

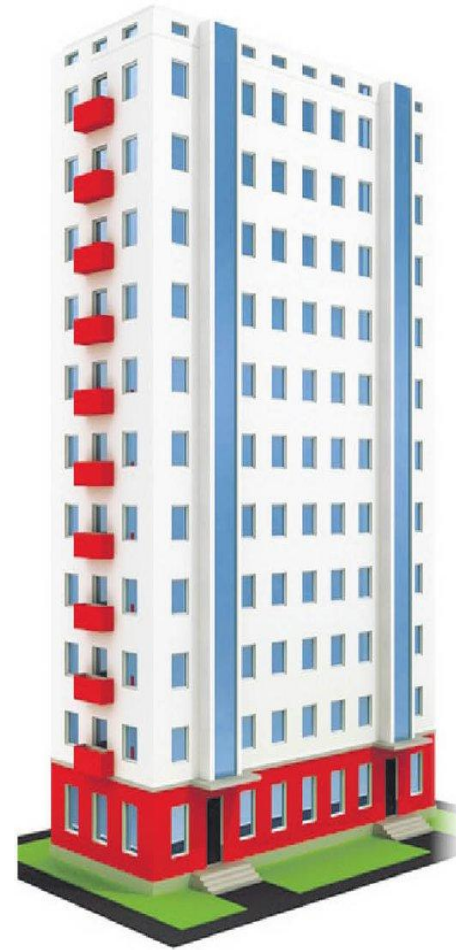


# РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Подготовила: преподаватель Гнездилова Т.В.

# Виды инженерных систем жилого дома

- Комфорт проживания в любом многоквартирном доме в значительной степени обеспечивают инженерные системы.
- Однако со временем они неизбежно изнашиваются.
- Это может приводить к ухудшению общих условий проживания и к возникновению аварийных ситуаций.
- Поэтому важно своевременно проводить качественный ремонт внутридомовых инженерных систем.



- ← РЕМОНТ КРЫШИ
- ← РЕМОНТ ФАСАДА
- ← РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
  - электроснабжения;
  - канализации;
  - газоснабжения;
  - горячего и холодного водоснабжения;
  - теплоснабжения
- ← РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ И ШАХТ
- ← РЕМОНТ ПОДВАЛОВ
- ← РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА

# Виды инженерных систем жилого дома

Поддержка комфортных условий и нормального функционирования жилого дома обеспечивается целым комплексом инженерных систем.

Основными из них можно назвать следующие коммуникации:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение и канализация;
- теплоснабжение;
- газоснабжение;
- электрическая проводка и слаботочные сети;
- вентиляция;
- мусоропроводы;
- лифтовое хозяйство и т.д.



# Текущий и капитальный ремонт

- Работы по восстановлению инженерных систем многоквартирного жилого дома подразделяются на текущий и капитальный ремонт.
- Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и других коммуникаций предусматривает устранение локальных неисправностей и неполадок.
- В ходе такого ремонта может выполняться замена отдельных элементов системы, которые имеют повреждения, дефекты или отслужили свой регламентный срок эксплуатации.
- Например, проводится замена участков трубопроводов, запорной арматуры, устройств распределения электроэнергии и т.д.
- Регулярное проведение текущих ремонтных работ позволяет продлить ресурс инженерных коммуникаций, обеспечить их исправную работу с максимальной эффективностью.



# Виды инженерных систем жилого дома

- Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем предполагает их полную замену или замену их значительной части. Его проведение предусматривается при достижении определенных сроков, при которых износ оборудования приближается к критическому уровню.

## Что входит в капитальный ремонт дома



# Состав работ по капитальному ремонту

Перечень работ при капремонте является индивидуальным для каждого типа инженерных сетей.

- Также он зависит от их технического состояния и особенностей комплектации.
- При ремонте внутридомовых инженерных систем тепло- и водоснабжения проводится замена стояков и разводящих магистралей, запорной, запорно-регулирующей, предохранительной арматуры.



