



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**  
МНОГОВАРТИРНЫХ ДОМОВ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Памятка для собственников  
общего имущества в многоквартирном доме,  
и лиц, уполномоченных участвовать в приемке  
оказанных услуг и (или) выполненных работ по  
капитальному ремонту**



г. Тюмень





**Капитальный ремонт** – замена и (или) восстановление строительных конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и/или восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и/или восстановление указанных элементов<sup>3</sup>

**В случае, если общим собранием собственников выбрано уполномоченное лицо, в его обязанности входит:**



участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту



подписывать документы

Акт по форме КС-2

Акт приемки в эксплуатацию рабочей комиссией законченного капитальным ремонтом элементов жилого здания

**ВАЖНАЯ  
ИНФОРМАЦИЯ**

**При проведении работ по капитальному ремонту:**

необходимо обеспечить доступ подрядной организации в помещение для проведения ремонтных работ

строительный контроль осуществляют организации, имеющие соответствующие разрешения

по вопросам к качеству капитального ремонта в многоквартирном доме собственники имеют право обратиться в органы местного самоуправления, к техническому заказчику либо в суд



## Перечень

услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД включает в себя:



Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения



Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт



Ремонт крыши



Ремонт подвальных помещений



Ремонт фасада



Ремонт фундамента многоквартирного дома



Разработка проектной документации<sup>2</sup>



Государственная экспертиза проектной документации<sup>2</sup>



Строительный контроль<sup>2</sup>

**На основании ч. 1 ст. 174 ЖК средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:**

- ✓ оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- ✓ погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- ✓ разработки проектной документации;
- ✓ оплаты услуг по строительному контролю;
- ✓ оплаты услуг государственной экспертизы проектной документации.



## В инженерной системе холодного и горячего водоснабжения:



- стояки
- ответвления от стояков в квартирах до первого отключающего устройства (до крана);
- замена комплекса оборудования повысительных насосных установок
- замена оборудования и оснащения пожарного водопровода
- разводящие трубопроводы в техподполье

## В инженерной системе водоотведения:



- замена в подвале выводящих труб системы водоотведения
- замена стояков системы водоотведения
- замена ответвлений системы водоотведения от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в сети;
- замена канализационных трапов;
- замена ливневой канализации

## В инженерной системе отопления:



- замена в техническом помещении разводящих магистралей системы отопления;
- замена стояков системы отопления (до крана);
- замена регистров, радиаторов отопления в местах общего пользования;
- замена запорной арматуры в системе отопления;
- замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
- замена теплообменника.



### В инженерной системе электроснабжения:



- замена вводно-распределительных устройств;
- замена внутридомовых разводящих магистралей
- замена распределительных этажных щитов (без установки электросчетчиков);
- замена электрических сетей и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем (теплового узла и т.п.);
- замена сети освещения помещений производственно-технического назначения (техподполье, чердаки);
- замена сети освещения мест общего пользования (внутреннее освещение подъездов);
- замена сети наружного освещения мест общего пользования;
- замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов.

### Ремонт фундаментов:



- усиление грунтов основания фундаментов
- ремонт оклеечной, обмазочной изоляции фундамента
- устранение местных дефектов и деформаций

### Ремонт системы газоснабжения:



- замена внутридомовых разводящих магистралей газоснабжения;
- замена стояков газоснабжения;
- замена запорной и регулировочной арматуры;
- ремонт газовой котельной;



## Ремонт фасадов:

- ремонт штукатурки фасада местами, включая архитектурный ордер (пилоны, пилястры);
- ремонт штукатурки фасада с полной заменой штукатурного слоя;
- ремонт на фасадах архитектурного орнамента из погонных и штучных изделий;
- окраска фасадов по штукатурке или фактурному слою;
- ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;
- окраска со стороны фасада общедомовых деревянных оконных переплетов;
- замена оконных блоков в местах общего пользования с установкой подоконных досок и облицовкой откосов;
- замена входных наружных дверных блоков;
- ремонт штукатурки и облицовки цокольной части фасада;
- ремонт козырьков над балконами;
- усиление железобетонных балконных плит;
- ремонт входных групп (усиление козырьков над входами в подъезды, ремонт крыльца, ремонт ограждения крыльца);
- смена оконных отливов из тонколистовой оцинкованной стали;
- смена водосточных труб из тонколистовой оцинкованной стали;
- смена подвесных желобов из тонколистовой оцинкованной стали.



