

ПАМЯТКА ДЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ И ЧЛЕНОВ СОВЕТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



У вас в доме капитальный ремонт? Меняют стояки холода, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, сети электроснабжения? Выполняются отделочные работы или ремонтируется фасад и крыша?

Вооружаемся необходимыми знаниями!

**Разработано Общественным Советом многоквартирных домов,
управляемых МУП г. Абакана «Управляющая жилищная компания»**

**Под редакцией председателя Общественного Совета
Усатюка Валерия Петровича**

**При поддержке Некоммерческой организации «Республиканский Фонд
капитального ремонта многоквартирных домов»**

**Директор НО «Фонд капремонта»
Иванов Антон Александрович**

**Контактные телефоны Общественного Совета МКД МУП «УЖК»:
8(39132) 22-40-52, 8 903 0771506**

**Контактный телефон Республиканский Фонд капитального ремонта:
8(3902) 24-32-50.**

Уважаемые жильцы, председатели и члены Советов многоквартирных домов!

В связи с начавшейся в г. Абакане реализацией региональной программы Республики Хакасия по капитальному ремонту многоквартирных домов, Общественный Совет, учитывая рекомендации прошедшего в ноябре 2014 года общего собрания председателей Советов МКД, управляемых МУП «УЖК», а также обращения, поступающие в Общественный Совет от Советов домов по конкретным вопросам организации капитального ремонта, принял решение разработать настоящую памятку.

В памятке даны необходимые сведения о законодательных и распорядительных актах по организации капитального ремонта, рекомендации для председателей, членов Советов МКД, ответы на часто возникающие вопросы жителей, а также некоторые практические советы в связи с проведением ремонта.

В памятке рассматривается организация капитального ремонта при формировании фонда ремонта на счете регионального оператора, так как данный способ формирования фонда имеют более 90% многоквартирных домов.

Советам многоквартирных домов, собственникам квартир необходимо понять главное: *общественный контроль за проведением капитального ремонта в вашем доме не только возможен, но и необходим.*

И от того, насколько серьезно к этому отнесется Совет дома, его председатель, все жители дома зависят качество ремонта, выполнение его в установленные сроки, а также объем и стоимость ремонтных работ.

Не забывайте: Вы и только Вы являетесь собственниками своего дома, его хозяевами.

И это положение нужно в полной мере реализовать.

Успехов Вам!

*Председатель
Общественного Совета МКД МУП «УЖК»
Валерий Усатюк.*

В настоящее время состояние многоквартирных домов на территории Республики Хакасия, большинство из которых эксплуатируются 30 лет и более, не соответствует современным требованиям, предъявляемым к техническим и качественным характеристикам жилищного фонда.

Недостаточная теплоизоляция стен зданий и нарушение изоляции межпанельных швов фасада здания приводят к неоправданным теплопотерям. Внутридомовые инженерные системы находятся в изношенном состоянии, что снижает качество получаемых потребителями коммунальных услуг. Неудовлетворительное состояние кровельных покрытий влечет причинение ущерба имуществу собственников помещений в многоквартирных домах и угрожает безопасности жителей.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- это приведение технического состояния многоквартирных домов в соответствие с современными требованиями к жилому фонду, проведение работ по устраниению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик, при использовании современных строительных материалов.

Принята Правительством Республики Хакасия региональная программа капитального ремонта сформирована на 30 лет - срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах на территории Хакасия.

Она реализуется по утвержденному краткосрочному (сроком до трех лет) плану капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Программой определены очередность, плановый период проведения работ по капитальному ремонту общего имущества каждого многоквартирного дома.

Организатором исполнения программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хакасия является учрежденный правительством республики «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

Самый простой способ проверить когда будет производиться ремонт дома - через сайт Республиканского фонда капитального ремонта: kapremont19.ru, где размещена региональная программа, либо по телефону: (3902) 24-32-50.

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения дома при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта. (п.3 Ст.168 Жилищного Кодекса РФ)

В соответствии с законом Республики Хакасия №55-ЗРХ, в случае если до наступления срока проведения капитального ремонта дома в нем были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной

программой, и оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в счёт исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками многоквартирных домов, формирующими фонды капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора. (Ст.8 закона 55-ЗРХ)

Региональный оператор обеспечивает проведение и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников других домов, формирующих фонды капитального ремонта на счете или счетах регионального оператора, а также за счет субсидий, полученных из бюджета Республики Хакасия и (или) местного бюджета.

