

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

(капитальный ремонт подвальных помещений)

Москва
2020 г.

Оглавление

<i>Введение</i>	3
<i>Теоретические основы</i>	4
Что такое подвал.....	4
Капитальный ремонт подвала и подвальных помещений.....	5
С чего начинать ремонт подвала МКД.....	6
Ремонт подвала МКД после затопления	8
Немного о текущем ремонте.....	10
Оценка качества выполненных работ	11
На что следует обратить внимание.....	11
Типичные нарушения	12
<i>Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах</i>	13

Введение

В настоящее время актуальной проблемой всех крупных городов России является реконструкция зданий и сооружений старого фонда. Многие из этих зданий представляют историческую и архитектурную ценность и определяют облик города. В большинстве случаев такие здания нуждаются в реконструкции или капитальном ремонте. В составе основных строительных работ, связанных с капитальным ремонтом, наибольшие затруднения вызывают работы по ремонту подвальных помещений. Характерной особенностью таких работ является отсутствие типовых решений, условия выполнения работ зависят от значительного числа факторов. Производство работ по усилению фундаментов, как правило, выполняется в подземной части здания, в стесненных условиях. Все это вызывает дополнительные затраты труда, осложняет транспортировку оборудования и материалов и в конечном итоге увеличивает стоимость работ по усилению.

Данные методические рекомендации содержат информацию, посвященную контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту подвалов.

Теоретические основы

Что такое подвал

Подвалы в многоквартирных домах время от времени нужно ремонтировать. Предпосылки для ремонта бывают разными. Это и износ, и пребывание помещения в аварийном состоянии (к примеру, после подтопления грунтовыми водами). Ремонт подвала МКД необходимо выполнять тщательно и качественно, соблюдая все требования. Особое внимание следует уделять материалам, подбирая их с учетом того, как именно планируется эксплуатировать помещение. В каких целях собственники могут использовать подвал МКД. Очень часто собственники жилья в многоквартирных домах интересуются, кому принадлежат подвалы. На основании нормативно-правовых документов можно сказать, что подвалы и технические этажи МКД – это общедомовое имущество. Учитывая данный факт, владельцы приватизированных квартир в равной мере имеют право распоряжаться им. Отметим, что собственники квартир, рационально подходящие к вопросам эксплуатации объектов в доме, всегда стараются использовать подвал практично. Чаще всего подвал в МКД считается техническим этажом и выполняет соответствующие функции. В нем находятся инженерные коммуникации, сооружения и оборудование, которые обеспечивают нормальное функционирование жилого объекта. Внутренняя инфраструктура МКД, которую создает расположенное в подвале оборудование, – это: система подачи ГВС и ХВС; паровое отопление; канализация, система слива обработанных бытовых стоков; система подачи электроэнергии; главный распределительный щит; бойлерная (теплопункт); счетчики расхода электро- и теплоэнергии, а также горячей воды; основание ствола лифтовой шахты. Посторонние люди ни в коем случае не могут проникать в подвал и, безусловно, вмешиваться в работу различных коммуникаций на его территории. Это может нарушить нормальное функционирование оборудования и представлять угрозу для жизни как самого лица, незаконно проникшего в подвальное помещение, так и всех жителей МКД. В связи с этим на окнах подвалов всегда устанавливают и припаивают решетки, а на входе устанавливают двери из железа с крепкими замками. Заходить в подвальное помещение обычно имеют право только старший МКД, которого избирает общее собрание жильцов, и работники коммунальных служб УК, обслуживающей дом. Иногда на отдельных территориях подвалов коммунальные или городские службы обустривают подсобные или специальные помещения, если там не установлены инженерные коммуникации. УК имеет право на размещение в подвалах ремонтных участков или техотделов собственных коммунальных служб. У городского управления ГО или МЧС есть возможность переоборудования подвальных помещений в бомбоубежища или склады, чтобы хранить там технические средства или средства индивидуальной защиты на случай ЧС. В подвальных помещениях, соединенных с цокольными этажами МКД, могут находиться разного рода госструктуры (к примеру, архив), которые остались еще с

периода СССР. Но все перечисленное выше встречается сегодня довольно редко. Если говорить о государственных структурах или бомбоубежищах, это применительно скорее к старому жилому фонду. Что касается коммунальных служб, то они обычно размещаются на небольшой территории подвальных помещений. Квадратный метр жилья стоит дорого, особенно в больших, густонаселенных городах. Именно поэтому собственники квартир в МКД стараются максимально полезно и рационально использовать всю принадлежащую им площадь, нередко выполняя ремонт подвала МКД. Учитывая то, что каждый владелец квартиры в доме на равных правах с остальными собственниками владеет подвалом, многие жильцы пытаются использовать данное помещение для решения личных задач.

