



Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. Контроль со стороны собственников.

г. Казань 2019 год

01 Общий порядок организации работ по капитальному ремонту

-  Подготовительный этап
-  Принятие решения о проведении капитального ремонта
-  Подготовка проектно-сметной документации
-  Открытие работ
-  **Производство работ**
-  **Приёмка выполненных работ**
-  Действия после окончания капремонта

02 Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов

- Ремонт крыши
- Ремонт фасада
- Ремонт фундамента многоквартирного дома
- Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
- Ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений
- Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

03 Капитальный ремонт крыши

Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта крыши необходимо оценить ее внешний вид, качество кровельных материалов, соответствие фактического уклона проектному, водонепроницаемость.

Проверку необходимо начинать с чердака. Следует проверить как уложена кровля и система водоотвода с кровли, есть ли водосточная система и в каком она состоянии. Также надо обратить внимание на то, как утеплены перекрытия, не подтекает ли кровля, проветривается ли подкровельное пространство, обработана ли стропильная система антисептиками, огнезащитными средствами. Обратить внимание, не застаивается ли на крыше вода. При устройстве кровли проверяется соответствие применяемых материалов проекту

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).



04 Капитальный ремонт крыши (Скатные крыши). На что обращаем внимание

Обратите внимание:

- качество древесины сохраненных элементов стропил,
- соответствие породы, сорта, влажности применяемой древесины проекту,
- наличие паспортов на элементы заводского изготовления.

Проверяется:

- соединение стропильных ног на коньковом бруссе;
- соединение стропильной ноги с мауэрлатом;
- соединение стропильных ног между собой при усилении;
- соединение стропильных ног и дополнительных элементов стропильной системы (подкосы, затяжки);
- соединение составных частей стропил при стыковании элементов.

Запрещается:

- изменять сечение стропил и накладок без обоснования расчетом;
- подрезать растянутые волокна у опоры прогонов и стропильных ног на величину, превышающую 0,25 высоты сечения;
- заделывать опорные участки стропил непосредственно в кладку стен;
- заполнять неплотности в стыках и врубках деревянными или стальными прокладками;
- устраивать прямые подрезы в местах соединения прогонов со стойками;
- оставлять поверхности деревянных конструкций без антисептирования и огнезащитного покрытия.

Обратите внимание:

Сращивание брусьев мауэрлата должно быть произведено с помощью запилов двух концов. Крепление стропильных ног при помощи скрутки из проволоки.



Особое внимание:

- правильность стыковки и жесткость закрепленных брусков или досок;
- наличие сплошной обрешетки в разжелобках, на свесах, в ендовах, вокруг вентиляционных шахт.

Проверка правильности установки водосточной системы.

Установка водосточных труб с отступом от стены на 120мм и креплением к стене через каждые 1200мм штырями и ухватами.



Правильно



**Наличие прикарнизных щелей
Наличие достаточной
вентиляции**

Капитальный ремонт крыши (Мягкая кровля). На что обращаем внимание

При приемке выполненных работ необходимо обращать внимание:

- отсутствие гофрированности, пузырей;
- качество адгезии верхнего слоя к нижнему;
- качество устройства герметизации;
- наличие бортиков и устройство замка на фартуке;
- на примыканиях проверяем шаг дюбелей.

Особое внимание следует уделить

Протечки у воронки внутреннего водостока



Фартуки парапета недостаточно закреплены дюбелями



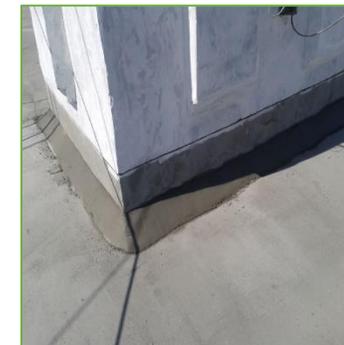
Двери выхода на кровлю не закрываются плотно и не установлен замок



Капитальный ремонт крыши (Мягкая кровля). На что обращаем внимание

Примыкания

Для устройства примыканий кровельного ковра к вертикальным поверхностям необходимо проконтролировать, чтобы был выполнен переходной бортик из цементно-песчаного раствора размерами 100x100мм под углом 45 градусов к поверхности кровли.