(Ст.7 закона 55-ЗРХ)

В соответствии со статьями 169, 171 Жилищного Кодекса РФ **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**, в размере, установленном Правительством Республики Хакасия.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в 2014, 2015 гг. для многоквартирных домов, не оборудованных лифтами, составляет 4,80 рублей/м² в месяц с общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику и 5,20 рублей/м² в месяц для многоквартирных домов оборудованных лифтами.

Размер минимального взноса на капитальный ремонт ежегодно устанавливается Правительством Республики Хакасия.

Взносы уплачиваются на основании платежных документов, представленных региональным оператором непосредственно собственникам помещений в многоквартирном доме, либо по платежным документам управляющих компаний в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, могут направляться по решению собрания собственников помещений в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт.

В соответствии со статьёй 166 часть 3 Жилищного Кодекса РФ, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников можно использовать на финансирование дополнительных, не входящих в перечень, принятый правительством республики, работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Так, например, собрание собственников дома может принять решение о финансировании благоустройства придомовой территории или об установке на

инженерных сетях теплоснабжения индивидуального теплового пункта (ИТП) дома, позволяющего на 20-30 процентов снизить расходы на оплату теплоснабжения.

Законодательством предусмотрена поддержка отдельных категорий собственников квартир при внесении обязательных взносов на капитальный ремонт.

Одновременно с внесением в декабре 2012 года изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, связанных с обязанностью для собственников помещений оплачивать взносы на капитальный ремонт, разработан и механизм государственной поддержки, в соответствии с которой расходы собственников жилых помещений на оплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (часть 6 статьи 159 ЖК РФ).

Кроме того, при такой государственной поддержке право на получение субсидии может возникнуть у граждан, которые до введения обязательного взноса на капитальный ремонт не были получателями субсидий, если их расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг, включая взнос на капитальный ремонт, превысят установленную в регионе максимально допустимую долю в совокупном доходе семьи. Сегодня в республике это значение составляет 22% от совокупного дохода семьи (для семей со среднедушевым доходом ниже прожиточного минимума на душу населения - 12%).

Для получения субсидии собственники смогут обратиться в управление социальной поддержки населения на территории своего муниципального образования и получить субсидию.

В соответствии с пунктом 9 постановления Правительства Республики Хакасия № 516, не менее чем за два месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой, региональный оператор представляет собственникам дома предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Решением общего собрания собственников дома должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) расходы на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников многоквартирного дома уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае, если в установленный срок собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Отказаться от участия в программе капитального ремонта нельзя, в том числе и по решению общего собрания собственников. В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Указанное положение распространяется на все многоквартирные дома, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

**ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ДОМА ПРОВОДЯТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТ
(в зависимости от очередности, запланированной в региональной
программе капитального ремонта):**

- 1.Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).**
- 2.Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.**
- 3.Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, если это необходимо, устройство выходов на кровлю.**
- 4.Утепление и ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.**

Данные виды капитального ремонта установлены постановлением Правительства РХ об утверждении региональной программы капремонта от 14.03.2014 №102 на основании соответствующих статей Жилищного Кодекса РФ.

В приведенном перечне они объединены в четыре группы, так как являются взаимосвязанными.

Ниже приведен перечень работ, которые жители дома могут контролировать самостоятельно, с целью повышения качества выполнения капитального ремонта

1. В составе общего имущества внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения замене подлежат:

Стояки;

Ответвления от стояков в квартирах до первого отключающего устройства;

Указанные отключающие устройства.

Общедомовые инженерные сети (трубопроводы холодного и горячего водоснабжения) подвальных помещений и технических этажей

2. В составе общего имущества внутридомовых инженерных систем водоотведения замене подлежат:

Канализационные выпуски;

Стояки;

Фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, прочистки, заглушки, крестовины, тройники);

Ответвления от стояков до первых стыковых соединений.

3. В составе общего имущества внутридомовых инженерных систем отопления замене подлежат:

Стояки;

Ответвления от стояков в квартирах до первых отключающих устройств;

Регулирующая и запорная арматура.