Капитальный ремонт подвала и подвальных помещений

В перечень работ по капремонту подвала и подвальных помещений входят:

- Утепление стен и подвальных перекрытий.



- Ремонт пола



- Установка металлических дверей в подвальных помещениях.
- Гидроизоляция стен и пола



- Замена дренажной системы



- Восстановление отмостки



- Ремонт продухов и подвальных окон.

Состав работ по ремонту подвала может меняться на стадии проектирования и согласования объемов проводимых работ с собственниками. Владельцы подвальных помещений, выведенных под аптеки, кафе, магазины и т. п., обязаны **наравне с другими жителями дома** нести расходы на содержание общего имущества, так как подвальные помещения являются конструктивной частью МКД.

С чего начинать ремонт подвала МКД

В общей сложности ремонт подвала МКД в целях его дальнейшей эксплуатации включает в себя:

- работы по гидроизоляции;
- оснащение помещения.

В рамках гидроизоляции выполняются мероприятия по защите подвала от грунтовых вод и воздействия химически активных веществ, растворенных в жидкостях. Проводить гидроизоляцию подвальных помещений следует в любом случае. Как правило, в этих помещениях – бетонные или кирпичные полы и стены. Эти поверхности склонны к образованию пятен и плесени, устранить которые можно собственноручно. Возникнуть же пятна и плесень на них могут вследствие ряда причин, например:

- в стене и в полу есть сквозные трещины, что способствует проникновению влаги; швы недостаточно герметичны;
- фундамент плохо гидроизолирован, некачественно смонтирован водосток.

При гидроизоляции применяют специальные расходные материалы, среди которых: особые жидкости; мастики (вяжущие материалы); заготовленные сухие смеси, которые используют для проникающей гидроизоляции стен в подвале; материалы для гидроизоляции, основа которых – бентонитовая глина; современные и традиционные рулонные материалы. Вещества для гидроизоляции бывают различными: антифильтрационными, которые предназначены, чтобы защищать помещения от проникновения влаги; антикоррозийными, призванными защищать арматуру, которую применяют при строительстве зданий или конструкций; герметизирующими, с помощью которых обрабатывают швы, стены и стыки.

В составе гидроизоляционных материалов содержатся разные вещества. Основными могут быть: нефтяной битум или битум-полимерные смеси – такие материалы называют асфальтосодержащими; цемент, глина различных сортов и иные вяжущие вещества – это минеральные материалы; листовая сталь, медь или алюминий – металлические материалы; полимер – материалы

данного типа являются полимерными; с их применением проводится штукатурная, окрасочная или оклеечная гидроизоляция. Гидроизоляционный материал нужно выбирать правильно, так как от этого зависит конечный результат ремонта. Если он подобран грамотно, то все составляющие конструкции будут надежно защищены от влаги и коррозии. Следовательно, в подвальном помещении не возникнет аварийных ситуаций. В обязательном порядке при ремонте подвала МКД следует нанести на стены гидроизоляционный материал. Изоляцию нужно выполнять с внешней стороны здания, вдоль границы примыкания грунта к стене. Ее уровень должен соответствовать внешней отмостке или располагаться над ней. Перед тем как приступить к работам по гидроизоляции в рамках ремонта подвала МКД, стены необходимо полностью очистить, удалив пыль, мусор, пятна краски, масло, выполнить выравнивание, загрунтовать и тщательно высушить. Все это нужно сделать, чтобы гидроизоляционный материал качественно прилегал к стенке. Просушивать поверхность можно как естественно (летом в сухую погоду) несколько дней, так и применяя тепловые пушки (электронагреватели) и специальные лампы. Чтобы полностью обезопасить помещение от проникновения в него влаги и образования коррозии, гидроизоляцию в ходе ремонта подвала МКД проводят и с его внутренней стороны. Наиболее надежными и качественными составами для гидроизоляционных работ считаются: мастики, основа которых – материалы, содержащие цемент. Особенной эффективностью отличаются растворы, которые расширяются при затвердевании. Мастики с содержанием цемента наносят широкими кистями; составы для окрасочной гидроизоляции, заполняющие даже малые трещинки и поры в стенах подвального помещения. Благодаря таким средствам влага в подвал не попадает.