Огрунтовка

Обращаем внимание, чтобы для обеспыливания стяжки и более качественного сцепления кровельного покрытия со стяжкой используется битумный праймер (огрунтовка)

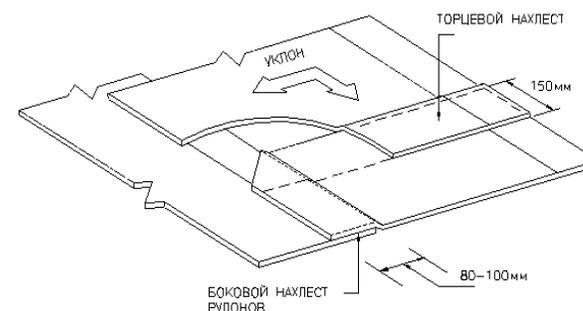


Качественное выполнение примыканий к трубам

Обращаем внимание на адгезию кровельного материала и на герметичность.



Нахлесты рулонного ковра



Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта фасада необходимо обратить внимание, на поверхность штукатурного покрытия, которая не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, отслоений (глухого звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания. Не должно быть отклонений оконных и дверных откосов по горизонтали и вертикали. Недопустимо наличие незаделанных щелей между рамами (коробами дверей) и стенами. Следует обратить внимание на наличие трещин в стенах и необходимость выполнения капитального ремонта фасада после их устранения.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

09 Капитальный ремонт фасада. Пора ли ремонтировать фасад.



■ Признаки того, что фасад пора ремонтировать:

- элементы фасада теряют связь со стеной и начинают разрушаться, например, выпадают кирпичи, осыпается штукатурка или лепнина;
- из-за повреждений водостока осадками заливаются наружные стены и подтапливаются квартиры;
- трещины, потеки и прочие дефекты портят внешний вид здания;
- разрушилась отмостка и цоколи, повреждено общее остекление и так далее.

■ Что ремонтируем:

- здание осматривается на наличие дефектов;
- фасад предварительно подготавливается – демонтируется старое покрытие, поверхность зачищается от ржавчины и следов грибка;
- трещины заделываются цементно-песчаным раствором;
- поверхность грунтуется для устранения пыли и улучшения сцепления строительных материалов;
- стыки обрабатываются гидроизоляцией и герметизируются;
- ремонтируется цоколь и отмостка;
- производится утепление пенополистиролом или минеральной ватой;
- устанавливаются козырьки и элементы водосточной системы;
- выполняется защитно-декоративная отделка фасадной части МКД.

10 Капитальный ремонт фасада. Замечания при ремонте фасада.

Следы крепления лесов:



Дутики:



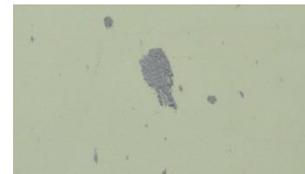
Местные исправления :



Отслоение краски :



Следы раствора :



Следы затирочного инструмента :



11 Капитальный ремонт фасада. Замечания при ремонте фасада.

Наезды краски:



Не снята защитная пленка:



Нарушения водоотлива:



Не аккуратно заделанные гермошвы:



Плохой притвор:



Малый выпуск отлива :



Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта фундамента необходимо осмотреть фундамент на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на водоотведение – отмостку.

Протечки из-за нарушения гидроизоляции, застой воды на отмостках и в подвалах промерзание конструкции в зимний период, отсутствие вентиляции или ее плохая работа, появление грибка – все это может свидетельствовать о некачественно проведенном ремонте.

На что ссылаемся (нормативная база):

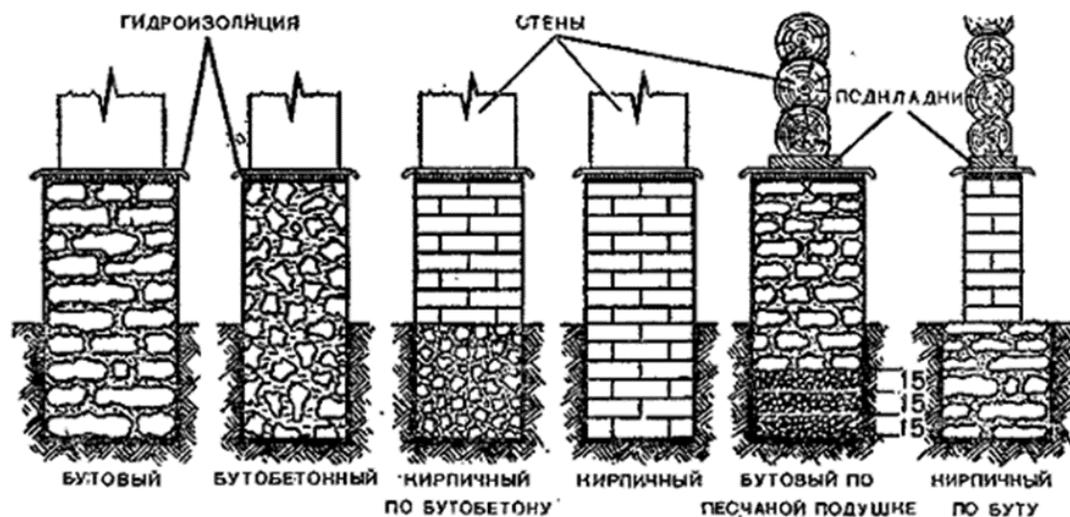
- 1) Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