# Состав работ по капитальному ремонту

- Капитальный ремонт водоотведения и канализации предусматривает замену канализационных стояков и лежаков.
- Также меняются или реконструируется внутренний водосток дома, монтируется водоотвод.
- Выполняется установка канализационных клапанов, которые обеспечивают более комфортное пользование системой и предотвращают аварийные ситуации.



# СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

## ПРИМЕР:

**девятиэтажный  
одноподъездный  
дом серии II-18**

Год постройки: **1963**

Общая площадь: **2576** кв. м

**Количество  
квартир в доме:**

1-комн. (30,6 кв. м) – **27**

2-комн. (36,6 кв. м) – **36**

3-комн. (44,3 кв. м) – **9**

**Ежемесячный взнос  
(15 руб. кв. м):**

459 руб.

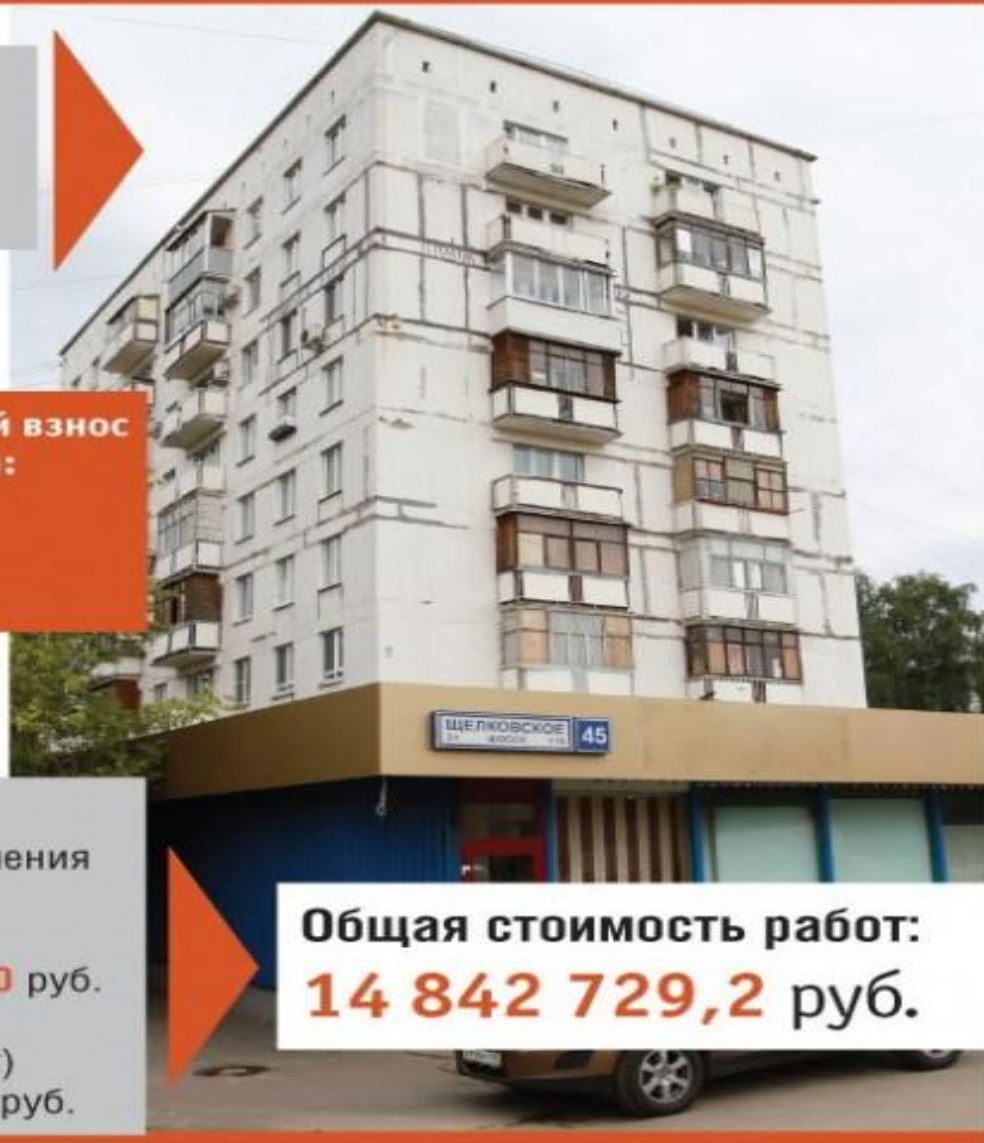
549 руб.

