

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**для общественных активистов по технологиям работы при**  
**осуществлении контроля за осуществлением программ по капитальному**  
**ремонту**

**(капитальный ремонт кровли)**

Москва  
2019 г.

## **Оглавление**

<i>Введение.....</i>	<b>3</b>
<i>Участие собственников в реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома .....</i>	<b>4</b>
<i>Капитальный ремонт скатной крыши.....</i>	<b>6</b>
Общая информация .....	6
Типы скатных кровель: .....	6
Приемка выполненных работ .....	8
<i>Осуществление контроля за капитальным ремонтом крыши.....</i>	<b>10</b>
Документация, необходимая для предъявления рабочей комиссии по ремонту скатной кровли .....	10
Осмотры выполненных работ. На что обратить внимание. ....	10
<i>Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах .....</i>	<b>16</b>

## **Введение**

Настоящие методические рекомендации созданы для общественных активистов, представителей собственников помещений многоквартирных домов, назначенных общим собранием для контроля хода выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Данные рекомендации содержат основные положения, которые позволят представителям общественности на более высоком и качественном уровне проверять ход капитального ремонта общего имущества, связанного с ремонтом кровли.

Данные методические рекомендации содержат информацию посвященную контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту скатных кровель в многоквартирных домах. Данные рекомендации содержат краткие рекомендации, целью которых является акцентирование внимания общественности на определенных видах работ по ремонту кровель, а также содержит информацию о типовых ошибках, возникающих при данном виде ремонта.

## **Участие собственников в реализации программ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома**

В соответствии с действующим законодательством собственники:

- 1) Принимают решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (о способе формирования фонда капитального ремонта).
- 2) Принимают решение о проведении капитального ремонта в своем доме и утверждают перечень работ.
- 3) Принимают участие в приемке работ по капитальному ремонту
- 4) Могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и иные решения, установленные жилищным законодательством.

Процедура принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме установлена статьей 189 Жилищного кодекса.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора, либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

## Капитальный ремонт скатной крыши

### Общая информация

Свое название скатная крыша получила из-за того, что она состоит из скатов – это такие плоскости, которые имеют некий угол уклона (минимальный уклон скатной кровли 10). Скатные крыши имеют два конструктивных решения:

- чердачные (раздельные);
- бесчердачные (совмещенные).

Крыша скатная чердачного типа имеет нежилое помещение (чердак), которое расположено между чердачным перекрытием и кровлей. Несущие элементы бесчердачных крыш являются перекрытием для верхнего этажа дома.

Конструкция скатной кровли состоит из несущего остова крыши, цель которого принимать нагрузки от самой крыши и всевозможных осадков.

Кровля – это кровельный материал, который защищает крышу и весь дом от негативных факторов окружающей среды. Скатные крыши имеют некий уклон, он нужен, для того чтобы удалять с крыши атмосферные осадки.

Уклон крыши специалисты выражают как в градусах, так и в процентах. Он зависит от многих факторов:

От величины снежного покрова в данном регионе. Чем больше снежный покров, тем больше должен быть угол уклона.

От материала кровли. Каждый вид кровельного материала рассчитан на определенный угол уклона. Об этом можно узнать в инструкции, которая прилагается к кровельному материалу.

От архитектурных особенностей дома. Очень часто архитектурный объем здания решается его кровлей. Так, в том случае, когда застройщик решил покрыть плоскую крышу керамической черепицей, архитектор проекта обязан указать на его ошибку, и чем такая ошибка чревата – полным разрушением кровельного материала.

Типы скатных крыш:

Односкатные – крыши имеют один уклон от стены до стены. Такие крыши применяют для городских построек, где запрещены водоотводы и сбрасывание снега. В индивидуальном строительстве такие крыши применяют для гаражей и сараев.

Двускатная крыша – крыша с двумя скатами. Этот вариант крыши самый популярный, его можно применить при строительстве зданий разных конструкций и масштабов.

Четырехскатные (их еще называют полувальмовые) – крыши имеют четыре ската. Полувальмовые крыши обычно применяют в сельском или дачном строительстве.

Четырехскатные шатровые – крыши имеют четыре ската, их вершины сходятся в единой точке. Такие крыши обычно строят для зданий с многоугольным или квадратным планом.

Шпалеобразные – крыши имеют несколько крутых скатов в виде треугольника, которые соединяются в одной вершине, перекрывая башни, эркеры круглые конструкции стены.