13 Капитальный ремонт фундамента

Когда необходимо усиливать фундамент:

1. Ослабление грунтового основания в процессе эксплуатации здания.
2. Разрушение материала фундамента.
3. Реконструкция здания с повышением нагрузок на фундаменты и грунтовое основание.
4. Ошибки, допущенные при изысканиях, проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений.
5. Строительство новых зданий вблизи существующих.

Фундаменты из бутовой или кирпичной кладки:



14 Капитальный ремонт фундамента

Как понять что фундамент пора укреплять:



15 Капитальный ремонт фундамента

Способы усиления фундаментов :

Укрепление материала фундаментов

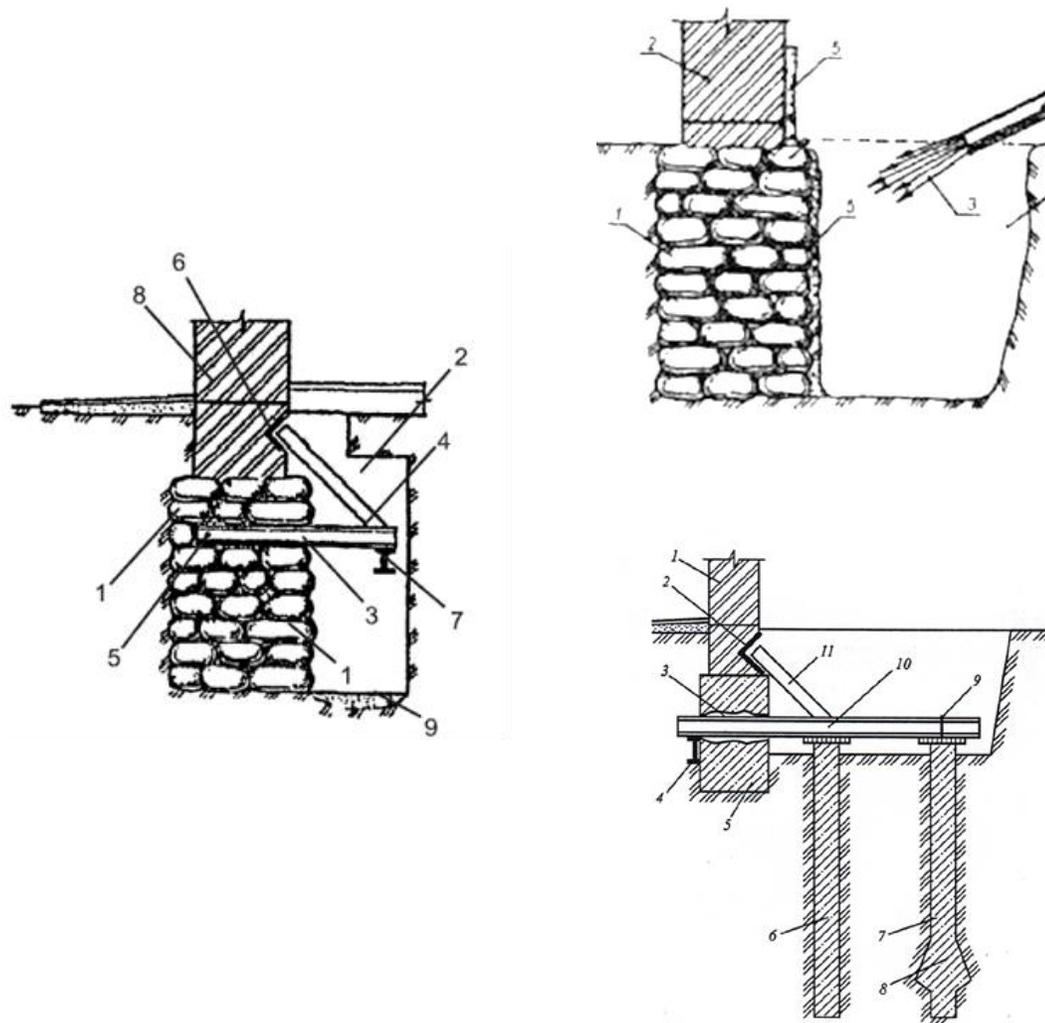
- устройство бетонных обойм;
- инъекция укрепляющих составов;
- замена или перекладка фундаментов;
- защита от замачивания