664,5 руб.

**!** За неприватизированные  
квартиры **ПЛАТИТ ГОРОД**

## ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

- ремонт внутридомовых систем отопления (стояков) – **1 774 864,00** руб.
- ремонт крыши (плоская, с мягким наплавленным покрытием) – **517 776,00** руб.
- ремонт балконов – **992 400,00** руб.
- замена пассажирского лифта (400 кг) (стоимость 1 единицы) – **1 480 179,00** руб.



**Общая стоимость работ:  
14 842 729,2 руб.**



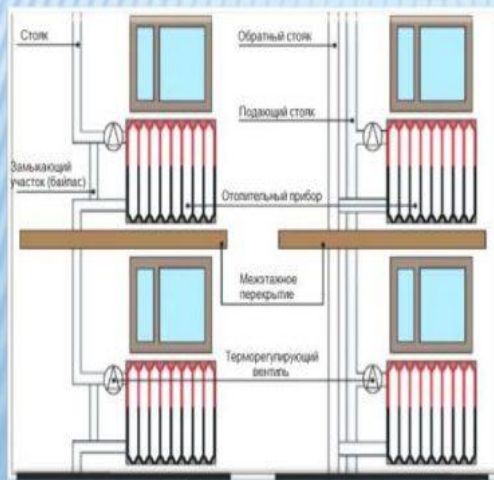
# Состав работ по капитальному ремонту

- В капитальный ремонт внутридомовых систем электроснабжения входит замена электропроводки, вводно-распределительных устройств.
- Устанавливаются новые домовые, подъездные, этажные распределительные электрощиты, меняется защитная аппаратура.
- Также сюда входит замена сетей общедомового освещения, аварийного, наружного освещения.
- Могут устанавливаться фотовыключатели и другое современное оборудование, повышающее эффективность и экономичность системы.
- Меняются сети электроснабжения инженерного оснащения дома.