Общедомовые инженерные сети (трубопроводы отопления) подвальных помещений и технических этажей

4. В составе общего имущества внутридомовых инженерных систем электроснабжения замене подлежат:

Вводные шкафы, этажные щитки;

Осветительные установки помещений общего пользования;

Электрические установки систем дымоудаления;

Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома;

Сети (кабели) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

5. В составе общего имущества при ремонте подвала выполняются следующие работы:

Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей;

Ремонт продухов, подвальных окон, приямков и наружных дверей;

Гидроизоляция стен и пола индивидуального теплового пункта;

Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей)

6. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов:

В зависимости от состава инженерного оборудования дома, его состояния, возможности установки, при капитальном ремонте может быть оснащен либо модернизирован узел управления и регулирования тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа для установки общедомовых приборов учета.

При модернизации узла управления и регулирования тепловой энергии и горячей воды устанавливается терморегулятор, для снижения потребления тепла и снижения риска так называемого «перетопа».

При необходимости заменяется в случае наличия либо устанавливается:

- ✓ Общедомовой прибор учета потребления холодной воды;
- ✓ Общедомовой прибор учета потребления тепла и горячей воды;
- ✓ Общедомовой прибор учета потребления электрической энергии.

Точный перечень работ можно посмотреть в проекте и смете ремонта.

7. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых

В зависимости от состояния лифтов, выполняется:

- ✓ Ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- ✓ Ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт;
- ✓ Ремонт машинных помещений;
- ✓ Ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования;
- ✓ Оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и диспетчеризации лифтового оборудования.

8. Ремонт крыши:

От того какая крыша, зависит и объем выполняемых работ:

Из деревянных конструкций:

Ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков;

Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;

Ремонт (замена) слуховых окон;

Из железобетонных стропил и кровельных настилов:

Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов;

Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;

Ремонт стяжки для кровельного покрытия.

Замена покрытий крыши:

Полная замена покрытия крыш с устройством примыканий;

Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий;

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

Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних). Ремонт или замена надкровельных элементов:

Ремонт лазов на кровлю;

Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства;

Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт;

Смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек;

Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.

Переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.

9. Утепление и ремонт фасада, ремонт фундамента

многоквартирного дома:

В зависимости от того, какой дом, работы проводятся разные. Так или иначе, объемы работ Вашего дома определены в процессе технического обследования и утверждены собранием собственников либо администрацией муниципалитета. Ниже приведены общие подвиды, которые могут быть выполнены.

Общие работы:

Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской;

Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;

Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей;

Смена оконных отливов;

Смена водосточных труб;

Ремонт и утепление цоколя;

Ремонт отмостки.

Ремонт фасада, не требующего утепления:

Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер;

Ремонт облицовочной плитки;

Окраска по штукатурке или по фактурному слою;

**Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков
стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;**

**Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и
дверных проемов мест общего пользования;**

Окраска со стороны фасада оконных переплетов.

Ремонт фасада, требующего утепления:

Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей;

**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);**

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

*Объемы, необходимые каждому дому, определяются индивидуально, при
проведении технического обследования дома, которое проводится
Республиканским фондом капитального ремонта многоквартирных домов за
шесть месяцев до года, в котором запланирован капитальный ремонт (в
зависимости от графика, составленного фондом).*

*Чтобы учесть всё, и ничего не забыть, Совет МКД должен участвовать в
таком обследовании дома и вместе с Фондом капремонта определить
необходимые виды ремонтных работ, их объемы и применяемые материалы, а
также стоимость ремонта.*

*Собранию собственников дома необходимо внести возможные изменения или
дополнения и утвердить виды и объемы ремонта.*

*В течение всего периода ремонта Совету МКД нужно контролировать
все его этапы, качество и сроки выполнения работ, а в случае выявления
нарушений выполнения ремонтных работ, требовать от Фонда капремонта
их исправлений.*

**Участие и контроль со стороны жителей в проведении
капитального ремонта - залог его качества!**

Характерные вопросы жителей по капремонту

Почему при капитальном ремонте обязательна замена внутридомовых инженерных систем?