Увеличение опорной площади фундаментов

- уширение фундамента;
- устройство фундаментной плиты

Усиление фундаментов сваями

- подводка буронабивных свай;
- буроинъекционные сваи;
- вдавливаемые сваи;
- сваи, устраиваемые с помощью пневмопробойников

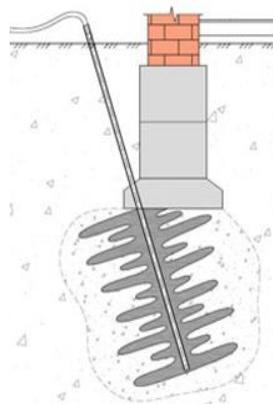


16 Капитальный ремонт фундамента

Способы усиления грунтов:

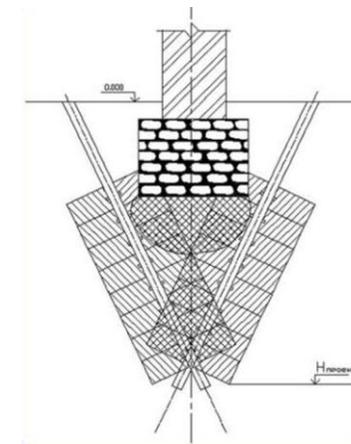
Цементация грунтов

- в режиме пропитки;
- высоконапорная цементация



Силикатизация

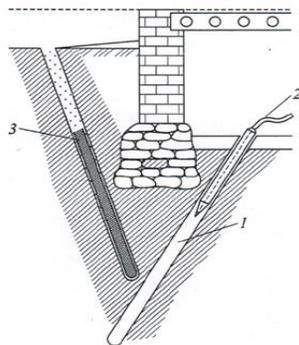
- одnorастворная;
- двухрастворная;
- газовая силикатизация



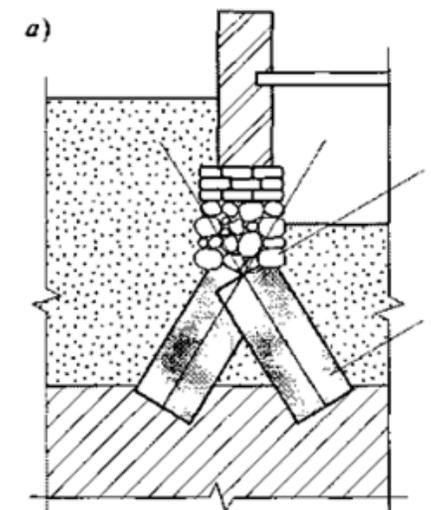
Электрохимическое закрепление

Термическое закрепление

Армирование оснований



Струйная технология



Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта подвала необходимо осмотреть подвал на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на отсутствие влаги.

Протечки из-за нарушения гидроизоляции, застой воды на отмостках и в подвалах промерзание конструкции в зимний период, отсутствие вентиляции или ее плохая работа, появление грибка – все это может свидетельствовать о некачественно проведенном ремонте.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

18 Капитальный ремонт подвала

На что следует обращать внимание при ремонте подвальных помещений:

Качество восстановления балок



Качество восстановления ригеля



Нарушения при выполнении работ:

Нарушена гидроизоляция



Неправильное исполнение вводов трубопроводов



19 Капитальный ремонт лифтового оборудования



Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта лифтов необходимо обратить внимание на характерный звук движения кабины, звук трения металлических поверхностей, вибрации в процессе спуска, подъема кабины лифта, неточность остановки кабины лифта (расстояние по вертикали между уровнем пола кабины и уровнем этажной площадки после автоматической остановки кабины).