## Замена стояков центрального отопления с радиаторами (на примере панельного и блочного МКД, 5 этажей и менее)

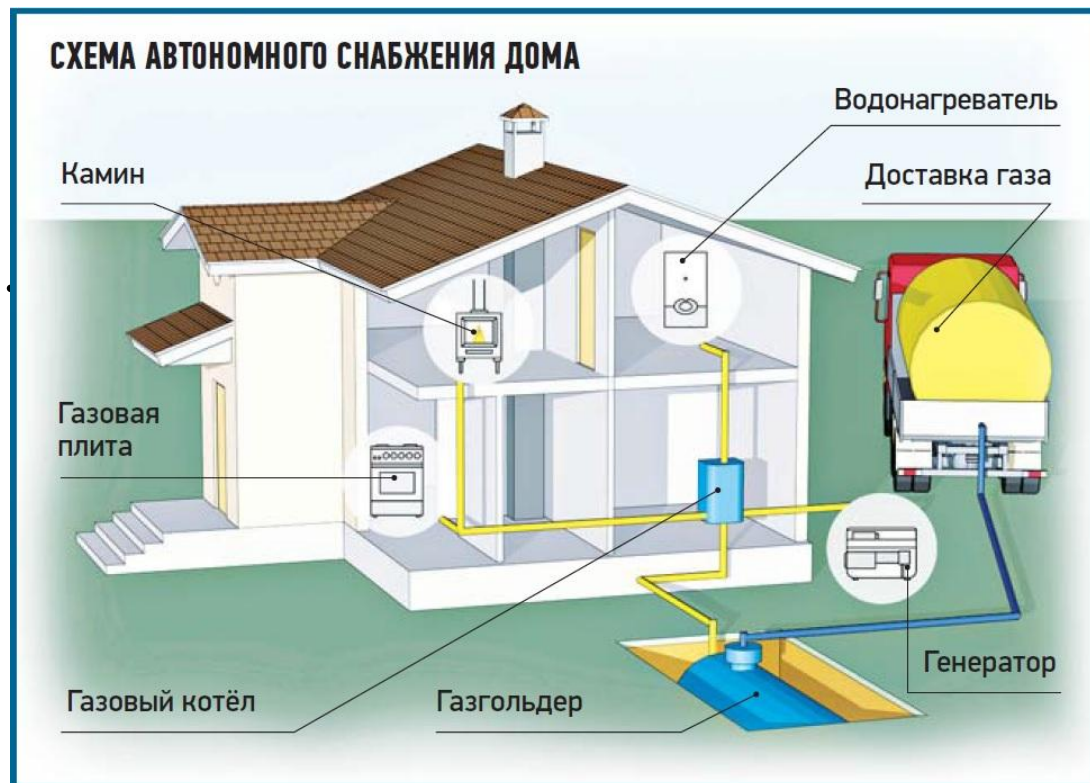
Отопление — искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них теплопотерь и поддержания на заданном уровне температуры, отвечающей условиям теплового комфорта и/или требованиям технологического процесса. Под отоплением понимают также устройства и системы, выполняющие эту функцию.

Согласно действующему ГОСТ Р 52617-2000, температура воздуха в жилых помещениях не должна быть ниже 18°C (для угловых комнат — не менее 20°C). При этом организация — поставщик тепловой энергии имеет право в ночное время (0-5 часов) снижать температуру воздуха не более, чем на 3°C. Отдельно устанавливаются нормы отопления для различных помещений квартиры: например, в ванной комнате должно быть не менее 25°C, а в коридоре — не менее 16°C.