### Из чего состоит стропильная система

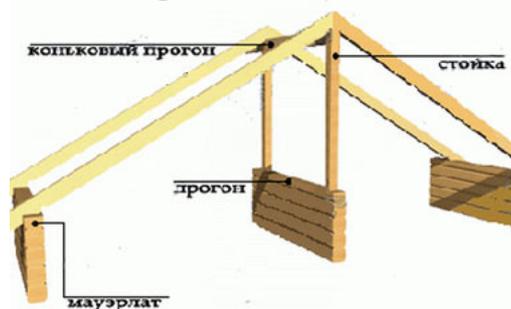
Общая конструкция стропильной системы – ее тип и наличие тех или иных узлов и элементов определяется исходя из:

- проектируемой формы крыши
- размеров перекрываемого пространства
- наличия и расположения внутренних несущих стен или опор

Рассмотрим стропильные конструкции на примере простых двухскатных крыш с различным расстоянием между несущими стенами.

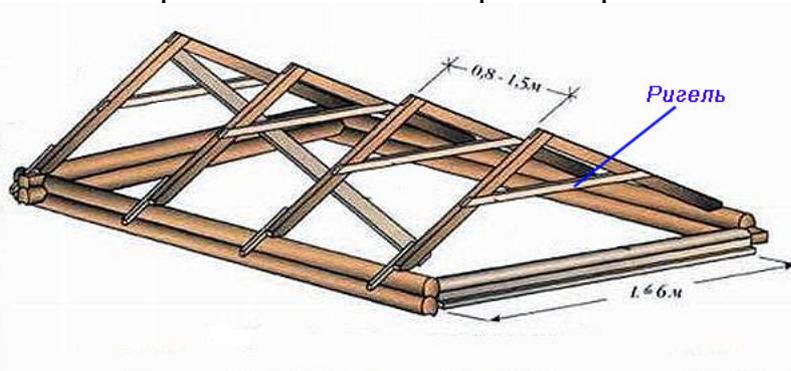
До 6 метров

Для перекрываемого пролета длиной до 6 метров рекомендуется строить простейшую наклонную стропильную систему, в которой стропила опираются непосредственно на мауэрлат (опорный брус по периметру дома). Жесткости этой конструкции вполне хватает для монтажа кровли из любого материала. При этом расход материалов для стропильной системы – минимальный.



До 8 метров

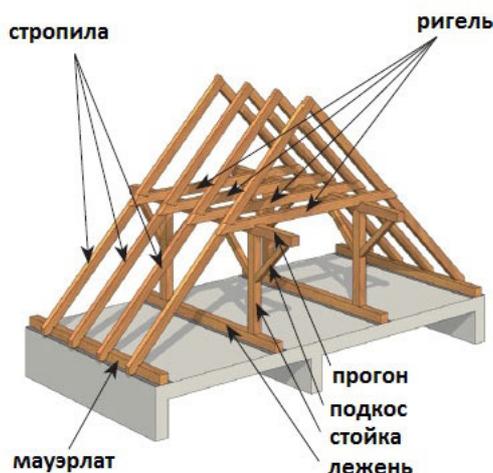
Если же расстояние между несущими стенами до 8 метров – рекомендуется связывать противоположные стропила ригелем.



12 метров и более

Еще один вариант наклонной стропильной системы – с использованием промежуточных стоек, опирающихся на внутренние стены или столбы. Если возможно устройство одной опоры для кровли – такая стропильная система

может перекрыть расстояние между внешними стенами в 12 метров, а при наличии двух дополнительных опор – до 16 метров.



Для строения с расстоянием между несущими стенами до 12 метров (при отсутствии внутренних опор) я выбираю висячую стропильную конструкцию, в которой стропила опираются на сплошную (в крайних случаях – составную) затяжку, а затяжка – на мауэрлат.



### Приемка выполненных работ

Все обнаруженные в процессе осмотра дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в предварительном акте приема-передачи. Этот документ оформляется при наличии претензий к качеству работ, а окончательный акт подписывается уже после устранения дефектов.

Если при проведении визуально-инструментального обследования качества выполненных работ выявлены дефекты и недостатки, если есть замечания по качеству, необходимо совместно с представителем подрядчика составить акт приемки выполненных работ и дефектную ведомость, которая является приложением к такому акту. Подрядчик несет гарантийные

обязательства по исправлению выявленных дефектов. Претензии, которые предъявляются подрядчику, должны быть обоснованы.

Законодательством предусмотрен гарантийный срок, в течение которого исполнитель работ обязан устранить обнаруженные дефекты. Однако при этом подрядчик не несет ответственности и не обязан устранять в течение гарантийного срока те дефекты, которые возникли в результате неправильной эксплуатации.

Требования к качеству работ должны быть прописаны в договоре.

