

КОНТАКТЫ
РЕГИОНАЛЬНОГО
ОПЕРАТОРА

НО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Адрес: 194044, Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., дом 60А

Телефон: 8 (812) 320-99-15

E-mail: reg.operator@lokaprem.ru

Сайт: kapremlo47.ru

По заказу комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области

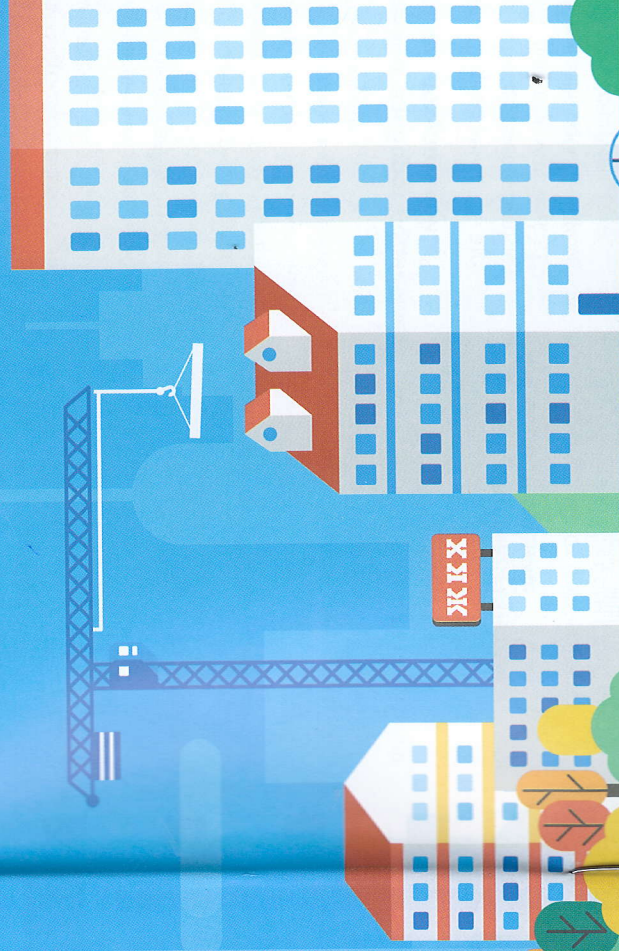
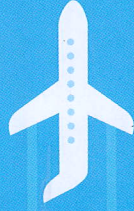
Телефон: 8 (812) 611-41-08

E-mail: gkh@lenreg.ru

Использованы материалы брошюры
«Приемка работ по капремонту» Минстроя России

Тираж 20 000 экз.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИЁМКЕ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ



КАКИЕ РАБОТЫ ПРОИЗВОДЯТСЯ В РАМКАХ КАПРЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

Зачем платить за капремонт?

Покупая квартиру или получая её в наследство, вы получаете не только права, но и обязанности. Независимо, 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

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 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;
- замены выпусков канализации.

3 В инженерной системе электроснабжения:

- замена вводно-распределительных устройств;
- замена внутридомовых разводящих магистралей;
- замена распределительных этажных щитов (без установки электросчётчиков);
- замена электрических сетей и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем (теплового 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 установок теплообменников.

Замена радиаторов производится за счёт личных средств собственника

Разводка к санитарно-техническим приборам внутри квартиры производится за счёт собственника

Электросчётчики устанавливаются за счёт собственника



5 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;
- переустройство крыши с неventилируемой на вентилируемую.

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 оклеечной, обмазочной изоляции фундамента;
- устранение местных дефектов и деформаций.

8 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 подвала;
- ремонт штукатурки стен подвалов с окраской водоземельными составами;
- ремонт местами бетонных полов подвала;
- ремонт прямиков 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 проёмов подвальных продухов, установка металлических решеток;
- замена дверных блоков.

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

9 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 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;
- облицовка и утепление фасада (при необходимости).

« ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ОПРЕДЕЛЕН В СТАТЬЕ 166 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ И В ОБЛАСТНОМ ЗАКОНЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 29.11.2013 №82-ОЗ»

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

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 на электронном аукционе) при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора, либо на общем собрании – при формировании фонда на специальном счёте).



Собственник

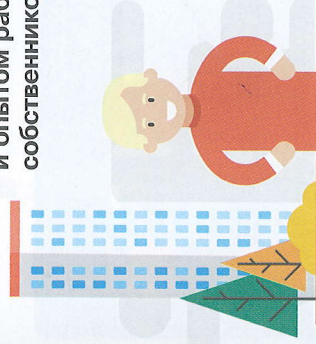
Лицо, обладающее правами пользования, владения и распоряжения жилого, либо нежилого помещения.