Для каждого элемента многоквартирного жилого дома существует свой нормативный срок безаварийной эксплуатации, в том числе и для инженерных систем. В каждом доме наверняка сталкивались с такими проблемами: недостаточный напор воды на верхних этажах, засоры канализации, неприятный запах из подвала, недостаточный прогрев отопительных приборов и т.д. Все эти факторы указывают на то, что истек нормативный срок эксплуатации элементов инженерных систем: износ трубопроводов увеличивается, в старых железных стояках на протяжении многих лет собирается ржавчина и мелкие частицы отслоившегося металла, которые забиваются в трубах, запорная арматура не держит и так далее...

Что делать? На сегодняшний день наиболее оптимальным решением этой проблемы является замена трубопроводов.

Кто должен менять трубопроводы в квартире и как это будет организовано?

Если речь идет об общих вертикальных трубах (стояках) – горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отопления и водоотведения - это имущество относится к общедомовому (Статья 36 Жилищного кодекса РФ пунктах 1-9 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), поэтому замена стояков производится при капитальном ремонте.

Совет МКД согласовывает с Фондом капремонта и с исполнителями работ график их производства с тем условием, чтобы на время ремонта собственники квартир всех этажей подъезда, где будет производиться замена стояков, находились в квартирах. Собственникам заранее необходимо решить вопросы по снятию облицовочных материалов в местах прохождения стояков, а также о подсоединении ответвлений от стояков к сантехническому оборудованию и к элементам запорной арматуры.

Кто должен производить ремонт или замену внутридомовой разводки?

Ремонт или замена о внутридомовой разводки к санитарно-техническим приборам, осуществляется за счет собственника квартиры. Эти работы может выполнить управляющая компания по согласованному с Советом дома и собственниками квартир графику, с привязкой его к срокам проведения основных работ на трубопроводах при капремонте.

Должна ли производится при капитальном ремонте внутридомовой системы канализации смена унитазов?

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ пунктов 1-9 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» унитаз не относится к общедомовому имуществу, является собственностью жильца. Поэтому его замена производится за счет собственных средств жильцов!

Какие проблемы возникают при ремонте внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения?

При проведении работ по замене стояков, возникает проблема доступа в квартиры. Следует отметить, что неполная замена стояков при дальнейшей эксплуатации может привести к печальным последствиям, таким как **течь труб в перекрытиях**, затопление квартир, засоры канализации, недостаточный напор и т.п. Поэтому в данном вопросе необходима поддержка, понимание и помочь жителей и председателей Советов домов.

Собственники квартир должны согласовать с ремонтниками дни проведения в их квартирах работ по замене стояков.

На жильцов, не допустивших ремонтников в свою квартиру, представителем Фонда капремонта составляется соответствующий акт. Бремя расходов по устранению дальнейших проблем, возникших из-за невыполненных ремонтных работ, ложится на жильцов, своевременно не предоставивших доступ в квартиры.

Входит или нет демонтаж старых инженерных сетей в работы по капремонту?

Демонтаж существующих инженерных сетей (общедомового имущества) входит в состав работ по капитальному ремонту. По виду работ: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, установка коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и выполняется подрядной организацией.

Кем будет приводиться в порядок (демонтаж, замена) коммуникации радио, связи, телекоммуникаций и интернета, а также удаление старых телевизионных антенн?

При ремонте общедомовой электросети Фонд за месяц, до плановой даты начала работ извещает организации, предоставляющие услуги связи и радиосигналов о необходимости обеспечить доступ к ремонтируемым коммуникациям с указанием на необходимость монтажа установленного оборудования в соответствии с действующими нормами и правилами монтажа.

Удаление старых телевизионных антенн на кровлях выполняется в рамках подготовки к капитальному ремонту, по виду работ: ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю. При этом, предусматривается работа по восстановлению (установку в прежнее место) используемых антенн, в случае технической возможности.

Насколько возможна установка в многоквартирных домах индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)? Какие условия для этого необходимо выполнить?

В состав работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем входит и капитальный ремонт индивидуальных тепловых пунктов, работающих по закрытой схеме теплоснабжения с теплообменниками, в случае их наличия: установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов, в том числе и при наличии

повысительных насосных установок; ремонт участков стен подвалов и пола индивидуального теплового пункта с установкой металлических дверей (необходимость определяется при техническом обследовании и проектировании).

Однако, при капитальном ремонте не выполняется перевод системы теплоснабжения на «закрытую схему» с установкой теплообменников.