**ВАЖНО!**

В перечень работ по ремонту фасада не входит:

- обшивка металлосайдингом;
- ремонт несущих стен дома и перекрытий



## Ремонт крыши:



- замена покрытий кровли с устройством примыканий;
- ремонт деревянных конструкций скатных кровель с полной или частичной заменой стропильной системы;
- ремонт цементно-песчаной стяжки на плоской кровле;
- Огне-, био-защита деревянных конструкций;
- замена чердачного утеплителя;
- ремонт или замена слуховых окон на кровле;
- замена канализационных выпусков (фановые трубы);
- смена колпаков на оголовках дымовых и вентиляционных труб;
- ремонт металлических ограждений на чердачной кровле;
- ремонт выходов на кровлю с заменой люков, дверей;
- замена мелких покрытий и обделок из листовой оцинкованной стали (брандмауэров, парапетов и т.д.).

## В инженерной системе лифтового оборудования:



- ремонт и (или) замена лифтового оборудования;
- пусконаладочные работы по электротехническим устройствам лифта;
- ремонт внутренних стен, устройств и конструкций лифтовых шахт и машинных помещений.



### Ремонт подвальных помещений:



- восстановление защитного слоя плит перекрытия подвала составами, защищающими от сырости;
- утепление надподвальных перекрытий подвальных помещений;
- нанесение на стены подвала гидроизолирующих составов на основе цементных вяжущих;
- устройство гидроизолирующей стяжки на основе цементных вяжущих на бетонные полы подвала;
- ремонт штукатурки стен подвалов с окраской водоземulsionными составами;
- ремонт местами бетонных полов подвала;
- ремонт прямиков с установкой металлических решеток;
- герметизация цементным раствором проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах;
- герметизация монтажной пеной проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах;
- ремонт отмостки;
- замена подвальных окон;
- окраска потолков подвала;
- окраска стен подвала;
- замена и восстановление обрамлений проемов подвальных продухов, установка металлических решеток;
- замена деревянных дверных блоков, входов в подвал на стальные неутепленные двери.



Вопрос - Ответ

## Ответы на часто задаваемые вопросы



**Вопрос:** Обязательна ли замена внутридомовых инженерных систем при капитальном ремонте?

**Ответ:** Да, для каждого элемента многоквартирного жилого дома существует свой нормативный срок безаварийной эксплуатации, в том числе и для инженерных систем. Каждый наверняка сталкивался с такими проблемами: недостаточный напор воды на верхних этажах, засоры канализации, неприятный запах из подвала, недостаточный прогрев отопительных приборов и т.д. Все эти факторы указывают на то, что истек нормативный срок эксплуатации: износ трубопроводов увеличивается, в старых железных стояках на протяжении многих лет собирается ржавчина и мелкие частицы отслоившегося металла, которые забиваются в трубах.

**Что делать?** На сегодняшний день наиболее оптимальным решением этой проблемы является замена трубопроводов.

**Вопрос:** Должны ли менять при капитальном ремонте трубопроводы (стояки) в квартире?

**Ответ:** Да, общие вертикальные трубы (**стояки**) - это **общедомовое имущество** (Статья 36 Жилищного кодекса РФ пунктах 1-9 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), поэтому замена стояков производится **до первого отключающего устройства (до «первого крана»)**. Разводка к санитарно-техническим приборам **внутри квартиры**, осуществляется за счет **собственника помещения**.

**Вопрос:** Должна ли производиться при капитальном ремонте внутридомовой системы канализации замена унитазов?

**Ответ:** Нет, в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ пунктов 1-9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» унитаз **не относится к общедомовому имуществу**, является собственностью жильца, поэтому его замена производится за счет собственных средств жильцов.





## Ответы на часто задаваемые вопросы



Вопрос - Ответ

**Вопрос:** Какие проблемы возникают при ремонте внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения?

**Ответ:** Зачастую, при проведении работ по замене стояков, возникает **проблема доступа в квартиры.**

Следует отметить, что неполная замена стояков при дальнейшей эксплуатации может привести к печальным последствиям, таким как течь труб в перекрытиях, затопление квартир, засоры канализации, недостаточный напор и т.п.

Поэтому в данном вопросе необходима **поддержка, понимание и помощь жителей.** Иначе бремя расходов по устранению дальнейших проблем ложится на жильцов, своевременно не предоставивших доступ в квартиры.