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 представителями подрядной организации (прорабом), а также с куратором от регионального оператора (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 капитальном ремонте материалы (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 оператора;
- 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 капитального ремонта может меняться, так как в ходе ремонта может появиться необходимость проведения дополнительных работ.

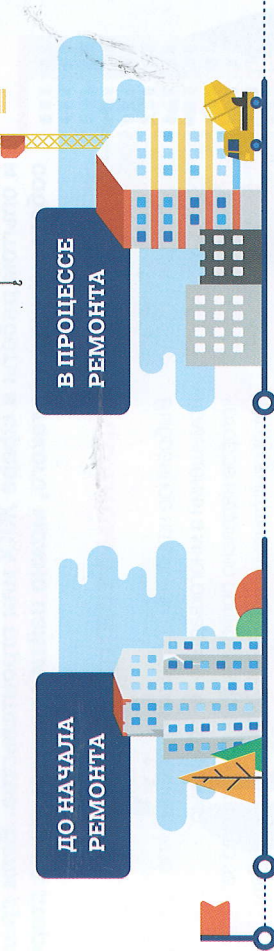
***Скрытые работы** – работы, которые закрываются последующими этапами ремонтных работ и не могут быть проверены приёмочной комиссией при сдаче объекта. Например: укладка пароизоляции утеплителя на чердаке; отсыпка и трамбовка основы под отмостку; утепление выпускных водостоков; окраска контура заземления;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

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ КАПРЕМОНТА

ДО НАЧАЛА РЕМОНТА

В ПРОЦЕССЕ РЕМОНТА

- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту 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);
- 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)

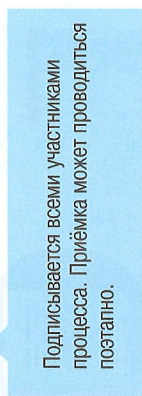
ПОСЛЕ РЕМОНТА



- 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 капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - Договор на выполнение работ по капитальному ремонту ;
 - Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ и (или) выполненных работ по договору (форма КС-2).

- 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.



ПОРЯДОК ПРИЁМКИ РАБОТ

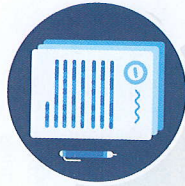


1

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.



5

Приемка работ, подписание акта приёмки



4

Устранение замечаний.



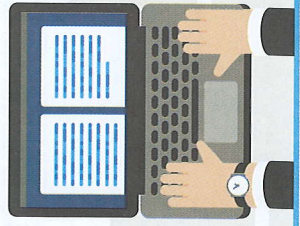
2

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



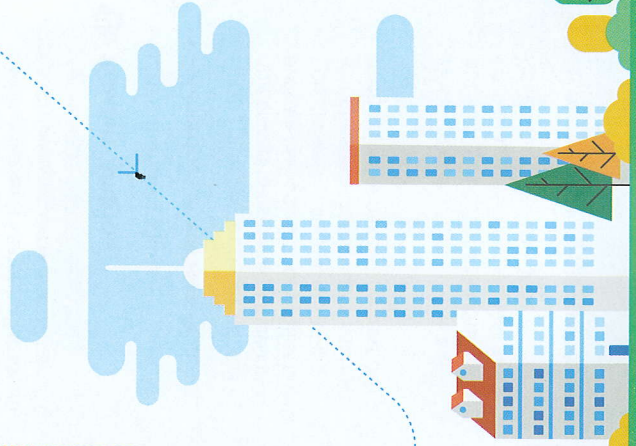
3

Нет нареканий к качеству и объему выполненного ремонта.



3

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



КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННОГО КАПРЕМОНТА

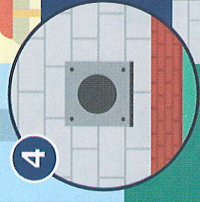
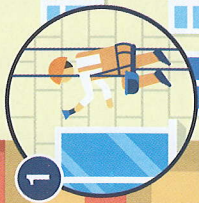
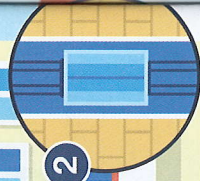
На что обращать внимание в первую очередь?

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-горизонтالي (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 остановами 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.

« 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 строительного надзора с помощью специнструмента: 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.

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 ($60 - 75^{\circ}\text{C}$). 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 ухода воды при сливе большого объема.
- Герметичность узлов.

8 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 дожидаться вечернего времени, когда все вернутся с работы и включат 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, то собственникам 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) региональному оператору 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.