Будет производиться ремонт и покраска стен, потолков в подъездах домов в рамках капитального ремонта?

В состав работ, по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, финансируемого исходя из минимального взноса, утвержденного Правительством Республики Хакасия, не входят работы по ремонту подъездов. Ремонт (покраска стен, побелка, и т.д.) подъездов входит в текущий ремонт многоквартирного дома, состав работ которых определяется собственниками не чаще одного раза в год.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированного за счёт данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Планируется устанавливать энергосберегающее электрооборудование, в том числе осветительные приборы на основе светодиодов, датчиков освещения и движения?

Действующее законодательство впрямую обязывает Фонд выполнять капитальные ремонты с учетом современных строительных норм и правил. При ремонте общедомовых электросетей предусмотрена установка современных (энергосберегающих) светильников, датчиков движения, и т.д.

Возможен ли, после капремонта системы электроснабжения, перевод МКД с газоснабжения для приготовления пищи на электроснабжение? Каков порядок этого перевода? Будут ли убираться стояки газоснабжения, демонтироваться газорегуляторные установки и наружные газопроводы

При выполнении капитального ремонта многоквартирного дома, а именно работ по ремонту внутридомовых инженерных систем электроснабжения, относящихся к общему имуществу в МКД, установки коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) собственникам предлагается ремонт существующей сети электроснабжения с учетом обеспечения перевода дома на электропищеприготовление, в случае технической возможности.

Собственники вправе утвердить либо не утвердить предложенный состав работ и принять решение о дальнейшем отказе многоквартирного дома от использования газа.

В случае согласия собственников Фонд выполнит ремонт существующей сети.

Дальнейшая работа по переводу дома на электропитеприготовления выполняется организацией, осуществляющей управления многоквартирным домом (получение технических условий от ресурсоснабжающей организации, изготовление технического паспорта, и т.д.).

После завершения таких работ управляющая организация, по поручению собственников (за счет средств собственников) выполняет демонтаж существующих сетей газоснабжения.

Какие современные строительные и монтажные материалы будут использоваться при проведении работ по капитальному ремонту МКД?

Ремонт инженерных систем производится в соответствии с современными строительными нормами и правилами, в т.ч.:

- Обязательное применение современных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др. в случае технической возможности их монтажа и установки (определяется при техническом обследовании и проектировании);
- Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение, в случае технической возможности (определяется при техническом обследовании и проектировании);
- Замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие;
- Замена печного отопления на центральное (в случае обеспечения ввода в здание коммуникаций за счёт средств муниципальной поддержки, (определяется при техническом обследовании и проектировании).
- Оборудование системами: холодного и горячего водоснабжения, канализации с при соединением к существующим магистральным сетям (в случае обеспечения ввода в здание коммуникаций за счёт средств муниципальной поддержки, определяется при техническом обследовании и проектировании).

При ремонте крыше также будут применены современные материалы покрытия кровли из штучных материалов (металошифер, черепица и т.п.).