**Вопрос:** Подлежат ли замене радиаторы отопления в квартирах собственников?

**Ответ:** Нет, в соответствии с п.6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и во взаимосвязи с подпунктом "д" пункта 2 и пунктом 5 Правил, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры и находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.

**Вопрос:** Что не входит в капитальный ремонт многоквартирного дома?

**Ответ:** В рамках реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области 2015-2044гг. **не входит:**

- утепление фасадов;
- установка общедомовых приборов учета;
- замена подоконников в подъездах;
- ремонт оконных и дверных проемов (откосов) в подъездах домов;
- ремонт подъездов





Сегодня для замены стояков холодного водоснабжения (**ХВС**) и горячего водоснабжения (**ГВС**) используются современные **полипропиленовые трубы**, которые прослужат значительно дольше традиционных стальных оцинкованных, поскольку позволяют избежать проблем со сварными швами, образованием ржавчины и дальнейшей коррозии металла.



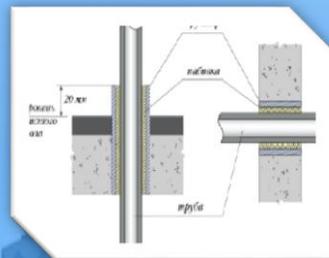
## Требования к материалам

Поверхность трубы должна быть ровной и гладкой. Допускаются незначительные продольные полосы и волнистость. На наружной, внутренней и торцевой поверхностях не допускаются царапины, трещины, пузыри, раковины и посторонние включения. Трубы и фасонные части должны иметь маркировку, указывающую материал изделия, диаметр.



## Требования к монтажу

- Для крепления стояков применяются **хомуты**, выполненные из металла или полимерного материала. Между трубопроводом и металлическим хомутом следует помещать **прокладку из мягкого материала**. Средства крепления не следует располагать в местах соединения трубопроводов. При монтаже стояков **опоры** устанавливаются не реже чем через 1000 мм для труб наружным диаметром до 32 мм.
- Обязательна установка шарового крана (вентиль) на ответвлениях в каждую квартиру
- При параллельной прокладке стояков ХВС и ГВС стояк ХВС располагают слева от трубы горячего водоснабжения.
- Установка гильзы необходима для свободного перемещения трубы при тепловом расширении от перепада температур. Для избежания деформации трубы.





Трубопроводы из полипропиленовых труб соединяются между собой сваркой. Внешний вид сварных соединений должен удовлетворять следующим требованиям: нарушение соосности труб более чем на толщину их стенки не допускается; наружная поверхность соединительной детали, сваренной с трубой не должна иметь трещин, складок или других дефектов, вызванных перегревом; у кромки раструба соединительной детали, сваренной с трубой, должен быть виден сплошной по всей окружности валик оплавленного материала, выступающий за торцевую поверхность соединительной детали.

## **ВАЖНО!**

*При замене стояков ХВС, ГВС, канализации обязательно выполнение заземления металлических ванн.  
Это связано с безопасностью жизни и здоровья людей!*

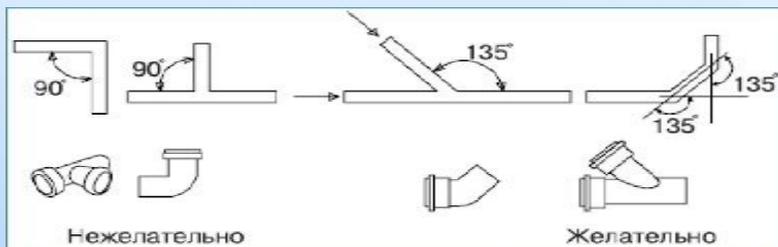
Требования к монтажу – почему необходимо выполнять заземление?

В прошлом защита от поражения электрическим током осуществлялась следующим образом: заземление производили, соединяя чашу ванны с канализационным либо водопроводным стояком, выполненным из токопроводящего материала (сталь, чугун).

В связи с заменой чугунных канализационных и стальных водопроводных стояков на выполненные из диэлектрических (токоНЕпроводящих) материалов (полипропилен), необходимо восстановление заземления, путем соединения ванны с заземлителем. Соединение провода к ванне обязательно должно быть выполнено с помощью гайки и болта.



При прокладке канализации по квартире **ни в коем случае нельзя допускать прямых углов в соединениях канализационных труб**. Иначе неизбежны засоры, ведь сточные воды тормозятся перпендикулярной плоскостью. При необходимости поворота трубы на  $90^\circ$  нужно сделать два поворота на  $45^\circ$  (в результате получится угол поворота соединительных деталей  $135^\circ$ ).



