

Методические рекомендации № 8 «Стандарты ремонта подъездов в МКД»

Общие рекомендации

1) Программа Московской области по ремонту подъездов в МКД в 2018 году (далее – Программа-2018) реализуется в рамках Государственной программы Московской области «Формирование современной комфортной городской среды» на 2018-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 17.10.2017 № 864/38).

В настоящее время подготовлен и находится на согласовании проект изменений в Госпрограмму со следующими изменениями по мероприятию «ремонт подъездов в МКД»:

- Предельная стоимость ремонта одного типового подъезда устанавливается в следующих значениях:
 - 2-5-этажные многоквартирные дома – 220 000 руб.;
 - 6-9-этажные многоквартирные дома – 505 000 руб.;
 - 10-12-этажные многоквартирные дома и выше – 580 000 руб.
- Рекомендованные виды работ по ремонту подъездов:

| № п/п | Наименование показателей | Виды выполняемых работ |
|-------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Ремонт входных групп | Ремонт козырька и окраска козырька (навеса) |
| | | Устройство козырька (при отсутствии) |
| | | Ремонт штукатурки фасадов и откосов с последующей окраской |
| | | Ремонт ступеней бетонных с устройством пандусов |
| | | Установка энергосберегающих светильников |
| | | Замена входных дверей на металлические, оборудованные магнитными запирающими устройствами, доводчиками, кодовыми замками или домофонами |
| | | Ремонт и окраска металлических дверей |
| | | Установка тамбурных дверей (деревянных, пластиковых) |
| | | Установка камер видеонаблюдения соответствующих общим техническим требованиям к программно-техническим комплексам видеонаблюдения, утвержденным распоряжением Мингосуправления Московской области от 11.09.2017 №10-116/РВ |
| 2 | Ремонт полов с восстановлением плиточного | Замена (устройство) покрытий полов 1-ого этажа из керамических плиток (100%) |
| | | Ремонт штукатурки стен и потолков (до 20%) с окраской |

| | | |
|---|--|--|
| | покрытия, ремонт стен и потолков, замена почтовых ящиков | водоэмульсионными составами |
| | | Окраска деревянных элементов лестничных маршей (ограждения, поручни и т.п.) |
| | | Ремонт и окраска полов деревянных |
| | | Окраска торцов лестничных маршей |
| | | Окраска металлических деталей (ограждений, решеток, труб, отопительных приборов и т.п.) |
| | | Восстановление металлических ограждений и лестничных перил |
| | | Ремонт с окраской (замена) дверей в местах общего пользования (балконные, коридорные и т.д.) |
| | | Замена почтовых ящиков |
| 3 | Замена осветительных приборов и монтаж проводов в короба | Замена светильников на энергосберегающие |
| | | Установка коробов пластмассовых шириной до 40 мм |
| | | Монтаж кабелей (проводов) в короба |
| 4 | Ремонт (замена) клапанов мусоропровода | Ремонт (замена при необходимости) и окраска металлических деталей мусоропровода |
| 5 | Замена оконных блоков | Замена оконных блоков на энергосберегающие |
| | | Ремонт штукатурки оконных и дверных откосов |
| | | Окраска откосов по штукатурке |

2) По каждому подъезду МКД, планируемому отремонтировать по Программе-2018, управляющей компанией (далее – УК) совместно с представителем общественности дома (членом совета МКД или уполномоченным собственником помещений) составляется Дефектная ведомость на ремонт подъезда (*Приложение № 1*).

Примечание: Адреса подъездов, которые предполагается отремонтировать в 2018 году, должны быть включены в согласованный Адресный перечень подъездов, требующих текущего ремонта по состоянию на 01.01.2018 (АП-2018).

В Дефектную ведомость не включается установка видеокамеры (с возможностью подключения к системе «Безопасный регион»), поскольку эта доп. опция не относится к техническому состоянию подъезда.

