроля (например, шпаклёвка или грунтовка стен после окраски будет не видна), поэтому на эти работы составляется акт о том, что эти работы зафиксированы. Подрядная организация должна засвидетельствовать факт выполнения работ, до того, как их станет невидным)

« ИТОГОВАЯ СУММА СТОИМОСТИ РАБОТ МОЖЕТ МЕНЯТЬСЯ В ПРОЦЕССЕ (КАК В БОЛЬШУЮ, ТАК И В МЕНЬШУЮ СТОРОНУ)

ПОСЛЕ РЕМОНТА



- Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (форма КС - 2) — документ, содержащий сведения о фактически произведенных работах и понесенных затратах при выполнении работ по капитальному ремонту в конкретном многоквартирном доме.

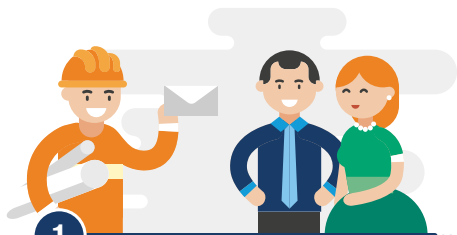
Подписывается всеми участниками процесса. Приёмка может проводиться поэтапно.



Документы, необходимые для перечисления средств со спец.счета подрядчику

- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Договор на выполнение работ по капитальному ремонту ;
- Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (форма КС№2).

ПОРЯДОК ПРИЁМКИ РАБОТ



1

Когда ремонт фактически завершен, подрядная организация уведомляет Заказчика о необходимости принять выполненные работы.



Если Заказчик — **региональный оператор**, он создаёт комиссию и сообщает членам комиссии (в т. ч. уполномоченному лицу) о дате и времени приёмки.



Если Заказчики — **собственники помещений в доме**, они уведомляют уполномоченное лицо о дате и времени приёмки работ.



4

5

Приемка работ, подписание акта приёмки



4

Устранение замечаний.

#ЖКХменяется



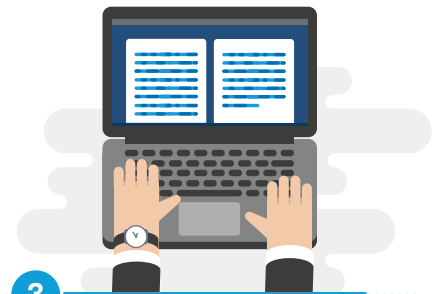
2

В назначенный день и время участники приёмки выходят на объект и осматривают проведенные работы.



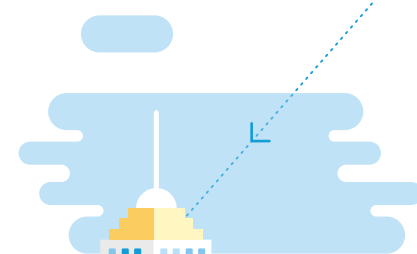
3

Нет нареканий к качеству ремонта.



3

Есть нарекания к качеству ремонта (в т. ч. у собственников). Все обоснованные замечания записывают в перечень замечаний и передают подрядной организации для исправления.



КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННОГО КАПРЕМОНТА

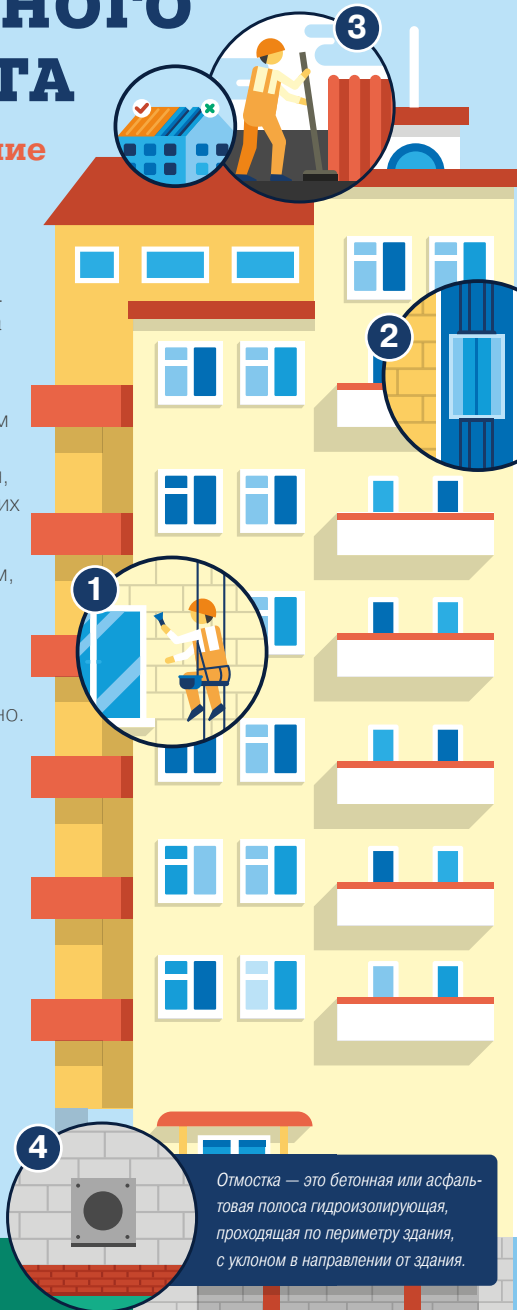
На что обращать внимание в первую очередь?