Окрасочную гидроизоляцию с внутренней стороны подвального помещения проводят на стенах из бетона для эффективной защиты от негативных воздействий; инъекционные составы для устройства проникающей изоляции. Препаратами данного вида пользуются, если нужно провести антисептическую обработку стен, а также герметизацию трещин и кладочных швов между блоками. Отметим, такие составы не применяют, если необходимо обработать кирпичные стены; рулонные материалы, произведенные с использованием новейших технологий, то есть при помощи пленок из полимера. Их применяют, если нужно утеплить подвал в МКД плитным материалом. Сначала к стенам монтируют пленки и только потом – утеплитель. Вышеперечисленными способами можно пользоваться, чтобы защищать от грунтовых вод подвалы, для строительства которых использованы монолитные и бетонные блоки. Ремонт подвала МКД может предполагать штукатурку стен, для изготовления которой применялись модифицированные растворы из цемента и песка. Отметим, что это наиболее простой и экономичный метод защиты кирпичных стен. Для повышения водонепроницаемости составов можно пользоваться модифицирующими присадками – разными полимерами, жидким стеклом и иными похожими материалами. Штукатурка наносится в 3 этапа. Сначала стены помещения

обрабатывают, нанося на них первый грунтовочный слой. Когда он высыхает, наносят второй, далее – третий. Такой метод обработки позволяет выровнять стены и создать плотную непроницаемую для подземных вод преграду (за счет модификатора). Для защиты подземных помещений из природного камня (бута) используются мастики и смолы, основа которых – нефтяной битум. Материалы такого рода также используют, чтобы защищать от образования коррозии кузова и днища кузовов авто. Состав наносят в два слоя. Когда мастика высыхает, появляется надежная преграда, защищающая поверхность от влаги. Подвалу МКД при ремонте требуется всесторонняя защита, то есть изоляция нужна и стенам, и полу. Что касается бетонных полов, обработку лучше проводить при помощи окрасочных средств. Это стоит недорого, а защита при этом оказывается эффективной. В прошлом для подобных гидроизоляционных работ строители пользовались битумными мастиками, однако у данного материала есть минусы. Они со временем теряют свою эластичность, что приводит к образованию трещин. Сегодня их чаще всего успешно заменяют битумно-полимерными и битумно-резиновыми составами. Перед тем как уложить на пол отделочный материал (например, линолеум или плитку), выполняют пропиточную изоляцию. В этих целях пользуются битумными составами или полимерными лаками.

Еще один вариант – литая изоляция пола в подвальном помещении МКД. Метод особенно надежен, и это показывает практика ремонта в подвалах. Способ заключается в том, что мастики и растворы заливают в пространство между ограждением, которое устроено особым образом, и вертикальными поверхностями. Это приводит к образованию своеобразного «корыта», стенки и дно которого являются одним целым. У состава может быть разная рабочая температура, и с учетом данного показателя различают горячую, холодную и асфальто-полимерную литую гидроизоляцию. Когда влага непрерывно воздействует на стены в подвальном помещении МКД, происходит их медленное, но верное разрушение. Наиболее активно процессы проходят в зимний период времени, когда влага внутри материала подвержена замерзанию и расширению. Если появляются хотя бы малейшие признаки разрушения стен, следует срочно начать ремонт подвала МКД. Множество специалистов уже на этой стадии советуют перестроить стены, а не проводить локальный ремонт подвала МКД, так как наверняка влага уже полностью проникла в материал, а потому частичная реконструкция поверхности с использованием цемента лишь замедлит разрушение, но не предотвратит его. Безусловно, выполняя ремонт подвала МКД, нужно соблюдать аккуратность. Чаще всего стены подвала – это фундамент дома.

Ремонт подвала МКД после затопления

Все здания в большей или меньшей мере подвержены затоплению, и МКД не исключение. Залитым может оказаться абсолютно любое помещение: квартира собственника; чердак, взятый в аренду; подвал. По ст. 36 ЖК РФ собственники квартир в МКД владеют общедомовым имуществом на равных правах. Нередко они проводят ремонт подвала МКД, обустривают его, хранят

в данном помещении личные вещи, а потому при затоплении сохранность имущества оказывается под угрозой. Затопление подвала в МКД является следствием несанкционированного попадания воды. Происходить это может по ряду причин.



Если в подвале МКД произошло затопление, воспользуйтесь сведениями, отраженными в таких законодательных актах, как: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ; СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»; ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах» (утверждены Постановлением Правительства РФ № 354). Затопление в подвале МКД может возникнуть по ряду причин. Из-за попадания в подвал поверхностных вод. Снег начинает интенсивно таять, или постоянно идут дожди. Если талые и ливневые воды отводятся неправильно, подвал подтапливается полностью или частично. УК обязана своевременно и качественно ремонтировать отливы, поддерживать в подвальных помещениях герметичность внешних стен. Ремонт подвала МКД после подтопления может потребоваться вследствие того, как жители первых этажей затопили помещение из-за ремонтных работ, неверной эксплуатации сантехники, невнимательности и т. д. Здесь главное – своевременно определить, почему произошло залитие, и выявить виновных. На линии водоотведения может произойти авария, или целостность трубопроводов окажется нарушенной. Подобные нарушения – самые неприятные. Нередко прорывы в канализационных трубах случаются из-за использования устаревшего оборудования, некачественно выполненного ремонта или замены трубопроводов. Так или иначе, виновна в этом компания, обслуживающая и эксплуатирующая канализацию в МКД. Прорывы в отопительной системе также происходят нередко. Когда возникает подобная ЧС, для начала нужно понять, по какой причине произошла авария, и уже основываясь на этом, выявить виновных. Затопление грунтовыми водами – чрезвычайная ситуация из разряда форс-мажоров, после которой обязательно нужен ремонт подвала МКД. Происшествие может быть вызвано рядом причин, но при возникновении ЧС всегда следует проводить экспертную оценку. Только в этом случае можно взыскать с виновных компенсацию ущерба и привлечь их к ответственности.