3) На основании Дефектной ведомости составляется укрупненная (локальная) смета, с учетом предельной стоимости ремонта одного типового подъезда (по категориям этажности МКД) и примерной стоимости рекомендованных видов работ по ремонту подъездов:

Пределные (ориентировочные) стоимости работ

| N п/п | Наименование показател ей | Виды выполняемых работ | Стоимость работ, руб. | | |
|----------|--|--|-----------------------|--------------|---------------|
| | | | 5 этажей | 9 этажей | 12 этажей |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| 1 | Ремонт входных групп | Ремонт козырька бетонного с окраской торцевых элементов и металлических деталей | 3800 | 5600 | 5600 |
| | | Устройство козырька металлического (при отсутствии) | 8000 | 0 | 0 |
| | | Масляная окраска металлического козырька (навеса) | 400 | 0 | 0 |
| | | Ремонт штукатурки фасадов и откосов с последующей окраской | 2500 | 2500 | 2500 |
| | | Ремонт ступеней бетонных с устройством пандусов (бетонных, металлических) и поручней | 9000 | 12000 | 12000 |
| | | Установка под козырьком антивандальных энергосберегающих светильников | 2100 | 4200 | 4200 |
| | | Установка металлических дверных блоков, оборудованных магнитными запирающими устройствами, доводчиками, кодовыми замками (или домофонами) | 16800 | 23000 | 23000 |
| | | Окраска металлических дверей | 400 | 400 | 400 |
| | | Установка тамбурных дверей (деревянных, пластиковых) | 11000 | 14000 | 14000 |
| | | Установка камер видеонаблюдения соответствующих общим техническим требованиям к программно-техническим комплексам видеонаблюдения, утвержденным распоряжением Мингосуправления Московской области от 11.09.2017 №10-116/РВ | 30400 | 30400 | 30400 |
| | | | | ИТОГО | 80 600 |
| 2 | Ремонт полов с восстановлением плиточного покрытия, ремонт | Замена (100%) покрытий полов 1-ого этажа из керамических плиток | 23000 | 57000 | 63000 |
| | | Ремонт штукатурки стен и потолков (до 20%) с окраской вододисперсионными составами | 23000 | 96400 | 129200 |
| | | Окраска деревянных элементов лестничных маршей (ограждения, поручни и т.п.) | 800 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|--|--|----------------|----------------|----------------|
| | стен и потолков, замена почтовых ящиков | Окраска полов деревянных | 1400 | 0 | 0 |
| | | Окраска торцов лестничных маршей | 800 | 1600 | 2100 |
| | | Окраска металлических деталей (ограждений, решеток, труб, отопительных приборов и т.п.) | 3700 | 5000 | 7000 |
| | | Восстановление металлических ограждений и лестничных перил | 7400 | 12900 | 4600 |
| | | Ремонт с окраской (замена) дверей в местах общего пользования (балконные, коридорные и т.д.) | | 79 500 | 79 500 |
| | | Замена почтовых ящиков | 4500 | 6300 | 9300 |
| | ИТОГО | | 62 400 | 260 800 | 294 700 |
| 3 | Замена осветительных приборов и монтаж проводов в короба | Замена светильников на энергосберегающие | | | |
| | | Установка коробов пластмассовых шириной до 40 мм | | | |
| | | Монтаж кабелей (проводов) в короба | | | |
| | ИТОГО | | 36 000 | 54 000 | 68 000 |
| 4 | Ремонт (замена) клапанов мусоропровода | Ремонт (замена при необходимости) и окраска металлических деталей мусоропровода | | 3800 | 4600 |
| 5 | Замена оконных блоков | Замена оконных блоков на энергосберегающие стеклопакеты | | | |
| | | Ремонт штукатурки оконных и дверных откосов | | | |
| | | Окраска откосов по штукатурке | | | |
| | ИТОГО | | 41 000 | 96 400 | 120 600 |
| | ВСЕГО | | 220 000 | 505 000 | 580 000 |

4) На общее собрание собственников помещений в МКД (далее – ОСС) выносятся (помимо общих процедурных вопросов) следующие вопросы:

- обсуждение Дефектной ведомости, локальной сметы и утверждение видов и объемов работ по ремонту подъездов, которые могут быть выполнены в рамках предельной стоимости подъезда, а также утверждение цвета покраски подъезда;
- установка камеры видеонаблюдения;
- выбор уполномоченного представителя собственников помещений для осуществления контроля проведения работ и их приемки (при отсутствии в доме совета МКД).