1 Ремонт фасада

- Поверхность штукатурного покрытия. Проводим визуальный осмотр: стена должна быть без трещин, сколов, пузырей, отслоений.
- Окрашенные поверхности. Проводим визуальный осмотр: сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.
- Окна и двери в подъезде. Проверяем, как открываются/закрываются. Не должно быть отклонений по вертикали-горизонтали (только если это специально не предусмотрено конструкцией), открываются свободно.

2 Ремонт лифтов

- Отсутствие вибраций.
- Точность остановки на этажах.
- Отсутствие посторонних звуков при движении кабины. Проводим визуальный осмотр, слушаем шумы при движении лифта, находясь в подъезде, проезжаем в кабине лифта с остановками на каждом этаже.
- Спрашиваем у подрядчика акт полного тех. освидетельствования лифта, выданного специализированной организацией.



Отмостка — это бетонная или асфальтовая полоса гидроизолирующая, проходящая по периметру здания, с уклоном в направлении от здания.

#ЖКХменяется

« С МОМЕНТА ПОДПИСАНИЯ АКТА ПРИЁМКИ НАЧИНАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК: НЕ МЕНЕЕ 5 ЛЕТ

Если наступил гарантийный случай — обращайтесь к региональному оператору или напрямую в подрядную организацию.

3 Крыша

- Качество кровельных материалов. У подрядчика должны быть сертификаты на материалы.
- Уклон кровли и толщина покрытия. Проверяет сотрудник стройнадзора с помощью спецприборов: микрометра и уклонометра.
- Водонепроницаемость. В крыше не должно быть дыр и даже маленьких щелей. Находясь на чердаке обратите внимание на наличие прямых солнечных лучей через перекрытие — это может быть сигналом что кровля не герметична! Пройдитесь по крыше — между слоями материала не должно быть расхождения даже шириной с монету. А ещё хорошая крыша всегда ровная — здесь нет ни «пузырей», ни ям.
- Наличие водосточной системы. Важно, чтобы в водосточной трубе не было отверстий. Проверьте швы между частями трубы — иначе во время дождя вода будет портить стены дома и отмостку.
- Качество утепления перекрытий. Проверяется специалистами строительного контроля.

- Обработка стропильной системы антисептиками, огнезащитными средствами. И снова смотрим документы: подрядчик обязан показать сертификаты на материалы, в том числе, протокол испытаний и документы организации, которая проводила эти работы.

4 Ремонт фундамента

- Отсутствие трещин. Проводим визуальный осмотр: между фундаментом и стеной не должно быть зазоров и трещин.
- Наличие отмостки. Проводим визуальный осмотр: по периметру здания отмостка должна плотно примыкать к цоколю (ширина отмостки от 70 до 100 см).

Отмостка — это бетонная или асфальтовая полоса, проходящая по периметру здания, с уклоном в направлении от здания.



5 Ремонт системы холодного и горячего водоснабжения

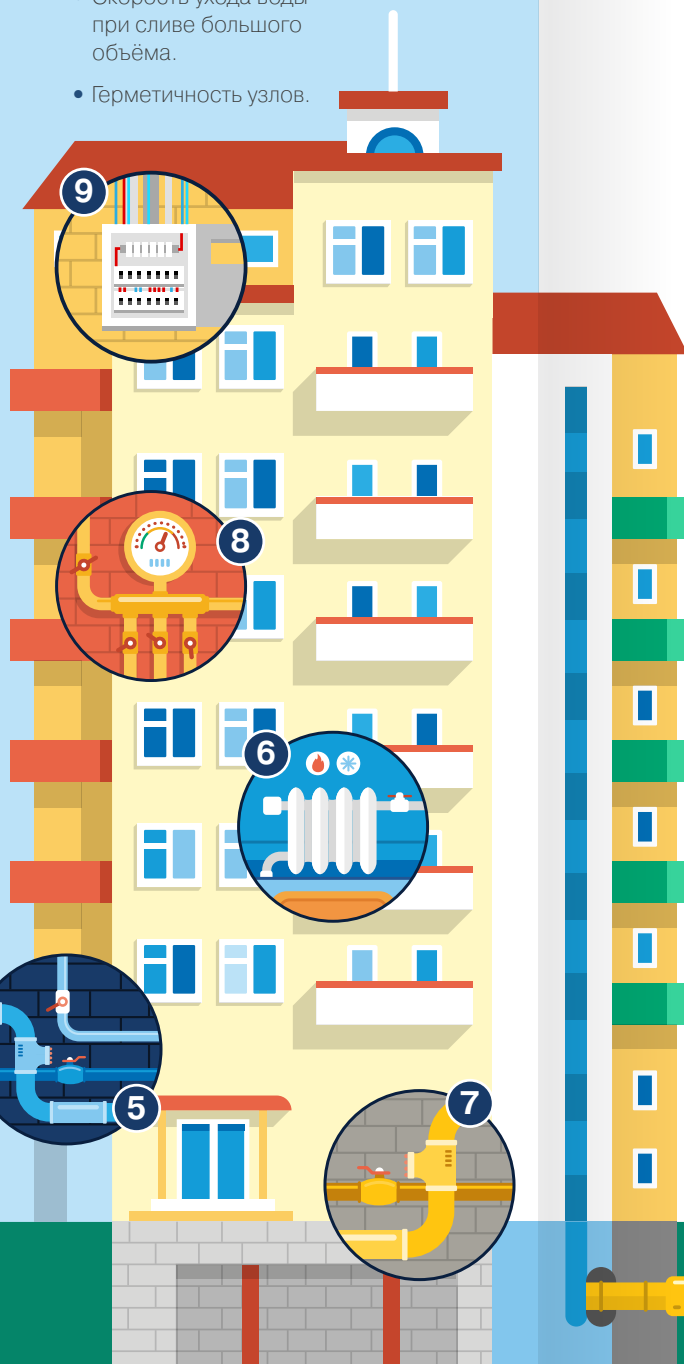
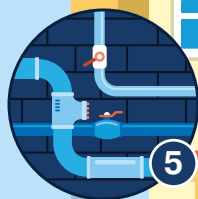
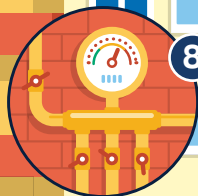
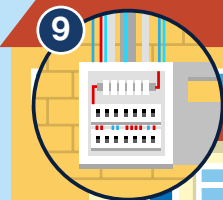
- Герметичность в местах соединения узлов. Проводим визуальный осмотр (любых замененных стояков) наружная поверхность соединительной детали, сваренной с трубой, не должна иметь трещин или других дефектов, в месте соединения должен быть виден сплошной (по всей окружности) валик оплавленного материала.
- Равномерность подачи воды (напор). Магистраль водоснабжения должны быть закреплены в соответствии с проектом, провисания и прогибы трубопроводов не допускаются.
- Наличие запорных кранов. Проводим визуальный осмотр. Количество кранов можно проверить в подвале/тех. подполье, посчитать краны в квартирах и подъездах можно путём проверки количества кранов в 1 квартире и 1 подъезде, умножив в дальнейшем на количество квартир и соответственно подъездов.
- Температура горячей воды (60 -75 °С). Проверяем бытовым термометром.

6 Ремонт системы отопления

- Проверяем вертикальность и горизонтальность трубопроводов, крепление к поверхности стен.
- Можно прощупать батареи по всему периметру, чтобы определить, равномерно ли они нагреваются.
- Работа кранов и герметичность узлов. Проверяем на отсутствие подтёков в местах стыка.

7 Ремонт системы водоотведения

- Скорость увода воды при сливе большого объёма.
- Герметичность узлов.



8 Ремонт системы газоснабжения

- Наличие давления газа на конечных устройствах. Проверяем опытным путем работу конфорок газовых плит в нескольких квартирах.
- Герметичность узлов. Отсутствие запаха газа в квартире, подъезде.
- Работа предохранительных кранов. Дополнительно можно попросить у подрядчика акт гидравлических испытаний, проведенных совместно с ресурсоснабжающей организацией.

9 Ремонт системы электроснабжения

- Отсутствует повышенная влажность в непосредственной близости от электрического оборудования. Проверяется путём визуального осмотра достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузки;
- Не должно выбивать пробки, можно дождаться вечернего времени, когда все вернутся с работы и включают электричество
- Провода. Проводим визуальный осмотр. Кабель должен быть защищён от механических повреждений (размещен в коробе, стене, либо стальной трубе), не должен «болтаться» на стене.



ВАЖНО! Гарантийный срок — это срок (не менее 5 лет) в течение которого подрядная организация несёт ответственность перед Заказчиком за качество выполненных работ.

Если в течение гарантийного срока стали заметны любые дефекты и недостатки, возникшие после выполнения работ по капремонту, тособственникам необходимо:

- письменно (можно с фото- видеосъемкой) зафиксировать выявленные дефекты (летом был проведён ремонт крыши, а осенью в подъездах появились потёки после дождя; был проведён ремонт фасада, но через какое-то время краска потрескалась);
- обратиться в подрядную организацию и (или) региональный фонд капитального ремонта для устранения выявленных дефектов.

ВАЖНО! Все выявленные дефекты и недостатки Подрядчик должен устранить бесплатно и в разумный срок, а дефектные части, материалы и механизмы должны быть заменены новыми.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

- **Жилищный кодекс Российской Федерации;**
- **Градостроительный кодекс Российской Федерации;**
- **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая);**
- *Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;*
- *Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года; № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;*
- *Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»;*
- *Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;*
- *Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;*
- *ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектопроизводства работ по капитальному ремонту жилых зданий;*
- *МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;*
- *ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;*
- *СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;*
- *ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;*
- *Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;*
- *ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий.*





#ЖКХменяется