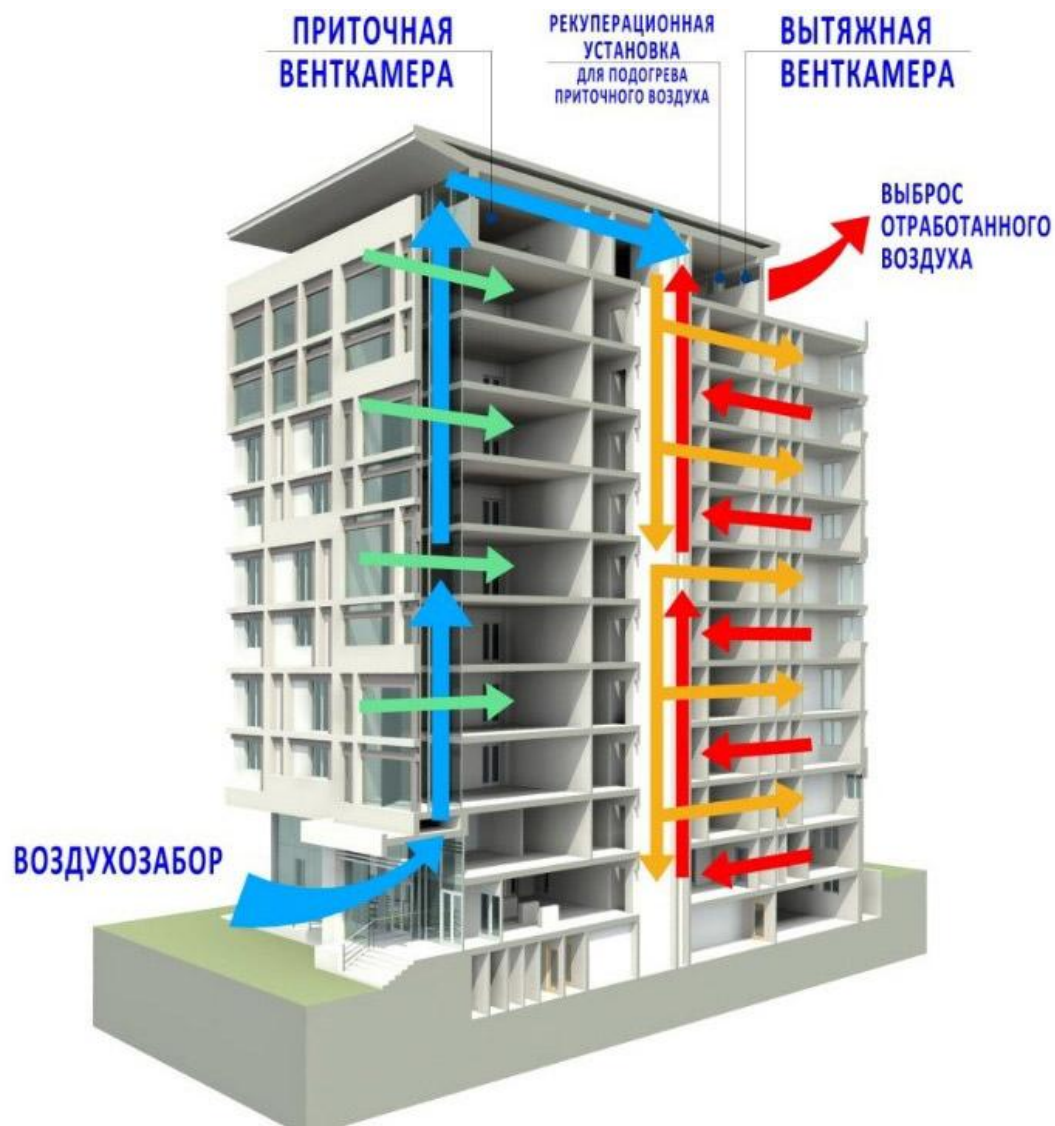
# Состав работ по капитальному ремонту

- В сетях газоснабжения проводится замена внутридомовых и фасадных газопроводов.
- Устанавливается новое газовое оборудование и запорная арматура. Проводится замена или ремонт разводящих газовых магистралей.



# Состав работ по капитальному ремонту

- Капитальный ремонт вентиляции многоквартирного дома предусматривает чистку вентканалов, замену вентиляционных решеток.
- При использовании в здании принудительной вентиляции с механическим побуждением проводятся работы по диагностике и капремонту оборудования.



# Периодичность проведения капремонта

- Эффективность и безопасность сетей зависит от того, насколько своевременно выполняется их реконструкция.
- Для каждого типа внутридомовых инженерных коммуникаций предусматривается своя периодичность проведения капитального ремонта.
- В том числе для основных сетей нормативной документацией устанавливаются следующие сроки:
  - капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения — 25 лет;
  - горячее и холодное водоснабжение — 15 лет (при оцинкованных стояках — 30 лет);
  - замена внутридомовых сетей электроснабжения — 20 лет;
  - замена чугунных стояков канализации — 40 лет;
  - замена пластиковых и керамических стояков канализации — 60 лет.



# Периодичность проведения капремонта

- При нарушении сроков капитального ремонта инженерные сети приходят в аварийное состояние.
- Результатом этого становятся ЧП, которые приводят к существенному материальному ущербу.
- Также может возникать угроза безопасности жильцов и персонала, обслуживающего здание.
- Поэтому организация, эксплуатирующая жилой дом, обязана строго контролировать сроки эксплуатации систем и своевременно проводить ремонтные работы.