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).
- 5) ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза "Безопасность лифтов»
- 6) СНиП III-4-80 «Техника безопасности в строительстве»
- 7) ГОСТ 22845-85 «Лифты электрические пассажирские и грузовые. Порядок организации производства и приемки монтажных работ»
- 8) ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке»

Что выполняется во время капитального ремонта лифтового оборудования:

- Заказ комплекта лифтового оборудования;
- Демонтаж/монтаж лифтов;
- Демонтаж/монтаж диспетчерской связи лифта;
- Монтаж освещения шахты и машинного помещения лифта;
- Общестроительные работы шахты и машинного помещения лифта, а так же остановочных площадок;
- Пуско-наладочные работы лифта и диспетчерского оборудования;
- Проведение полного-технического освидетельствования лифтовой установки;
- Оформление декларации о соответствии лифта.

Сложности при проведении работ

- Не произведен замер по шахте на каждом этаже (глубина/ширина);
- Не верные данные об расположении, исполнении лебедки;
- Не достоверные данные о материале стен шахты;
- Не верное указание кол-ва остановочных площадок;
- Не верное указание высоты шахты.

21 Капитальный ремонт лифтового оборудования

Замечания

- Доработка кронштейна крепления направляющих:



- Наличие течи и мусора в машинном помещении:



- Не качественный монтаж дверей и створок дверей:



- Нарушение требований к двери машинного помещения:

Основные требования «ГОСТ Р пожарная безопасность»:

- огнестойкость не менее EI 60;
- проем в свету не менее 0,8м *1,80м;
- наличие сертификата соответствия.

22 Капитальный ремонт лифтового оборудования Завершение работ, типовые ошибки

Порядок завершения работ по капитальному ремонту/замене лифтового оборудования:

- Перевод лифта в режим «Нормальная работа»;
- Проведение полного технического освидетельствования лифта;
- Оформление и регистрация декларации соответствия лифта требованиям ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов».

Типовые ошибки при проведении работ

Не соблюдение техники безопасности:

- Работа без специальной/защитной одежды;
- Работа в шахте лифта без страховочных поясов и касок;
- Не запираение замков дверей шахты;
- Отсутствие предупредительных табличек на этажах.

Не соблюдение инструкции по монтажу, технологической карты, проекта на замену лифта:

- Самовольное решение прораба об изменении проекта.

Не организованность рабочего процесса:

- Не соблюдение требований и норм хранения строительных материалов на объекте;
- Не организован своевременный вывоз демонтированного оборудования и строительного мусора с объекта.

Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта системы отопления необходимо осмотреть отопительные приборы во всех помещениях. Необходимо проверить вертикальность и горизонтальность проложенных трубопроводов, качество их креплений к несущим и ограждающим конструкциям, везде ли доходит горячая вода. Равномерно ли прогреваются все стояки в доме. В зависимости от условий договора в доме могут быть установлены радиаторы отопления или конвекторы, нужно проверить регуляторы температуры (если они предусмотрены проектом), которые должны свободно раскручиваться и закрываться. Нужно проверить, исправность кранов, позволяющих отключать квартиры и стояки. Также необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов; на соответствие температурного режима (как в системе, так и в помещениях) установленным требованиям и на утепление трубопроводов.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

Оценка качества выполненных работ по ремонту системы отопления:

При оценке качества проведения ремонта системы отопления необходимо осмотреть отопительные приборы во всех помещениях. Необходимо проверить вертикальность и горизонтальность проложенных трубопроводов, качество их креплений к несущим и ограждающим конструкциям, везде ли доходит горячая вода. Равномерно ли прогреваются все стояки в доме. В зависимости от условий договора в доме могут быть установлены радиаторы отопления или конвекторы, нужно проверить регуляторы температуры (если они предусмотрены проектом), которые должны свободно раскручиваться и закрываться. Нужно проверить, исправность кранов, позволяющих отключать квартиры и стояки. Также необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов; на соответствие температурного режима (как в системе, так и в помещениях) установленным требованиям и на утепление трубопроводов. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, нормативная температура воздуха в жилых помещениях составляет - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С).

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

25 Капитальный ремонт системы горячего водоснабжения

Оценка качества выполненных работ по ремонту системы горячего водоснабжения:

При оценке качества проведения ремонта системы горячего водоснабжения необходимо обратить внимание на герметичность в местах соединения узлов, течи в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, равномерность подачи горячей воды, колебания температуры. Необходимо убедиться, что качество горячей воды соответствует установленным нормативам. Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 N 20 "Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09" температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

26 Капитальный ремонт системы холодного водоснабжения

Оценка качества выполненных работ по ремонту системы холодного водоснабжения:

При оценке качества проведения ремонта системы холодного водоснабжения необходимо проверить установку системы водоснабжения, путем визуального осмотра. Нужно осмотреть стыки труб, под стояками не должно быть воды, запорные краны должны надежно закрываться.