Ниже перечислены факторы, которые чаще всего вызывают подтопления в подвалах МКД.

1. Грунтовые воды. Осенью и весной уровень грунтовых вод значительно повышается. Затопление большей части МКД, вызванное этой причиной, –

явление нечастое, а потому и методов предотвращения не так много. Кроме того, если подвальное помещение оказалось затопленным из-за подземных вод, привлечь к ответственности в этом случае будет, увы, некого. Если говорить об исключениях, можно упомянуть МКД, расположенные на территориях постоянного подтопления.

2. Канализационные стоки. Затопления из-за поступления в подвальные помещения МКД не грунтовых и ливневых вод, а нечистот из систем водоотведения не редкость. Это происходит по ряду причин:

- Засоры канализации или магистральных сетей в доме. В обязанности УК входят соблюдение и поддержание нормального состояния внутридомового оборудования и инженерно-коммуникационных систем, недопущение затопления подвальных помещений при засорах в канализации или поступлениях нечистот из городской системы;



- Прорывы канализации. Если возраст МКД превышает 50 лет, ситуацию можно спокойно назвать обычной. Ремонт подвала МКД в этом случае, конечно, необходим; Нарушение целостности общедомовой системы. Если период эксплуатации трубопроводов превышает отведенный для этого срок, а канализационная система или отдельные ее участки своевременно не меняются, негативных последствий не избежать. Не стоит забывать, что УК обязана полностью устранять последствия подтоплений: откачивать нечистоты; дезинфицировать; убирать помещение. При обнаружении воды в подвальном помещении жильцам прежде всего нужно: связаться с аварийно-диспетчерской службой, позвонив по указанному номеру; вызвать слесарей УК. В идеале уведомить следует и аварийно-диспетчерскую службу, и управляющую компанию. Приехавшие специалисты, если это возможно, устраняют течь (перекрывают подачу воды, меняют сломанную часть трубопровода и выполняют другие необходимые мероприятия в рамках ремонта подвала МКД).



Немного о текущем ремонте

Если сумма текущего или капремонта согласно подсчетам оказывается очень высокой, УК проводит частичную реконструкцию (к примеру, осуществляет замену поврежденного участка трубопровода). Далее эта

организация извещает собственников, что нужно проводить текущий или капремонт. Вместе с информацией о необходимости ремонта УК прилагает копию акта обследования помещения, финансовый расчет предполагаемого ремонта подвала МКД в соответствии со сметой и выдвигает собственные предложения. В ходе общего собрания собственники жилья решают, нужно ли проводить ремонт подвала МКД, какого типа он должен быть, утверждают сумму, необходимую на работы, и источники финансирования. Ремонт подвала МКД можно проводить на деньги, накопленные по статье «текущий ремонт». Если этих финансов оказывается недостаточно, у собственников есть право собрать дополнительные средства на ремонт подвала МКД. Если установка причины подтопления представляется сложной процедурой, УК приглашает сотрудников «Водоканала» для создания комиссии с целью провести дальнейшее обследование. Представители указанной организации берут воду, после чего исследуют ее в своей лаборатории. Возможен и такой вариант, при котором коммуникации работают исправно, а подвальное помещение подтопляется из-за грунтовых или дождевых вод. Далее управляющая компания выявляет источник подтопления и решает, какие действия следует предпринять. Выработка мер определяется сложностью и затратами на ремонт подвала МКД. Если согласно плану мероприятия оказываются сложными и дорогостоящими, собственники в ходе общего собрания решают, в каком объеме следует выполнять ремонт подвала МКД и на какие средства.

Оценка качества выполненных работ

При оценке качества проведения ремонта подвала необходимо осмотреть подвал на наличие трещин, обратить внимание на количество и размер продухов, на отсутствие влаги.

Протечки из-за нарушения гидроизоляции, застой воды на отмостках и в подвалах промерзание конструкции в зимний период, отсутствие вентиляции или ее плохая работа, появление грибка – все это может свидетельствовать о некачественно проведенном ремонте.

На что следует обратить внимание

Качество восстановления балок



Качество восстановления ригеля



Типичные нарушения

Нарушена гидроизоляция



Неправильное исполнение вводов трубопроводов



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