Законченные капитальным ремонтом отдельные элементы многоквартирного дома (например, крыши, фасады, фундаменты или сочетание нескольких таких элементов) принимаются по мере готовности ввода в эксплуатацию рабочими комиссиями с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Рабочие комиссии назначаются решением (приказом) организации-заказчика. В состав рабочих комиссий рекомендуется включать представителей заказчика, организации, осуществляющей строительный контроль, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, подрядных организаций, субподрядных организаций, лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Рабочая комиссия проверяет состав и полноту исполнительной документации, соответствие выполненных ремонтно-строительных работ проектной документации, соответствие стандартам, нормам и правилам производства работ, готовность объекта по данному виду работ к эксплуатации.

Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных недостатков.

В случае применения при капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов новых технологий подрядная организация в обязательном порядке передает лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработанную соответствующим образом инструкцию по эксплуатации примененных технологий.

Приемка в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом многоквартирных домов производится приемочными комиссиями, назначаемыми приказом (решением) заказчика.

В состав приемочных комиссий рекомендуется включать представителей заказчика (председатель комиссии), уполномоченных органов местного самоуправления; органов государственного жилищного надзора; организации, осуществляющей строительный контроль; лица, осуществляющего управление многоквартирным домом; проектных организации (при наличии проекта); подрядных организаций; субподрядных

организаций; лицо, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представители общественных организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Приемочные комиссии проверяют устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями, готовность объекта к вводу в эксплуатацию.

**При приемке выполненных работ производится:**

- Проверка соответствия выполненных работ рабочим чертежам;
- Осмотр несущих элементов, вентиляционных устройств, выходов на крышу, санитарно-технического оборудования, размещенного в чердачном пространстве.

**Осуществление контроля за капитальным ремонтом крыши**

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.

Документация, необходимая для предъявления рабочей комиссии по ремонту скатной кровли

1. комплект рабочей документации на капитальный ремонт кровли, разработанный проектной организацией, с подписями о соответствии выполненных в натуре работ этой документации или внесенными в нее изменениями;
2. сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество кровельных материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве ремонтно-строительных работ;
3. акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций (замененных или усиленных).

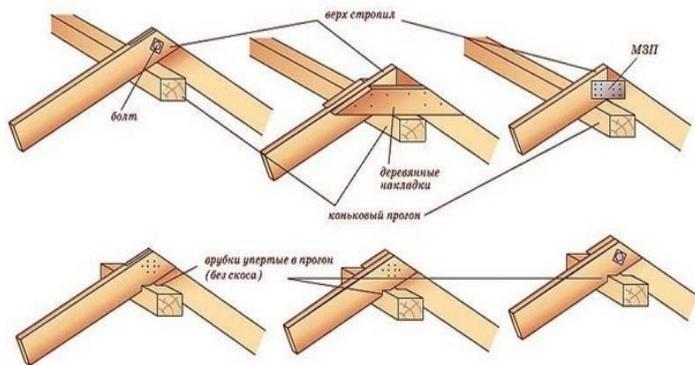
**Осмотры выполненных работ. На что обратить внимание.**

- качество древесины сохраненных элементов стропил,
- соответствие породы, сорта, влажности применяемой древесины проекту,

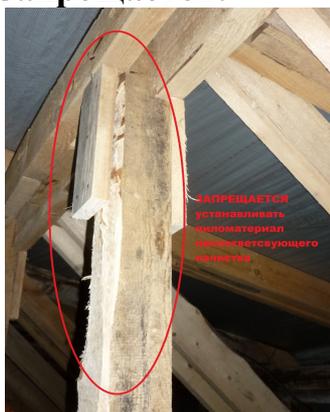
- наличие паспортов на элементы заводского изготовления.

**Проверяется:**

- соединение стропильных ног на коньковом брусе;
- 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.

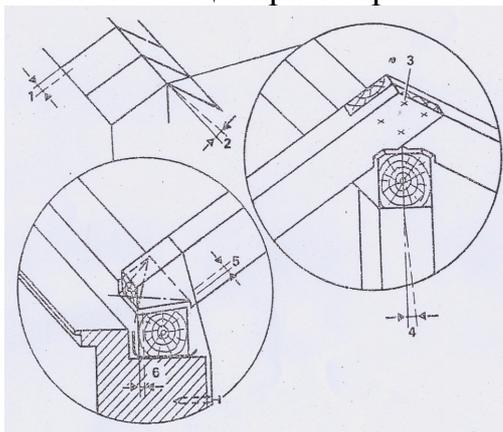
**На что еще следует обратить внимание:**