**СРОКИ УСТРАНЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ АВАРИИ**

**ВАЖНО!**  
Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

- протечки в отдельных местах кровли - **1 сутки**
- повреждения внешнего водостока (водосточных труб и т.д.) - **5 суток**
- нарушения кладки, трещины в стенах - **1 сутки**
- разбитые стекла в подъезде:  
зимой - **1 сутки**,  
летом - **3 суток**
- двери в подъезде - **1 сутки**
- течи в водопроводных кранах, сливных бачках - **1 сутки**
- трещины, неисправности в печах, неплотность в дымоходах и газоходах - **1 сутки**
- неисправности трубопровода - **немедленно**
- неисправности мусоропровода - **1 сутки**
- повреждение кабеля, питающего жилой дом - **не более 2 часов**
- Неисправности лифта - **1 сутки**
- Замена лампочек в подъезде - **7 суток**
- Неисправности аварийного порядка: короткое замыкание в элементах внутренней электрической сети - **немедленно**
- Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа - **3 суток**
- Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты - **3 часа**
- отслоение штукатурки в подъезде - **5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)**

**ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ПЕРЕРЫВОВ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ**

- ХОЛОДНАЯ ВОДА**  
8 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  
4 часа одновременно при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения
- КАНАЛИЗАЦИЯ**  
не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  
4 часа одновременно (в том числе при аварии)
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**  
2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  
24 часа - при наличии 1 источника питания
- ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**  
Не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца
- ОТОПЛЕНИЕ**  
не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  
не более 16 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C;  
не более 8 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +5°C до +10°C;  
не более 4 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C

Использованы данные свода «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», а также «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

# Чем текущий ремонт отличается от капитального?\*

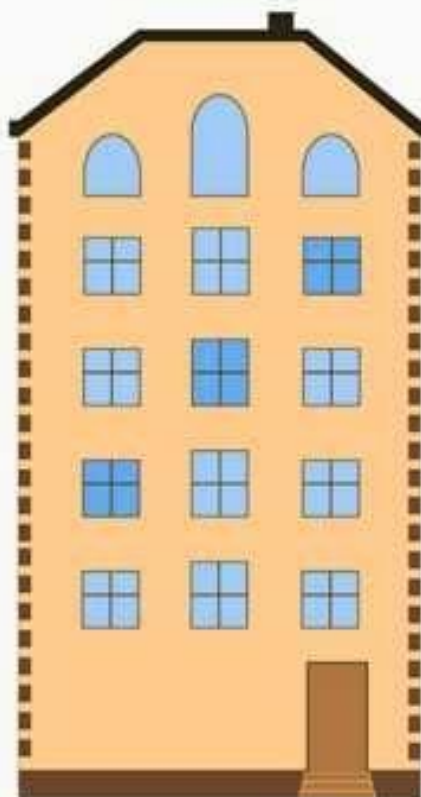
## Текущий ремонт

это ремонт, осуществляемый для восстановления работоспособности оборудования и состоящий в замене и (или) восстановлении его отдельных составных частей.

тариф - от 17,60 р/м<sup>3</sup>  
до 41,58 р/м<sup>3</sup>

- Частичный ремонт кровли
- Ремонт подъезда  
(покраска стен, ремонт перил, побелка потолка)
- Межпанельные швы - ремонт дыр и трещин
- Замена подъездной двери или окна, частичный ремонт козырька/крыльца
- Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки

управляющая организация  
[www.speckomservis.ru](http://www.speckomservis.ru)



## Кто осуществляет

## Капитальный ремонт

комплекс технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление первоначальных эксплуатационных качеств здания, сооружения, оборудования

тариф - 8,30 р

- Полная замена кровли
- Ремонт фасада
- Межпанельные швы - полный ремонт
- Замена стояков отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения
- Полная замена дверного и оконного блока

подрядчик, нанятый фондом капитального ремонта  
[www.fkr-mosreg.ru](http://www.fkr-mosreg.ru)

\* данные инфографики актуальны в течении 2016 г.