## Требования к материалам

При капитальном ремонте внутренних систем канализации зданий используются трубы и фасонные части **из полипропилена (ПП)**. Поверхность трубопровода должна быть ровной и гладкой. Допускаются незначительные продольные полосы и волнистость. На наружной, внутренней и торцевой поверхностях не допускаются царапины, трещины, пузыри. Маркировка: труба канализационная раструбная полипропиленовая, диаметр 110 мм, длина 500 мм: Труба ТКР1 110x500 ПП.



## Требования к складированию и хранению

- Погрузочно-разгрузочные работы, складирование и транспортирование санитарно-технических приборов, фасонных частей из ПП должны производиться с соблюдением мер, исключающих возможность повреждения трубной продукции из полипропилена.
- Запрещается сбрасывать трубы, сформированные в пакеты, укрупненные узлы и фасонные части с транспортных средств. ПП трубы должны храниться в помещениях или под навесом в штабелях. Их необходимо оберегать от ударов, механических нагрузок и воздействия ультрафиолетового излучения.



## Особенности монтажа канализационных труб

- Полипропиленовые канализационные трубы монтируются **при помощи раструбных соединений**. На одном конце трубы имеется срез с фаской. На другом конце расположена муфта, внутри которой находится **уплотнительное кольцо**, которое плотно обхватывает конец внутренней трубы. Трубу нужно сначала вставить в соединительную муфту до упора, а потом выдвинуть на 1,5 см назад для образования зазора. Дело в том, что пластиковые трубы обладают большим коэффициентом теплового расширения, длина кончика трубы, вставленного в муфту, может увеличиться на несколько миллиметров, и, если не будет зазора, трубы просто перекосит.
- Канализационные трубы крепят к стенам **хомутами**. Хомуты рекомендуется прикреплять к стенам дюбелями, обеспечивающими надежность крепления и удобство монтажа. Хомуты не должны препятствовать прокладке горизонтальных трубопроводов с необходимым уклоном, а также должны обеспечивать вертикальность и соосность деталей трубопровода на стояках.
- **Для снижения уровня шума в процессе эксплуатации**, участки стояков в местах прохода через междуэтажное перекрытие, перед заделкой цементным раствором следует обернуть пергаментом (толем, рубероидом и т.п.) в два слоя и обвязать шпагатом или мягкой проволокой. Стыки трубопроводов не должны находиться в труднодоступных местах, таких как стены, перегородки и прочее.



**Важно:** при замене труб отопления необходимо обеспечить доступ в квартиры на каждом этаже, т.к. частичная замена стояков не приведет к желаемому результату.

## Замена стояков отопления в квартире включает следующие этапы:

- демонтаж старых труб путем вытягивания из плит перекрытия;
- разметка мест установки отопительных приборов;
- установка отопительных приборов;
- монтаж металлических труб;
- установка запорно-регулирующей арматуры.



## Требования к монтажу отопительных приборов

Необходимо устанавливать отопительный прибор только по уровню, так как в случае перекоса **в верхней точке отопительного прибора** будет собираться воздух, и он будет плохо функционировать.

Нагревательные приборы устанавливают так, чтобы их **ребра** располагались **строго вертикально**. Радиатор следует устанавливать либо горизонтально ровно, либо с небольшим наклоном ( $\sim 1^\circ$ ) в сторону трубы. Вертикальность ребер определяется уровнем. Отопительные приборы (радиаторы) следует устанавливать **на кронштейнах** или подставках. Число кронштейнов устанавливается из расчета на один на  $1 \text{ м}^2$  поверхности нагрева радиатора, но не менее трех на радиатор (кроме радиаторов в две секции). Количество подставок должно быть 2 - при числе секций до 10 и 3 - при числе секций более 10.

Необходимо **предусматривать окраску чугунных радиаторов в два слоя**;  
На подводках к отопительному прибору необходимо устанавливать **терморегуляторы**;

В системах с нижней разводкой подающих магистралей на отопительных приборах верхних этажей необходимо устанавливать **воздушные краны для выпуска воздуха (кран Маевского)**.