Также необходимо обратить внимание на напор воды в системе (особенно по сравнению с периодом, предшествующим ремонту), герметичность в местах соединения узлов.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта системы водоотведения необходимо осуществить слив большого объема воды и посмотреть, насколько быстро она уходит.

Также следует обратить внимание на возможные протечки в швах, местах соединения трубопроводов и стыках системы.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).

Оценка качества выполненных работ по капитальному ремонту системы газоснабжения:

При оценке качества проведения ремонта системы газоснабжения необходимо обратить внимание на: наличие газа на конечных устройствах (газовых плитах, водонагревательные колонки, нагревательные котлы), герметичность в местах соединения узлов (запах газа), наличие запорной арматуры, предохранительных клапанов, наличие нормативного давления (не гаснет ли колонка, конфорка плиты).

Оценка качества выполненных работ по капитальному ремонту системы вентиляции:

При оценке качества проведения ремонта системы вентиляции необходимо проверить работу вентиляционных решеток, через которые из помещения уходит отработанный воздух. Необходимо взять спичку и поднести ее к решетке. Если вентиляция работает, огонь должен отклониться в сторону решетки. С той же целью к вентиляционной решетке подносится листок бумаги. Он должен прилипнуть к решетке. Если же листок отклоняется от вентиляционной решетки, в квартире «обратная тяга», то есть, не функционирует вентиляция. Вентиляционные шахты в чердачном помещении и выше уровня крыши должны быть утеплены в соответствии с проектным решением.

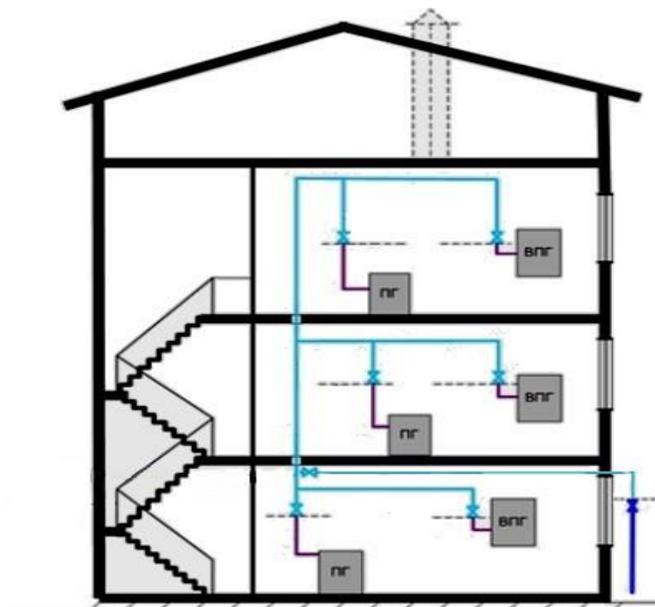
На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11.Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).
- 5) ГОСТ Р 54961—2012 «Сети газопотребления»

29 Капитальный ремонт газоснабжения

Что ремонтируем:

Состав ВДГО/ВКГО: газопроводы, приборы учета газа, газоиспользующее оборудование, термозапорные клапаны и другие технические устройства, установленные на газопроводах



Этапы проведения работ по ремонту системы газоснабжения:

- Решение о проведении капитального ремонта, принятое на ОСС
- Получение технических условий у РСО
- Составление акта обследования и ведомости дефектов с последующим подписанием председателем Совета МКД, управляющей организацией, ОМСУ, подрядной организацией и заказчиком.
- Разработка проектно-сметной документации с согласованием РСО и с последующим прохождением государственной экспертизы и получением положительного заключения
- Открытие объекта с подписанием Акта открытия объекта
- Организация проведения работ
- Сдача смонтированного ВКГО и ВДГО, а также результатов опрессовки фасадного газопровода в ресурсоснабжающую организацию. Оформление технической документации для получения разрешения от ресурсоснабжающей организации на врезку смонтированного газопровода в действующую газовую сеть.
- Подача газа в систему газопровода, приемка выполненных работ с последующим подписанием Акта выполненных работ.

