

УТВЕРЖДАЮ:

И.Н. генерального директора
некоммерческой организации
«Региональный фонд капитального
ремонта многоквартирных домов
Смоленской области»



А.Н. Телезуев
2017

Техническая политика некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области»

1. Целью настоящего документа является систематизация подходов, НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» при проведении капитального ремонта многоквартирных домов.

2. Задачей настоящего документа является установление общих принципов деятельности производственно-технического отдела и отдела строительного контроля, НО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области» в области проведения капитального ремонта многоквартирных домов, которые будут служить основой для эффективности работы.

3. Функции производственно-технического отдела:

3.1. Сбор исходных данных у управляющих компаний:

- инвентаризационные поэтажные планы и технический паспорт на здание;
- акты осмотров здания или сооружения, выполненные персоналом эксплуатирующей организации, в том числе ведомости дефектов;
- акты и отчеты ранее проводившихся обследований здания (сооружения);
- проектная документация на здание (сооружение);
- информация, в том числе проектная, о перестройках, реконструкциях, капитальном ремонте и т.п.;
- документация, о месте и мощности подводки электроэнергии, воды, тепловой энергии и отвода канализации.

3.2. Проведения визуального обследования на основании собранной исходной документации и составлением:

- акта обследования здания, ведомость дефектов и повреждений;
- фотографии характерных деформаций здания (сооружения) и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.п.).

3.3. Составление локальных сметных расчетов на основании проведенного визуального обследования.

3.4. Сбор и подготовка документации на конкурс на проектно-сметные работы.

4. Функции отдела строительного контроля:

4.1. Контроль хода выполнения договорных обязательств подрядными организациями по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Проверка соответствия объемов, сроков и качества выполняемых работ, а также качества применяемых материалов, изделий, конструкций в соответствии с договорными обязательствами, а также с проектно-сметной документацией, техническими регламентами, сводами правил и стандартами.

4.2. Совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка выполненных видов работ.

4.3. Проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и сметной документацией, требованиям технических регламентов, сводам правил и стандартам.

4.4. Проведение комиссионного обследования помещений многоквартирного дома в случае повреждения их в ходе проведения капитального ремонта.

4.5. Иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.

5. Перечень выполняемых работ при выполнении капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов:

5.1. Инженерные сети.

5.1.1. Система холодного водоснабжения:

- 1 Замена трубопроводов общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 2 Замена запорной арматуры общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 3 Пробивка и заделка отверстий, а также скрытой прокладки в местах общего пользования необходимых для прокладки трубопроводов.
- 4 Изоляция трубопровода и стояков расположенных в подвальном помещении или техническом подполье до перекрытия.

5.1.2. Система горячего водоснабжения:

- 1 Замена трубопроводов общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 2 Замена запорной арматуры общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 3 Пробивка и заделка отверстий, а также скрытой прокладки в местах общего пользования необходимых для прокладки трубопроводов.
- 4 Изоляция трубопровода и стояков, расположенных в подвальном помещении или техническом подполье до перекрытия.

5.1.3. Водоотведение:

- 1 Замена ливневых и канализационных трубопроводов общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 2 Разработка грунта в подвале при замене трубопровода канализации при необходимости.
- 3 Пробивка и заделка отверстий и скрытой прокладки в местах общего пользования необходимых для прокладки трубопроводов.

5.1.4. Инженерная система газоснабжения:

- 1 Замена сети газопотребления общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 2 Замена запорной и регулировочной арматуры общего имущества.

5.1.5. Система отопления:

- 1 Замена трубопроводов общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 2 Замена отопительных приборов в местах общего пользования.
- 3 Замена запорной арматуры общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 4 Пробивка и заделка отверстий и скрытой прокладки в местах общего пользования необходимых для прокладки трубопроводов.
- 5 Изоляция трубопроводов расположенных в подвальном помещении или техническом подполье до перекрытия.
- 6 Замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов и при наличии насосных установок общего имущества многоквартирного жилого дома.

5.1.6. Система электроснабжения:

- 1 Замена внутридомовой системы электроснабжения общего имущества многоквартирного жилого дома включающую в себя вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета

электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

- 2 Замена электрических сетей для питания электрооборудования обеспечивающих работу инженерных систем.
- 3 Перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение
- 4 Замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие.
- 5 Ремонт и (или) устройство контура заземления.

Указанные работы выполняются в соответствии с принятыми проектными решениями специализированной организации на основании задания на проектирование и технических условий.

5.2. Ремонт или замена лифтового оборудования. Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией.

- 1 Замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.
- 2 Ремонт при необходимости шахт лифта, замена приставных шахт.
- 3 Ремонт машинных помещений.
- 4 Ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования.
- 5 Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов.
- 6 Оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования.

Указанные работы выполняются в соответствии с принятыми проектными решениями специализированной организации на основании задания на проектирование и технических условий.

5.3. Ремонт крыши.

5.3.1. Скатные из деревянных конструкций:

- 1 Ремонт с частичной или полной заменой: стропильных ног, стоек, раскосов, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.
- 2 Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.
- 3 Полная замена покрытия крыш с устройством примыканий.
- 4 Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия в случае необходимости.
- 5 Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства
- 6 Ремонт (перекладка, штукатурка, покраска) дымовых или вентиляционных каналов.
- 7 Установка, ремонт или замена колпаков на оголовках дымовых или вентиляционных каналах.
- 8 Ремонт или замена фронтонов и парапетов.
- 9 Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий
- 10 Ремонт или замена системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).
- 11 Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.
- 12 Замена фановых труб.