## Требования к монтажу стояков и подводов из металлических труб

- Вертикальные трубопроводы не должны отклоняться от вертикали более чем на 2 мм на 1 м длины.
- Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок следует прокладывать в гильзах из негорючих материалов.
- Стыки трубопроводов не должны находиться в труднодоступных местах, таких как перегородки и прочее.
- Соединение трубопроводов должно производиться с помощью полипропиленовых фитингов.
- Подводки к отопительным приборам при длине более 1500 мм должны иметь крепление. Уклоны подводов к отопительным приборам следует выполнять от 5 до 10 мм на длину подводки в сторону движения теплоносителя. При длине подводки до 500 мм уклон труб выполнять не следует.
- После монтажа, трубы подводов и стояков должны быть загрунтованы и окрашены эмалью на два раза.



## Требования к материалам

- Для монтажа системы отопления применяются металлические трубы. На поверхности труб не допускаются трещины, плены, вздутия и закаты. На торцах труб не допускаются расслоения. Допускаются отдельные вмятины, рябизна, риски, следы зачистки и другие дефекты, обусловленные способом производства, если они не выводят толщину стенки за минимальные размеры, а также слой окалины, не препятствующий осмотру. На трубах, изготовленных методом печной сварки, допускается в месте шва уменьшение наружного диаметра до 0,5 мм при наличии в этом месте пологого утолщения по внутреннему диаметру не более 1,0 мм.



## Капитальный ремонт системы электроснабжения включает в себя следующие этапы:

- Замена распределительных сетей, замену вводно-распределительных и этажных щитов, замену сети освещения мест общего пользования, лифтового и прочего общедомового оборудования. Система электроснабжения заменяется на 5-ти проводную систему TN-C-S. К квартирным электрощитам подводятся 3-х проводные кабели (с заземляющей жилой).
- При наличии квартирного щитка питающий кабель заменяется до кв. щитка, прокладку кабеля рекомендуется выполнять скрыто в штробе, возле электросчетчика устанавливается шина заземления (РЕ-шина). Замена автоматов в квартирном щитке не производится.
- **Индивидуальные приборы учета электроэнергии (квартирные электросчетчики) не являются общедомовым имуществом и их замена в рамках капитального ремонта не производится в соответствии с Федеральным законом N 185-ФЗ от 21 июля 2007 года.**



## Требования к монтажу

### Основные требований к щиткам, применяемым в жилых зданиях массового строительства, согласно ГОСТ Р 51628-2000:

- В квартирных и этажных щитках должны быть дверцы, открывающиеся без заеданий на угол, обеспечивающий удобный доступ к аппаратам при монтаже и обслуживании щитков, но не менее 95°. Дверцы квартирных щитков с автоматическими выключателями могут быть запирающимися на ключ или без него. Дверцы, запираемые без ключа, должны быть снабжены запорными устройствами, исключающими их самопроизвольное открывание. В этажных щитках со счетчиками электрической энергии в дверцах из непрозрачного материала должны предусматриваться окна из прозрачного ударопрочного материала для снятия показаний счетчиков. На фасадной части оболочки щитков должен быть нанесен предупреждающий знак
- **"Осторожно! Электрическое напряжение"**.
- Также необходимо обратить внимание, что согласно п.2.1.58 Правил устройств электроустановок, проходы кабелей через стены и межэтажные перекрытия должны быть выполнены в трубе, коробе, проеме и т.д. (т.е. при проходе кабеля через стену (перекрытие) в стене (перекрытии) должна устанавливаться гильза).





- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации
- 2) Постановление от 14.04.2014 г. № 156-п "Об утверждении дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта"
- 3) Градостроительный кодекс Российской Федерации
- 4) Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
- 5) Постановление Правительства РФ от 25 января 2011 г. N 18 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов"
- 6) Приказ Минстроя России от 04.08.2014 N 427/пр "Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме"
- 7) Постановление от 30 декабря 2015 г. N 644-п "Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2016 год"
- 8) Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"







**Некоммерческая организация  
«Фонд капитального ремонта  
многоквартирных домов  
Тюменской области»**

Адрес:

625048, г.Тюмень, ул.Новгородская, 10



горячая линия:

**8 (3452) 685-343**

E-mail: [nofkrto@yandex.ru](mailto:nofkrto@yandex.ru)

Сайт: [www.fkr72.ru](http://www.fkr72.ru)

ВКонтакте <http://vk.com/club103284771>

Facebook [https://www.facebook.com/fkr72?\\_rdr](https://www.facebook.com/fkr72?_rdr)

Общественный совет  
при Фонде капитального ремонта многоквартирных домов

ВКонтакте: <https://vk.com/osfkr>

