

Отличие текущего ремонта от капитального

| Текущий ремонт в многоквартирном доме | Капитальный ремонт в многоквартирном доме |
|---|---|
| Кто проводит? | |
| Управляющая компания | Региональный оператор (в случае, когда собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) |
| | Собственники многоквартирного дома (в случае, когда фонд капитального ремонта формируется на специальном счете) |
| Проектно-сметная документация | |
| | Обследование жилых зданий и изготовление проектно-сметной документации |
| Примерный перечень работ | |
| Крыша | |
| <ul style="list-style-type: none"> • проверка кровли на отсутствие протечек • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше • выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока • проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек • осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий | <ul style="list-style-type: none"> • ремонт деревянных конструкций скатных кровель с полной или частичной заменой стропильной системы • устранение неисправностей железобетонных, металлических стропил и кровельных настилов • замена покрытий кровли с устройством примыканий • ремонт цементно-песчаной стяжки (на плоской кровле) • устройство, замена или ремонт аэраторов (на плоской совмещенной неветилируемой кровле) • огне-, биозащита деревянных конструкций • частичная или полная замена утеплителя • ремонт или замена слуховых окон • вынос фановых труб и вентиляционных шахт за пределы кровельного покрытия • ремонт или устройство металлических ограждений на кровле • ремонт выходов на кровлю с заменой люков (дверей) • ремонт, замена или устройство системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки воронки с заменой наружных водосточных труб и изделий) |

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам – незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ

Фасад

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств • выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков • выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней | <ul style="list-style-type: none"> • устройство, частичный ремонт и восстановление фактурного слоя фасадов, включая архитектурный ордер и орнамент • замена и (или) ремонт отдельных элементов фасадов • восстановление окрасочного слоя фасада • ремонт и (или) восстановление заполнения продухов и слуховых окон чердаков и замена отдельных элементов конструкций фундаментов • ремонт, восстановление, либо замена заполнения оконных проемов мест общего пользования с установкой отливов, подоконных досок и облицовкой откосов • ремонт герметизации стыков и швов полонесборных зданий • частичная замена бревен несущих стен, восстановление межвенцевого утеплителя • частичный ремонт и (или) усиление кирпичной кладки • восстановление заполнения швов кирпичной кладки |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, деструктурирующими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен • в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение • выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) • выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках • контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами • контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы) • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | <ul style="list-style-type: none"> • ремонт или замена желобов и водосточных труб • ремонт козырьков над балконами и (или) лоджиями • ремонт и усиление железобетонных балконных плит (при наличии технической возможности) • ремонт и (или) восстановление элементов выходных групп (козырек над входом в подъезд; крыльцо; ограждение крыльца; пандус) • ремонт и (или) восстановление, замена заполнения наружных дверных проемов • ремонт и (или) восстановление отмостки |
|---|---|

Перекрытия, колонны, столбы

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний • выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры | |
|--|--|

в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами
- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или

| | |
|---|--|
| <p>смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами</p> <ul style="list-style-type: none"> • выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками • контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами • при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ • выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов • проверка звукоизоляции и огнезащиты • при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | |
| Внутридомовые инженерные сети | |
| <ul style="list-style-type: none"> • проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах • постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования • гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек • работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений • проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения | <p>В инженерной системе холодного и горячего водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • установка вводной запорной арматуры • замена или восстановление общедомовых приборов учёта • замена магистральных и стояковых трубопроводов водоснабжения от вводного запорного устройства до первого запорного в квартире • замена или ремонт оборудования насосных установок, расположенных в пределах многоквартирного дома • замена или ремонт пожарного трубопровода • установка запорной арматуры на магистральных и стояковых трубопроводах, в квартирах перед индивидуальным прибором учёта водоснабжения • изоляция магистральных трубопроводов в пределах подвального помещения |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ • проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) • постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем • контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) • восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме • контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации • контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации • переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока • промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе • очистка и промывка водонапорных баков • проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов | <ul style="list-style-type: none"> • замена или ремонт теплообменников и прочего оборудования, предназначенного для приготовления и подачи горячей воды, расположенных в пределах многоквартирного дома <p>Ремонт системы газоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замена разводящих магистралей, стояков и ответвлений от стояков в квартиры собственников от вводного запорного устройства до первой запорной арматуры • замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в квартирах собственников <p>В инженерной системе электроснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • замена, восстановление либо установка главного распределительного щита с установкой перекидного рубильника • замена, восстановление либо установка распределительных и групповых щитов • замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения по существующим каналам • замена или восстановление этажных щитов и расположенного в них оборудования (за исключением индивидуальных электросчетчиков) • устройство контура защитного заземления • устройство системы уравнивания потенциалов в пределах подвальных помещений (технических подполий) • установка в этажных щитах шин заземления • замена или устройство наружных и внутренних систем освещения с установкой датчиков движения в местах общего пользования, чердачного и подвальных помещений • замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов или электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем • ремонт технологических каналов и ниш • устройство розеток в этажных щитах для подключения домофонов <p>В инженерной системе теплоснабжения:</p> |
|--|--|