[schekun.myl.ru](http://schekun.myl.ru)

# Как запросить досрочный капитальный ремонт

- Капремонт инженерных систем жилых домов проводится в соответствии с региональной программой, которой устанавливаются конкретные сроки для каждого здания.
- Поэтому выполнение работ раньше срока возможно только при наличии оснований.

## Как быстро должны устранять коммунальные аварии **ПАМЯТКА ЖИЛЬЦА**

Аварийная служба устраняет неисправности на участках, относящихся к общему имуществу дома. Ремонт оборудования в комнатах и квартирах (кроме общих стояков) проводится за счет собственников.



# Как запросить досрочный капитальный ремонт

- Для этого жильцам дома необходимо обратиться с соответствующим заявлением в ТСЖ, управляющую компанию или другую организацию, на балансе которой находится здание.
- Заявление составляется в свободной форме с указанием сути проблемы, даты последнего осмотра, описания состояния сетей.

В Жилищную инспекцию

Заявители: жильцы дома №1, по улице  
Московской, города Москвы

## ЖАЛОБА

Мы являемся собственниками квартир в жилом доме по адресу:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года нами было написано заявление в управляющую организацию, обслуживающую дом на имя директора ООО «\_\_\_» чему свидетельствует приложение №1 № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

В заявлении мы требовали устранить выявленные нарушения договора управления многоквартирным домом и действующим законодательством, и сообщить о результатах.

Однако требования не были выполнены, а именно:

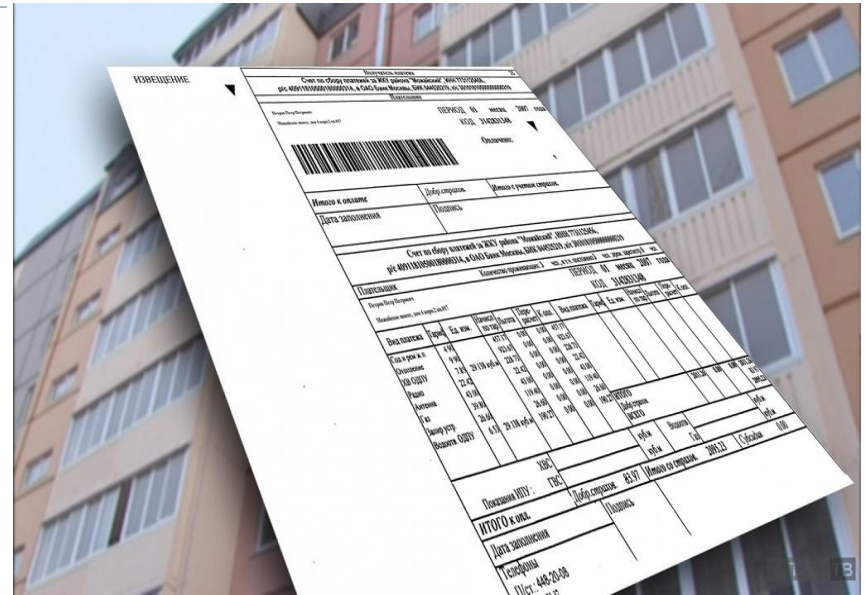
-не осуществляется уборка площадки перед входом в подъезд;  
-лестничная площадка в подъезде не моется и не убирается;  
-не надлежаще обеспечивается содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п.2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) обязанность по управлению многоквартирным домом и надлежащем содержанием общего имущества лежит на управляющей организации, с которой Полную версию документа можно скачать, пройдя по ссылке...