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

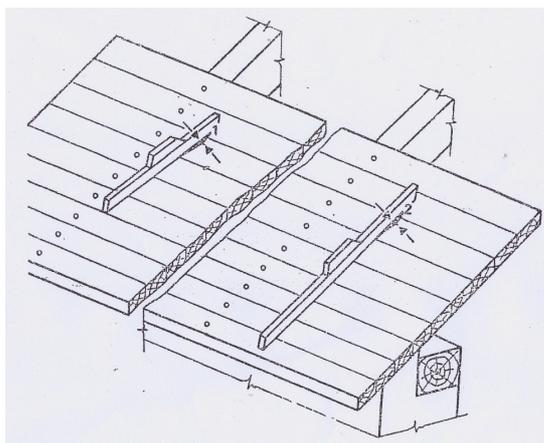


**Допустимые отклонения при ремонте скатных кровель:**

- 1- между осями конструкций – 20мм;
- 2- конька от горизонтальной линии – 10мм;
- 3- между центрами гвоздей со стороны забивки – 2мм;
- 4- конструкций от вертикали – 0,5% высоты;
- 5- глубины пропила врубок – 2мм;
- 6- центра опорных частей от центра опорных площадок – 10мм.



1. просветов между основанием под кровлю и метровой рейкой – 5 мм;
2. просветов между основанием под кровлю и трехметровой рейкой: вдоль ската – 5мм; поперек ската – 10мм.



### На что обращать внимание при приемке обрешетки крыши.

- влажность;
- сортность;
- сечение брусков (досок) обрешетки;
- правильность гвоздевого крепления;
- правильность стыковки и жесткость закрепленных брусков или досок;
- наличие сплошной обрешетки в разжелобках, на свесах, в ендовах, вокруг вентиляционных шахт.

#### Правильно:



#### Не правильно:



#### Проверка соединения желобов:



## Обеспечение вентиляции в чердачном помещении:



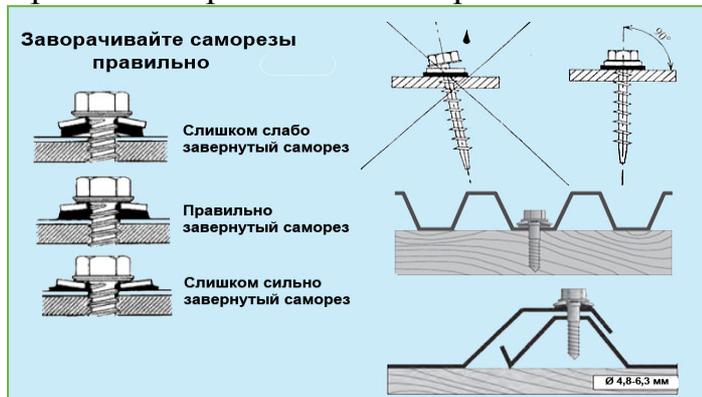
- наличие прикарнизных щелей;



- Проверка соответствия количества вытяжных коробов проекту.

Не допускается образования конденсата с внутренней стороны кровельного покрытия.

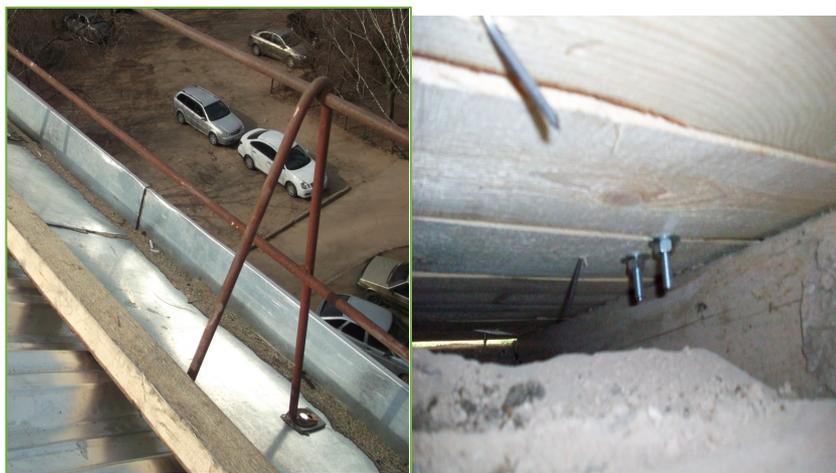
## Крепление кровельного покрытия:



- правильность крепления кровли.

## Крепление ограждений кровли.

Недостаточное крепление ограждения кровли:



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

## **Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая);
4. Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
5. 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»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года; № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»;
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
8. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
9. ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий;
10. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;
11. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
12. СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
13. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
14. Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
15. ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий