

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

(капитальный ремонт фасадов)

Москва
2019 г.

Оглавление

<i>Введение</i>	3
<i>Немного теоретической информации</i>	4
Что такое фасад многоквартирного дома?.....	4
Когда становится понятно, что фасад необходимо ремонтировать?	4
Различия капитального и текущего ремонта фасада.....	5
Перечень работ при капитальном ремонте фасада МКД.....	5
<i>Проведение работ по капитальному ремонту фасада</i>	6
Когда жители дома могут потребовать проведение ремонта	6
Капитальный ремонт фасада «вне очереди».....	6
Как собираются средства на капитальный ремонт фасада?	7
Работы, проводимые в рамках капитальных ремонтов фасада.....	7
<i>Приемка работ по капитальному ремонту фасада</i>	9
Документация необходимая для приемки работ.....	9
На что необходимо обращать внимание при приемке работ по капитальному ремонту фасада.....	9
<i>Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах</i>	10
<i>Приложение 1: Примеры некачественного выполнения работ по капитальному ремонту фасада</i>	11

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 фасадов.

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

Также данные методические рекомендации содержат примеры с фотографическими материалами, которые свидетельствуют о том, что капитальный ремонт фасадов необходимо проводить в ближайшее время, а также типовые ошибки при выполнении работ.

Немного теоретической информации

Что такое фасад многоквартирного дома?

Фасад МКД – общедомовая собственность, поэтому за состояние данного элемента здания отвечает управляющая компания. Она прямо участвует в организации его ремонта, который оплачивается собственниками. В статье мы рассмотрим виды ремонтных работ и опишем причины для их запуска. Будут затронуты вопросы участия жителей в ремонте фасадов зданий и ответственности за его несвоевременное проведение. Строительные конструкции многоквартирного дома в процессе эксплуатации изнашиваются и нуждаются в реконструкции. Она нужна для поддержания нормального внешнего вида зданий и обеспечения безопасности людей. В случае с фасадом его разрушение опасно и для жителей, и для окружающих. Периодический ремонт фасадов зданий нужен и для продления срока эксплуатации объекта. Этот момент важен как для владельцев квартир, так и для управляющей организации.

Когда становится понятно, что фасад необходимо ремонтировать?

В случае с фасадом большинство разрушений видно невооруженным глазом. Они так и фиксируются – путем визуального осмотра. Проводит его комиссия с участием компетентных специалистов, сотрудников управляющей организации и жителей МКД. Если речь идет о капитальном ремонте, то участвуют также представители регионального оператора.



Есть несколько явных признаков, которые говорят о необходимости ремонта фасада:

- штукатурный слой поврежден или опадает на площади более 30 процентов;
- между блоками или панелями обнажились швы;
- разрушается утеплительный слой;
- водосточные желоба повреждены, и осадки попадают на наружную стену.

При обнаружении любого такого недостатка незамедлительно запускаются ремонтные работы. Не все дефекты видны невооруженным глазом. Для обнаружения скрытых недостатков проводятся более глубокие

инструментальные исследования. Например, так оценивается состояние балконных плит и бетонных козырьков.

Различия капитального и текущего ремонта фасада.

Ремонт фасадов многоквартирных зданий бывает:

- текущим;
- капитальным.

При текущем ремонте проводятся в основном косметические процедуры, направленные на восстановление нормального внешнего вида здания. Такой вариант возможен при незначительных повреждениях фасада. Текущий ремонт не предполагает серьезной реконструкции фасадной части здания. Его цель – поддержание надлежащего внешнего вида наружных стен.

Входящие сюда работы проводятся в четко определенной последовательности. Стены зачищаются и подготавливаются к проведению дальнейших работ. Рабочая поверхность оштукатуривается – так устраняются различные дефекты и обеспечивается ровность стен. Для устранения сложных дефектов материалы подбираются отдельно для каждой ситуации. Стены грунтуются перед дальнейшим нанесением отделочного материала, например, окрашиванием. Краска в таком случае держится значительно дольше и лучше. Окрашивание. Это завершающий этап косметического ремонта МКД. Текущие ремонтные работы проводятся значительно чаще, чем капитальные. Средств на косметические процедуры требуется намного меньше.

Капитальный ремонт фасада характеризуется большей сложностью и продолжительностью. В ходе него выполняются серьезные мероприятия по восстановлению строительных конструкций. Необходимо разобраться, что же все-таки входит в перечень работ по капитальному ремонту фасадов.

Перечень работ при капитальном ремонте фасада МКД

В регионах работает программа капремонта многоквартирных домов. Для каждого МКД определена дата выполнения ремонтных работ. Очередность строго соблюдается, так как в региональных фондах средств обычно недостаточно. Более 90 процентов жителей своевременно оплачивают капремонт, но определенные проблемы с платежной дисциплиной сохраняются. Капитальный ремонт фасадов выполняется вместе с остальными работами, связанными с восстановлением строительных конструкций и коммуникаций МКД. Он ведется параллельно остальным мероприятиям или завершает их. Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома — это нелегкий и многозатратный труд. Но у тех собственников, которые постоянно поддерживают свое общее имущество в надлежащем состоянии, средства расходуются более экономно: вовремя замеченная и ликвидированная трещина на фасаде не перерастет в зияющую дыру, на ликвидацию которой потребуются больше усилий и капиталовложений. Вот мы и узнали, что такое капитальный ремонт фасада многоквартирного дома.

Элементы фасада:

- поверхности наружных кирпичных стен;

- поверхности наружных панельных стен;
- балконы, лоджии;
- заполнение оконных проемов;
- водоотводящие элементы;
- входные группы в подъезд;
- отмостки.

Проведение работ по капитальному ремонту фасада

Когда жители дома могут потребовать проведение ремонта

Плановый ремонт фасадов зданий проводится без участия владельцев квартир – он утверждается заранее. Если управляющая организация не устраняет очевидные недостатки внешних стен МКД, то жители могут потребовать проведения ремонтных работ. Это касается как плановых, так и внеочередных мероприятий. Жители могут обратиться с требованием о ремонте в следующих случаях:

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

Если речь идет о плановом капитальном ремонте фасада, то за полгода до его проведения ответственное лицо предоставляет информацию о предстоящих работах. Жители изучают ее и при необходимости вносят корректировки. Только после этого план утверждается и начинается подготовка к его реализации.

Капитальный ремонт фасада «вне очереди»

В законодательстве предусматриваются нормы, позволяющие перенести сроки, если в этом есть необходимость. Обязательное условие – наличие денежных средств, накопленных жителями именно на капитальный ремонт. На эти цели государственные дотации не выделяются. Запуск капитального ремонта фасада здания намного упрощается, если средства на него собираются не в общем котле у регионального оператора, а на специальном счете (им обычно распоряжается УК или ТСЖ). В таком случае достаточно принятого на общедомовом собрании решения.

На относящиеся к капремонту отдельные фасадные работы обычно тратятся не слишком большие суммы. Это облегчает их согласование с владельцами квартир и поиск необходимого финансирования.

Задача управляющей организации – сбор комиссии для обследования фасада. Она описывает недостатки, оценивает степень изношенности и

разрушений. После этого подготавливается сметная документация. Перечень работ зависит от того, насколько изношен и поврежден фасад.

В общем случае он выглядит следующим образом:

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

При появлении крупных трещин в кирпичной кладке заделка раствором не решает проблему. В таком случае разрушенные кирпичи заменяются новыми.

Капитальный ремонт фасада не предполагает выполнения сразу всех перечисленных работ. Список в каждом случае составляется отдельно в зависимости от состояния здания. Распространенной практикой является частичный капремонт. Он проводится для устранения конкретных неожиданно появившихся недостатков.

Например, это может быть восстановление козырьков балконов верхних этажей для защиты стен от попадания осадков или заделка участка поврежденной отмостки.

При капитальном ремонте фасада по необходимости меняют его функциональные части:

- стеклопакеты;
- перегородки;
- декоративные витражи и прочее.