# Кто оплачивает капитальный ремонт инженерных систем

- Определение лица, обязанного оплачивать капитальный ремонт инженерных систем, зависит от того, в чьей собственности находится жилье.
- Если квартиры в доме приватизированы жильцами, то именно на них ложится бремя стоимости капремонта.
- Формирование фонда на капитальный ремонт осуществляется за счет отчисления части средств из оплаты коммунальных услуг, перечисляемой собственниками жилья.
- С недавнего времени в платежки за квартплату внесена соответствующая графа.
- Размер платы определяется площадью жилья.
- Соответственно, чем больше габариты квартиры, тем больше средств должны должен вносить ее владелец.
- Перечисляемые жильцами средства аккумулируются в фонде капитального ремонта.
- При наступлении плановых сроков или при необходимости внеочередной реконструкции инженерных систем накопленные средства на оплату соответствующих работ, материалов, услуг.



# КУДА ВКЛАДЫВАЮТСЯ СРЕДСТВА, СОБРАННЫЕ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (примерный расчет)

Льготы : ветераны войны, ветераны труда, труженики тыла, блокадники, «чернобыльцы»  
Регионы могут расширять списки льготников.  
Освобождены от взносов жители аварийных домов

Капитальный ремонт домов в России

РЕМОНТ КРЫШИ В СРЕДНЕМ 1.5 МЛН РУБ.

70% 30%

СРЕДСТВА СОБСТВЕННИКОВ

ОПЛАЧИВАЕТ БЮДЖЕТ

МИНИСТРОМ ПРЕДЛАГАЕТ ДВА ВАРИАНТА НАКОПЛЕНИЯ:

сейчас так копят россияне  
**13%**

НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ, КОТОРЫЙ ОТКРЫЛИ САМИ ЖИЛЬЦЫ

ОТ 0 ДО 100 РУБЛЕЙ в зависимости от решения жильцов на общем собрании



РАЗМЕР ВЗНОСА

ОТДЕЛЬНАЯ КВИТАНЦИЯ



СПОСОБ ОПЛАТЫ

ПО РЕШЕНИЮ ЖИЛЬЦОВ



ПЕРИОД ОЖИДАНИЯ

НЕ ХВАТАЕТ ДЕНЕГ



МОЖНО ВЗЯТЬ ЛЬГОТНЫЙ КРЕДИТ В БАНКЕ

СРОКИ



ПО РЕШЕНИЮ ЖИЛЬЦОВ

1



2

сейчас так копят россияне  
**87%**

НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ПО ПРИНЦИПУ «ОБЩЕГО КОТЛА»

РАЗМЕР ВЗНОСА



В СРЕДНЕМ ПО РОССИИ 6 РУБЛЕЙ ЗА КВ.М, везде разный, определяет регион

СПОСОБ ОПЛАТЫ



ВЗНОС ВКЛЮЧЕН В ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ

ПЕРИОД ОЖИДАНИЯ



3 ГОДА

ПОМОЖЕТ БЮДЖЕТ, КРЕДИТ



НЕ ХВАТАЕТ ДЕНЕГ

ОПРЕДЕЛЕНА ПРОГРАММОЙ, ИСХОДЯ ИЗ СТЕПЕНИ ИЗНОСА ДОМА



СРОКИ

1.5 МЛН РУБ.

РЕМОНТ ПОДВАЛА В СРЕДНЕМ

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ РЕМОНТА СТАНДАРТНОГО ПЯТИЭТАЖНОГО ДОМА – БОЛЬШЕ 20 МЛН РУБЛЕЙ

# Кто оплачивает капитальный ремонт инженерных систем

- Квартиры в многоквартирных домах могут быть не приватизированными, а находиться в муниципальной собственности или в собственности юридических лиц.
- В подобных случаях обязанность финансирования затрат на капитальный ремонт инженерных систем возлагается на соответствующего собственника здания — муниципальные органы или организации.



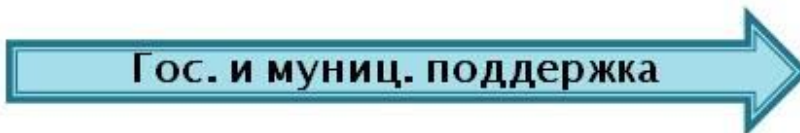
# Источники финансирования капитального ремонта



Собственники



Органы власти



Кредитные организации