30 Капитальный ремонт газоснабжения

Проблемы проведения

- **Проблема:** При выполнении работ в домах, где проточные водонагреватели расположены в ванных комнатах, нет технической возможности перенести их в помещения кухни.

Решение: Рассмотреть техническую возможность размещения проточных газовых водонагревателей в местах, где имеется должная система вентиляции.

- **Проблема:** Управляющие организации не проводят техническое обследование и обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов.

Решение: Обязать управляющие организации иметь акты о техническом состоянии вентиляционных каналов и дымоходов.

- **Проблема:** Отсутствие у управляющей организации договоров на обслуживание ВДГО, а у собственников помещений в МКД - ВКГО.

Решение: Заключить договоры на техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования согласно ПП РФ №410 от 14 мая 2013г. (при отсутствии данных договоров работы не производить).

- **Проблема:** Не допуск в квартиры для проведения капитального ремонта

Решение: Обратиться в ОМСУ.
Подача искового заявления с целью обеспечения допуска в квартиры.

Оценка качества выполненных работ:

При оценке качества проведения ремонта системы электроснабжения необходимо обратить внимание на электрический щиток со счетчиками. Это позволяет визуально определить качество монтажа, аккуратность разведения проводки. Следует убедиться, что на электро-щитках есть крышки, провода и соединения защищены изоляцией, отсутствует повышенная влажность в непосредственной близости от электрического оборудования. Также следует обратить внимание на достаточность мощности автоматов подаваемой нагрузке (не выбивает ли пробки), нагрев крепежных элементов системы вследствие повышенной нагрузки.

На что ссылаемся (нормативная база):

- 1) 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»;
- 2) МДС 13-1.99. 11. . Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
- 3) СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- 4) ВСН 41-85 (р), ВСН 61-89(р), ВСН 58-88 (р), ВСН 42-85(р).
- 5) Правила устройства электроустановок ПУЭ 7 издание;
- 6) Строительные нормы и правила СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства»
- 7) Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП);
- 8) ВСН 123-90 «Инструкция по оформлению приемо-сдаточной документации по электромонтажным работам»;
- 9) ГОСТ Р50571.1-93 (ГОСТ 30331.1-95) Электроустановки зданий. Основные положения;
- 10) РД 34.21.122-87 Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений.
- 11) СП 256.1325800.2016 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий

Необходимо обращать внимание:

- Соблюдение технологии и последовательности выполнения работ;
- Выполнение требований по защите материалов от воздействий окружающей среды и механических повреждений;
- Выполнение требований пожарной безопасности;
- Выполнение мер защиты от поражения электрическим током;
- Проверка качества используемых материалов.

Этапы выполнения работ:

- Выполнение освещения подвальных и технических помещений;
- Строительные работы (штробление стен, вскрытие каналов, установка закладных конструкций);
- Монтаж магистральных стояков и установка этажных щитов;
- Освещение лестничных клеток и тамбуров;
- Монтаж системы заземления;
- Установка ВРУ и замена питающего кабеля от ЯК до ВРУ, переключение на новые линии;
- Заземление ванн (в квартирах) необходимо совместить с производством работ по замене канализационных труб;
- Пуско-наладочные испытания.

33 Капитальный ремонт системы электроснабжения

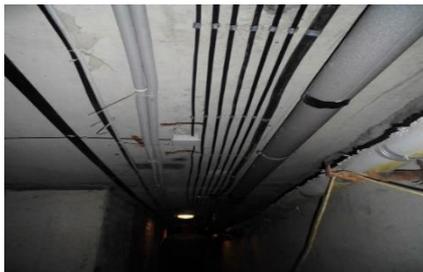


■ Что ремонтируем:

- Замена магистральных питающих линий (стояков);
- Замена этажных распределительных щитов (с установкой диф.автоматов);
- Замена распределительных сетей, от этажных до квартирных щитов (если электросчетчики находятся в квартире);
- Замена вводно распределительного устройства (ВРУ);
- Освещение МОП;
- Замена электропроводки в подвальных и чердачных помещениях;
- Замена лифтовых кабелей и щита АВР лифтов;
- Монтаж системы заземления, включая систему дополнительного уравнивания потенциалов.

Работы в подвале:

- Проводка выполняется открыто, во избежание скопления влаги и разрушения изоляции.

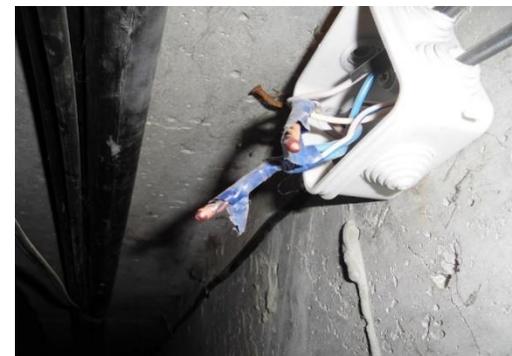


- Если потолки в подвале ниже 2м, система освещения выполняется на 24-36В.



- Герметичность коммутационных соединений

Соединение, ответвление и оконцевание жил проводов и кабелей должны производиться при помощи опрессовки, сварки, пайки или сжимов винтовых, болтовых и т.п. В случае выполнения соединения пайкой необходимо оформлять соответствующий акт



Работы на фасаде многоквартирного дома:

- Прокладка магистральных линий выносится на фасад в случае отсутствия подвального помещения.
- Линии защищаются металлическими коробами или прокладываются в трубах на высоте, исключающей доступ к ним.



Работы лестничной клетке многоквартирного дома:

- Вертикальные участки («стояки») питающих линий прокладываются в трубах, коробах, каналах строительных конструкций.
- Линии должны быть не разрывны, все ответвления для подключения щитов должны выполняться через «орех».
- В местах прохода проводов и кабелей через стены и междуэтажные перекрытия должны устанавливаться гильзы. Зазоры заделываются легкоудаляемой массой из негорючего материала.



Работы со скрытой проводкой:

- Штробы должны выполняться специальным инструментом (штроборез, а в ограниченных пространствах - болгарка).
- Глубина борозд, штроб должна быть такой, чтобы после укладки кабеля и оштукатуривания слой штукатурки над кабелем был не менее 10 мм.



Монтаж заземления:

- Система заземления состоит из 2 контуров: внутреннего и наружного.
- Внутренний контур представляет собой стальную полосу проложенную по подвалу и окрашенную в черный цвет для защиты от коррозии;
- Наружный контур заземления состоит из вертикальных электродов (длиной 2,5-3м) соединенных стальной полосой;
- Величина сопротивления контура должна быть не более 4 Ом.
- Электроды, вбиваемые в землю, должны быть выполнены из стали соответствующего требованиям ПУЭ сечения (как правило уголок 50x50x5) и соединены полосой приваренной по 3 плоскостям. Качество сварного шва проверяется ударом молотка.



Работы на фасаде многоквартирного дома:

- Прокладка магистральных линий выносится на фасад в случае отсутствия подвального помещения.
- Линии защищаются металлическими коробами или прокладываются в трубах на высоте, исключающей доступ к ним.



Работы лестничной клетке многоквартирного дома:

- Вертикальные участки («стояки») питающих линий прокладываться в трубах, коробах, каналах строительных конструкций.
- Линии должны быть не разрывны, все ответвления для подключения щитов должны выполняться через «орех».
- В местах прохода проводов и кабелей через стены и междуэтажные перекрытия должны устанавливаться гильзы. Зазоры заделываются легкоудаляемой массой из негоряемого материала.



Работы со скрытой проводкой:

- Штробы должны выполняться специальным инструментом (штроборез, а в ограниченных пространствах болгарка).
- Глубина борозд, штроб должна быть такой, чтобы после укладки кабеля и оштукатуривания слой штукатурки над кабелем был не менее 10 мм.



Монтаж заземления:

- Система заземления состоит из 2 контуров: внутреннего и наружного.
- Внутренний контур представляет собой стальную полосу проложенную по подвалу и окрашенную в черный цвет для защиты от коррозии;
- Наружный контур заземления состоит из вертикальных электродов (длиной 2,5-3м) соединенных стальной полосой;
- Величина сопротивления контура должна быть не более 4 Ом.
- Электроды, вбиваемые в землю, должны быть выполнены из стали соответствующего требованиям ПУЭ сечения (как правило уголок 50x50x5) и соединены полосой приваренной по 3 плоскостям. Качество сварного шва проверяется ударом молотка.



Костянов Андрей Викторович

Заместитель исполнительного директора
НП «ЖКХ Контроль»

РАБОЧИЙ ТЕЛЕФОН

+ 7 (495) 646-03-54

E-MAIL:

kostyanovav@gmail.com