Как собираются средства на капитальный ремонт фасада?

Средства на капитальный ремонт фасада МКД оплачивают владельцы квартир. Денежные средства на это собираются ежемесячно по статье капитальный ремонт дома. За капитальный ремонт фасадов отвечает региональный оператор, если деньги аккумулируются у него. Управляющая организация в проведение ремонтных работ в данном случае свои средства не вкладывает. При сборе денег на капремонт на спецсчете МКД организацией необходимых мероприятий занимается его держатель. Он сам определяется с объемом ремонтных работ, выбирает подрядчика, утверждает все это на общедомовом собрании и следит за дальнейшим выполнением.

Работы, проводимые в рамках капитальных ремонтов фасада

При капитальном ремонте фасада восстанавливают:

- разрушенную штукатурку;

- швы между панелями или блоками обнажены: утеплитель разрушился и раскрошился, что грозит проникновению внутрь атмосферной влаги;
- наружные водосточные трубы, желоба деформированы, что привело к нарушению целостности и попаданию дождевых вод на фасад, и пр.

Перечень работ не является константой, так как в каждом отдельном случае степень разрушения разная, а отделка наружных стен выполнена разными материалами, могут отличаться и технологии капитального ремонта фасада МКД.

Примерный список подлежащих выполнению работ по ремонту фасада при капитальном ремонте МКД можно обобщить, и выглядит он примерно так:

- очистка поверхностей от пыли, штукатурки, слоев побелки или краски;
- заделка швов, их тепло- и гидроизоляция; штукатурка стен, нанесение шпатлевки, грунтовки, окраска;
- покрытие поверхности стен водоотталкивающими составами; ремонт и замена отдельных участков водосточной системы.

Если стены снаружи были утеплены, то разрушившийся утеплитель нужно будет восстановить. Но не будем забывать, что в каждом отдельном случае, при капитальном ремонте фасада многоквартирного дома, перечень работ может отличаться.

Приемка работ по капитальному ремонту фасада

Документация необходимая для приемки работ

- комплект рабочей документации;
- сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество строительных материалов;
- акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций.

На что необходимо обращать внимание при приемке работ по капитальному ремонту фасада.

При оценке качества проведения ремонта фасада необходимо обратить внимание, на поверхность штукатурного покрытия, которая не должна иметь неровностей, трещин, сколов, пузырей, отслоений (глухого звука при простукивании). Окрашенные поверхности должны быть сухие, ровные и чистые, с отсутствием полос, пятен, потеков, пропусков, просвечивания нижележащих слоев краски, отшелушивания.

Не должно быть отклонений оконных и дверных откосов по горизонтали и вертикали.

Недопустимо наличие не заделанных щелей между рамами (коробами дверей) и стенами. Следует обратить внимание на наличие трещин в стенах и необходимость выполнения капитального ремонта фасада после их устранения.

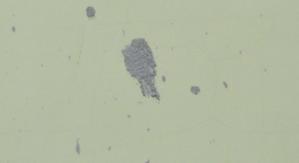
При капитальном ремонте балконных плит также необходимо проверить:

- прочность крепления наружных ограждений;
- сохранность покрытий (стяжек, штукатурки, окраски, керамических плиток);
- примыкания балконных плит к наружным стенам;
- исправность водоотводящих устройств;
- прочность сцепления восстановленного защитного слоя бетона к поверхности конструкции.

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.

Приложение 1: Примеры некачественного выполнения работ по капитальному ремонту фасада.

№ п/п	Замечание	Фотоматериал
Окраска фасадов		
1.	Следы крепления лесов	
2.	Отслоение краски	
3.	Дутики	
4.	Следы раствора	
5.	Местные исправления	
6.	Следы затирочного инструмента	
7.	Наезды краски	
Гермошвы		
8.	Не аккуратно заделанные гермошвы	

Дефекты оконных заполнений		
9.	Не снята защитная пленка	
10.	Плохой притвор	
Водоотводящие элементы		
11.	Нарушения водоотлива	
12.	Малый выпуск отлива	