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)
- удаление воздуха из системы отопления
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации
- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях – организация проведения работ по их устранению

- замена или установка вводной запорной арматуры
- замена или восстановление общедомового прибора учёта отопления
- замена магистральных и стояковых трубопроводов отопления, ответвлений от стояковых трубопроводов в квартирах до первого запорного устройства на отопительном приборе
- установка запорной арматуры перед отопительным устройством (в случае отсутствия запорной арматуры на отопительном приборе)
- замена отопительных приборов в местах общего пользования
- замена оборудования тепловых пунктов и при наличии замена оборудования насосных установок, оборудования химводоподготовки, расширительных баков и автоматических воздухоотводчиков
- замена стояковых трубопроводов полотенцесушителей, без замены полотенцесушителей в квартирах собственников
- установка запорной арматуры на магистральных и стояковых трубопроводах
- изоляция магистральных и стояковых трубопроводов, расположенных в местах общего пользования, в пределах чердачного и подвального помещения, в подпольных каналах

В инженерной системе водоотведения:

- замена или восстановление выводящих труб системы водоотведения
- замена стояковых труб системы водоотведения
- замена ответвлений системы водоотведения от стояков до первых стыковых соединений в квартире собственников
- замена магистральных и стояковых трубопроводов водоснабжения от вводного запорного устройства до первого запорного в квартире
- устройство или ремонт примыканий выпусков (вытяжных) труб системы водоотведения к кровельному покрытию
- утепление и изоляция труб системы водоотведения в пределах чердачного помещения
- замена задвижек системы водоотведения (при их наличии)

Ремонт подвальных помещений и фундамента

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 1. признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов
 2. коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами
 3. поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами
- при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключаящих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей
- ремонт участков стен подвалов и пола
- утепление стен подвалов и надподвальных перекрытий подвальных помещений
- ремонт технических помещений с установкой металлических дверей
- ремонт продухов, подвальных окон, приямков и наружных дверей
- ремонт отмостки
- ремонт или замена дренажной системы
- восстановление и замена отдельных элементов конструкций фундаментов
- заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов. Восстановление гидроизоляции устранение местных дефектов и деформаций путём усиления отдельных элементов фундамента

Лестницы

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам
- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам
- проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей огне-, биозащитными составами в домах с деревянными лестницами.

Ремонт лифтов

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта • обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) • обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) • обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования | <ul style="list-style-type: none"> • замена электрооборудования в машинном помещении лифта • замена системы управления лифта • замена направляющих кабины и отдельных узлов в шахте лифта • замена направляющих противовеса и отдельных узлов в шахты лифта • замена дверей и отдельных конструкций дверей шахты лифта • замена дверей и отдельных конструкций кабины лифта • замена металлического каркаса кабины лифта • замена противовеса и отдельных узлов противовеса • замена и ремонт отдельных узлов и деталей лифта • замена отдельных узлов и деталей строительной части лифта (при необходимости) |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • пусконаладочные работы на смонтированном оборудовании электромеханической части новых лифтов • подключение к существующей системе связи и диспетчерского контроля за работой лифтов • проведение полного технического освидетельствования смонтированного оборудования и получение Декларации о соответствии лифта требованиям технического регламента |
| Куда обращаться? | |
| Управляющая компания, обслуживающая ваш дом | <p>НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области»</p> <p>675000, Амурская область, г.Благовещенск, ул. Амурская 85</p> <p>График работы: Пн-Пт 9.00-18.00; обед: 13.00-14.00; Сб, Вс - выходной</p> <p>электронная почта: fkamur@yandex.ru приёмная: (4162)77-65-01 абонентский отдел: (4162)77-65-10 горячая линия: (4162)77-65-12 (по будням с 14:00 до 18:00) официальный интернет-сайт: www.fkamur.ru</p> |
| Кто контролирует деятельность? | |
| Контрольно-надзорные органы | |
| <p>Министерство жилищно-коммунального хозяйства Амурской области</p> <p>675023, г. Благовещенск, ул. Шевченко, 24 Электронная почта: zkh@amurobl.ru Телефон: (4162) 22-34-00 Факс: (4162) 22-34-91</p> | |
| <p>Государственная жилищная инспекция Амурской области</p> <p>675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Шевченко 24 тел/факс: (4162) 22-16-80 электронная почта: gilinspekcia@gzi.amurobl.ru</p> | |

Прокуратура Амурской области

675005, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 37

Приемная (факс): (4162) 77-50-01

Линия для приема обращений граждан (тел./факс): (4162) 77-50-05

Управления и отделы ЖКХ администраций муниципальных образований