Особенности капитального ремонта инженерных сетей

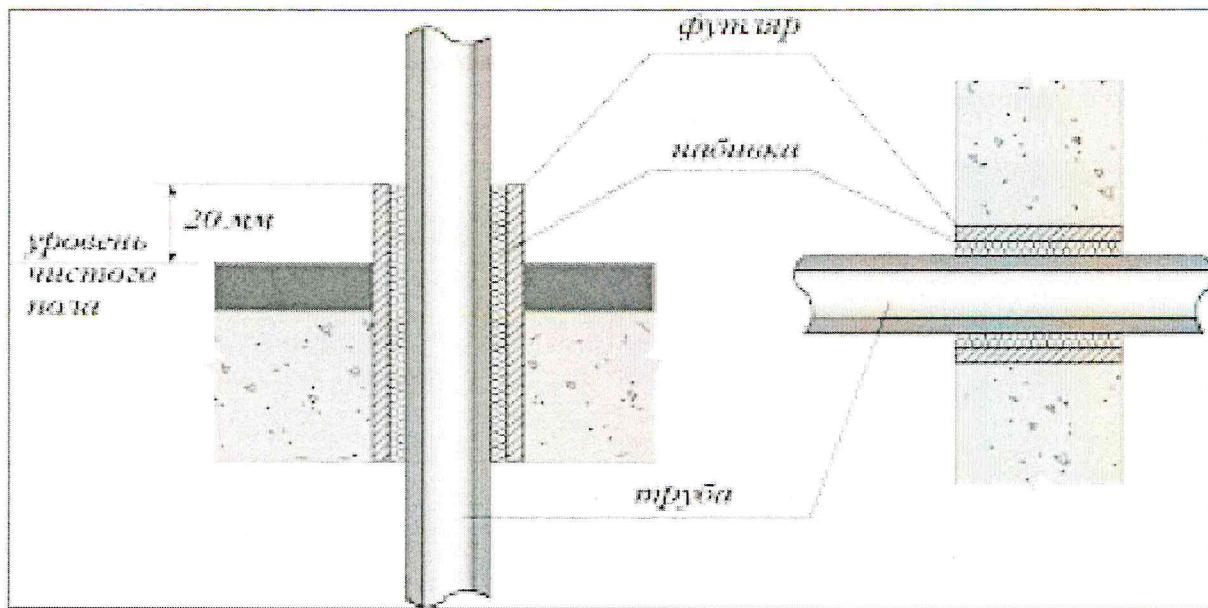
СИСТЕМА ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Сегодня для замены стояков холодного водоснабжения (ХВС) используются современные полипропиленовые трубы, которые прослужат значительно дольше традиционных стальных оцинкованных, поскольку позволяют избежать проблем со сварными швами, образованием ржавчины и дальнейшей коррозии металла.

Стойки ХВС, не должны отклоняться от вертикали более чем на 2мм на 1м длины. Расстояние от поверхности штукатурки или облицовки до оси неизолированных стояков и горизонтальных трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения должно составлять при диаметре труб до 32 мм - 35 мм, а при диаметре 40, 50 мм - 50 мм.

Для крепления стояков применяются хомуты, выполненные из металла или полимерного материала. Между трубопроводом и металлическим хомутом следует помещать прокладку

из мягкого материала. Средства крепления не следует располагать в местах соединения трубопроводов. При монтаже стояков опоры устанавливаются не реже чем через 1000 мм для труб наружным диаметром до 32 мм.



Проход полимерных трубопроводов через перекрытие и стену

Полипропиленовые трубопроводы боятся огня, поэтому для прохода через строительные конструкции необходимо предусматривать гильзы, выполненные из металлических труб. Внутренний диаметр гильз должен быть на 5–10 мм больше наружного диаметра прокладываемой трубы. Зазор между трубой и гильзой должен заделяться **мягким водонепроницаемым и негорючим материалом**, допускающим перемещение трубы вдоль продольной оси.

В таком случае при возникновении сильного пожара оплавляется либо гильза, либо труба, закупоривая отверстие и на время останавливая проникновение огня в соседнее помещение.

- Обязательна установка шарового крана (вентиля) на ответвлениях в каждую квартиру;
- При параллельной прокладке стояков ХВС и ГВС стояк ХВС располагают слева от трубы горячего водоснабжения.
- Трубопроводы из полипропиленовых труб соединяются между собой сваркой.

Внешний вид сварных соединений должен удовлетворять следующим требованиям: нарушение соосности труб более чем на толщину их стенки не допускается; наружная поверхность соединительной детали, сваренной с трубой не должна иметь трещин, складок или других дефектов, вызванных перегревом; у кромки растрата соединительной детали, сваренной с трубой, должен быть виден сплошной по всей окружности валик оплавленного материала, выступающий за торцевую поверхность соединительной детали.

Обратите внимание! При замене стояков ХВС, ГВС, канализации обязательно выполнение заземления металлических ванн.

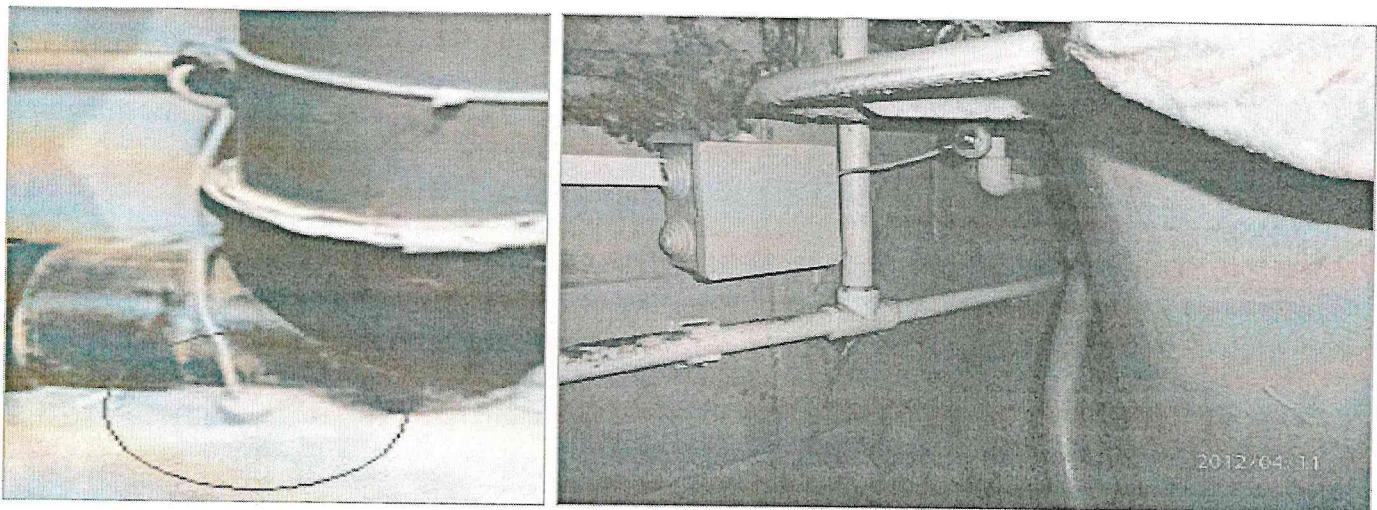
Это связано с безопасностью жизни и здоровья людей!

Почему необходимо выполнять заземление?

В прошлом защита от поражения электрическим током осуществлялась следующим образом: заземление производили, соединяя чашу ванны с канализационным либо водопроводным стояком, выполненным из токопроводящего материала (сталь, чугун).

В связи с заменой чугунных канализационных и стальных водопроводных стояков холодного водоснабжения на выполненные из диэлектрических (токонепроводящих) материалов (полипропилен), необходимо восстановление заземления, путем соединения ванны с заземлителем.

Заземление ванны в настоящее время выполняется путем соединения провода от ванны к стояку горячего водоснабжения. Соединение обязательно должно быть выполнено с помощью гайки и болта.



СИСТЕМА ВОДООТВЕДЕНИЯ

Особенности монтажа канализационных труб

При прокладке канализации по квартире ни в коем случае нельзя допускать прямых углов в соединениях канализационных труб. Иначе неизбежны засоры, ведь сточные воды тормозятся перпендикулярной плоскостью.

Полипропиленовые канализационные трубы монтируются при помощи раструбных соединений. Пластиковые трубы обладают большим коэффициентом теплового расширения, поэтому при их монтаже в соединительной муфте между трубами делается зазор. Если не будет зазора, трубы перекосят.

Стойки не должны отклоняться от вертикали более чем на 2 мм на 1 м длины. Расстояние в свету между трубами из ПП и строительными конструкциями должно быть не менее 20 мм.

Канализационные трубы крепят к стенам хомутами. Расстояние между хомутами для труб диаметром 50 и 110 мм должно приниматься соответственно не более 1,0 и 2,0 м.

Стыки трубопроводов не должны находиться в труднодоступных местах, таких как стены, перегородки и прочее

Для снижения уровня шума в процессе эксплуатации, участки стояков в местах прохода через междуетажное перекрытие, перед заделкой цементным раствором следует обернуть шумопоглощающим материалом.

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

Замена стояков отопления в квартире включает следующие этапы:

- ✓ Демонтаж старых труб путем вытягивания из плит перекрытия;
- ✓ Разметка мест установки отопительных приборов;
- ✓ Установка отопительных приборов;
- ✓ Монтаж металлических труб;
- ✓ Установка запорно-регулирующей арматуры.

Требования к монтажу отопительных приборов

Необходимо устанавливать отопительный прибор только по уровню, так как в случае перекоса в верхней точке отопительного прибора будет собираться воздух, и он будет плохо функционировать.