5.3.2. Кровли плоские из железобетонных плит:

- 1 Ремонт или замена стяжки для кровельного покрытия.
- 2 Утепление подкровельного перекрытия в случае необходимости.
- 3 Полная замена покрытия кровли из рулонных материалов на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.
- 4 Ремонт (перекладка, штукатурка, покраска) вентиляционных каналов.
- 5 Установка, ремонт или замена на оголовках вентиляционных каналов.
- 6 Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.

7 Ремонт или замена системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).

5.4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

1 Ремонт стен и пола.

2 Восстановление герметизации швов.

3 Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.

4 Ремонт или замена продухов, подвальных окон, приямков, входов в подвал и наружных дверей.

5 Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками с обеспечением поперечного уклона.

6 Ремонт или замена дренажной системы.

7 Гидроизоляция стен и пола подвала в случае нарушения существующего слоя внутреннего противонапорной гидроизоляции.

5.5. Ремонт фасада.

5.5.1. Оштукатуренный фасад:

1 Очистка поверхности цоколя, фасада от покрасок.

2 Ремонт штукатурки стен цоколя, фасада, включая архитектурный ордер.

3 Установка отливов на фасадных поясках.

4 Ремонт и окраска цоколя.

5 Ремонт поверхности карнизных блоков.

6 Ремонт и замена окон и балконных дверей.

7 Смена оконных отливов.

8 Ремонт балконных плит (восстановление, усиление, гидроизоляция, окраска нижней поверхности бетонной плиты, смена отливов - при необходимости)

9 Ремонт ограждения балконных плит окраска, смена облицовки и поручней.

10 Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.

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

12 Ремонт или замена входных наружных дверей.

13 Ремонт козырьков над входами и над балконами (лоджиями) верхних этажей со сменой покрытий и последующей отделкой поверхности с установкой капельников.

14 Ремонт площадок, ступеней крылец. Ремонт или замена ограждения крылец.

15 Ремонт отмостки.

16 Смена водосточных труб при отсутствии вида работ по ремонту кровли.

5.5.2. Не оштукатуренный фасад:

1 Очистка поверхности цоколя от покрасок.

2 Ремонт поврежденных участков фасад (расшивка швов кирпичной кладки, замена поврежденных участков кладки, заделка трещин).

3 Ремонт штукатурки стен цоколя включая архитектурный ордер.

4 Установка отливов на фасадных поясках.

5 Ремонт и окраска цоколя.

6 Ремонт поверхности карнизных блоков.

7 Ремонт и замена окон и балконных дверей общего имущества.

8 Смена оконных отливов.

9 Ремонт балконных плит (восстановление, усиление, гидроизоляция, окраска нижней поверхности бетонной плиты, смена отливов - при необходимости)

10 Ремонт ограждения балконных плит окраска, смена облицовки и поручней.

- 11 Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.
- 12 Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий
- 13 Ремонт или замена входных наружных дверей.
- 14 Ремонт козырьков над входами и над балконами (лоджиями) верхних этажей со сменой покрытий и последующей отделкой поверхности с установкой капельников.
- 15 Ремонт площадок, ступеней крылец.
- 16 Ремонт или замена ограждения крылец.
- 17 Ремонт отмостки.
- 18 Смена водосточных труб при отсутствии вида работ по ремонту кровли.

5.6. Ремонт фундамента многоквартирного дома.

- 1 Работы по ремонту или замене фундаментов.
- 2 Заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов.
- 3 Устройство наружного противонапорного гидроизоляционного слоя.
- 4 Устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента.

Указанные работы выполняются в соответствии с принятymi проектными решениями специализированной организации на основании обследования здания, задания на проектирование и технических условий.

5.7. Утепление фасада.

- 1 Очистка поверхности цоколя, фасада от покрасок.
- 2 Ремонт поврежденных участков фасад (расшивка швов кирпичной кладки, замена поврежденных участков кладки, заделка трещин).
- 3 Устройство наружной теплоизоляции с применением новых эффективных сберегающих технологий с последующей отделкой поверхностей, при наличии заключения по необходимости утепления фасада.
- 4 Установка отливов на фасадных поясах.
- 5 Ремонт и окраска цоколя.
- 6 Ремонт поверхности карнизных блоков.
- 7 Ремонт и замена окон и балконных дверей общего имущества.
- 8 Смена оконных отливов.
- 9 Ремонт балконных плит (восстановление, усиление, гидроизоляция, окраска нижней поверхности бетонной плиты, смена отливов - при необходимости)
- 10 Ремонт ограждения балконных плит окраска, смена облицовки и поручней.
- 11 Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.
- 12 Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий
- 13 Ремонт или замена входных наружных дверей.
- 14 Ремонт козырьков над входами и над балконами (лоджиями) верхних этажей со сменой покрытий и последующей отделкой поверхности с установкой капельников.
- 15 Ремонт площадок, ступеней крылец.
- 16 Ремонт или замена ограждения крылец.
- 17 Ремонт отмостки.
- 18 Смена водосточных труб при отсутствии вида работ по ремонту кровли.

5.8. Переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю.

- 1 Обеспечение вентиляции совмещенной крыши через воздушные прослойки, щели или каналы, предусмотренных в толще покрытия.

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

3 Утепление подкровельного перекрытия слоем теплоизолирующего материала.

Указанные работы выполняются в соответствии с принятыми проектными решениями специализированной организации на основании обследования здания, задания на проектирование.

5.9. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов.

1 Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления:

- тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- потребления холодной воды;
- электрической энергии;
- узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.

Указанные работы выполняются в соответствии с принятыми проектными решениями специализированной организации на основании задания на проектирование и технических условий.