Расстояние от пола до низа отопительного прибора должно быть не менее 60 мм, а от верха до подоконной доски – не менее 50 мм, и не менее 25 мм – от поверхности штукатурки стен. Центр прибора должен совпадать с центром окна.

В подводках к отопительному прибору необходимо устанавливать терморегуляторы;

В системах с нижней разводкой подающих магистралей на отопительных приборах верхних этажей необходимо устанавливать воздушные краны для выпуска воздуха (**кран Маевского**).

СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

Этапы капитального ремонта системы электроснабжения

Замена распределительных сетей, замена вводно-распределительных и этажных щитов, замена сети освещения мест общего пользования.

Система электроснабжения заменяется на 5-ти проводную систему TN-C-S.

К квартирным электрощиткам подводятся 3-х проводные кабели (с заземляющей жилой); При наличии квартирного щитка питающий кабель заменяется до квартирного щитка, прокладка кабеля выполняется скрыто в штробе, возле электросчетчика устанавливается шина заземления (РЕ-шина). Замена автоматов в квартирном щитке не производится;

Индивидуальные приборы учета электроэнергии (квартирные электросчетчики) не являются общедомовым имуществом и их замена в рамках капитального ремонта не производится в соответствии с Федеральным законом N 185-ФЗ от 21 июля 2007 года.

Основные требования к этажным и квартирным щиткам

В этажных и квартирных щитках должны быть дверцы, открывающиеся без заеданий на угол, обеспечивающий удобный доступ к аппаратам при монтаже и обслуживании щитков.

Дверцы квартирных щитков с автоматическими выключателями могут быть запирающимися на ключ или без него. Дверцы, запираемые без ключа, должны исключать их самопроизвольное открывание.

В этажных щитках со счетчиками электрической энергии в дверцах должны предусматриваться окна из прозрачного ударопрочного материала для снятия показаний счетчиков. На фасадной части щитков должен быть нанесен предупреждающий знак «Осторожно! Электрическое напряжение».



Также необходимо обратить внимание, что согласно п.2.1.58 Правил устройств электроустановок, проходы кабелей через стены и межэтажные перекрытия должны быть выполнены в трубе, коробе и т.д. (т.е. при проходе кабеля через стену (перекрытие) в стене (перекрытии) должна устанавливаться гильза).

После выполнения электромонтажных работ генподрядчик обязан осуществить заделку отверстий, борозд, ниш и гнезд.

ВНИМАНИЕ: Необходимую консультацию, а также ответы на возникшие вопросы можно получить в Республиканском фонде капитального ремонта по адресу: Щетинкина д.18 каб.512, либо по телефону: (3902) 24-32-50.

=====

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов урегулированы следующими нормативными правовыми актами:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
2. Закон Республики Хакасия от 28.06.2013 г. № 55-ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия»;
3. Постановление Правительства Республики Хакасия от 29.08.2013 №481«Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов»;
4. Постановление Правительства Республики Хакасия от 11.09.2013 № 500 «Об утверждении Порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений»;
5. Постановление Правительства Республики Хакасия от 17.09.2013 № 513 «О создании Некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов»;
6. Постановление Правительства Республики Хакасия от 18.09.2013 № 516 «О мерах по реализации Закона Республики Хакасия от 28.06.2013 № 55 -ЗРХ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Хакасия»;
- 7.Постановление Правительства Республики Хакасия от 07.10.2013 № 533 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Хакасии»;
- 8.Постановление Правительства Республики Хакасия от 07.10.2013 № 534 «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Республики Хакасия»;
- 9.Постановление Правительства республики Хакасия от 14.03.2014 №102 «Об утверждении региональной программы "Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Хакасия (2014 - 2043 годы)»;
10. Постановление Правительства Республики Хакасия от 15.05.2014 №229 «Об утверждении Краткосрочного плана реализации региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Хакасия (2014 - 2043 годы)» на 2014 - 2016 годы»;
11. Постановление Правительства Республики Хакасия от 12.12.2014 № 669 «Об определении регионального оператора Республики Хакасия и утверждении Порядка назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора».

Эти документы размещены на официальном сайте Республиканском фонда капремонта: kapremont19.ru, в разделе «Собственникам» и на едином портале исполнительных органов государственной власти Республики Хакасия: r-19.ru