Примечание: при включении в Дефектную ведомость объемов работ капитального характера в размере более 20% (замена окон, замена межэтажных дверей, замена керамической плитки и т.п.), кворум голосов собственников

помещений, участвующих в ОСС и проголосовавших «за», должен составлять более чем 2/3 от общего числа голосов собственников помещений МКД (в кв.м).

Перечень и объем работ, выполняемых при ремонте подъездов, может быть расширен путем принятия соответствующего решения ОСС и сборе жителями дополнительных финансовых средств на их проведение.

5) При выполнении работ по ремонту подъездов рекомендуется придерживаться следующих Стандартов:

Стандарты обустройства входной группы подъезда МКД
(* требования к характеристикам и оснащению приведены в прилагаемой презентации)

| | Элемент обустройства | Варианты обустройства | рекомендации |
|----------|--|--|---|
| 1 | Козырек (навес) | ремонт и окраска существующего | |
| | | устройство нового (при отсутствии) | |
| | Фасад входной группы | ремонт и окраска штукатурки стены и откосов | Окраска производится только по штукатурке |
| | Площадка входная | покрытие керамической плиткой | 100% |
| | Ступени | ремонт существующих ступеней бетонных с покрытием керамической плиткой | 100% |
| | | устройство пандуса с придомовой территории в подъезд для ММГ (для провоза колясок, хоз. тележек) | - пандус бетонный, металлический, резиновый; - установка поручня (при необходимости, по согласованию с жителями) |
| | Освещение входной группы (антивандальные, энергосберегающие светильники) | под козырьком | Освещенность должна быть не менее 6 Лк (Люксов, 1 Лк = 1Люмен/кв.м.). |
| на стене | | | |

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Входные двери | установка нового дверного блока (металлического или из ПВХ) | с доводчиком, магнитным запирающим устройством, кодовым замком (или домофоном) |
| | ремонт и окраска существующей металлической двери | замена (установка при отсутствии) доводчика, магнитного запирающего устройства, кодового замка или домофона |
| Установка тамбурных дверей | установка новой тамбурной двери | деревянной, пластиковой |
| | ремонт (окраска при необходимости) существующей тамбурной двери | |
| Тамбур | | устройство нового плиточного покрытия либо новой стяжки (типа «наливной пол») |
| Установка камеры видеонаблюдения | отдельно встраиваемая на входной двери на высоте 1,55-1,6 м до объектива камеры | Камера, удовлетворяющая Общим техническим требованиям к программно-техническим комплексам видеонаблюдения, утвержденным распоряжением Мингосуправления Московской области от 11.09.2017 №10-116/РВ |
| | встроенная в домофоне | |

Стандарты обустройства внутриподъездного пространства

| | Элемент обустройства | Варианты обустройства | Рекомендации |
|-----------------|----------------------|--|--------------|
| Полы | | Восстановление (устройство нового) плиточного покрытия либо стяжки (типа «наливной пол») на 1 этаже (от входной двери и включая проходную площадку 1-го этажа) | 100% |
| | | восстановление плиточного покрытия на лестничных площадках выше 1-го этажа | до 20% |
| Стены и потолки | | ремонт штукатурки стен и потолков и окраска водоэмульсионными составами на всех этажах | 100% |

| | | |
|--|--|---|
| Элементы лестничных маршей | -окраска ограждений, поручней, торцов; - ремонт ступеней; - восстановление металлических ограждений и лестничных перил | |
| Металлические детали | окраска металлических деталей (ограждений, решеток, труб, отопительных приборов и т.п.) | |
| Двери в местах общего пользования (балконные, коридорные и т.д.) | замена дверей | с установкой деревянной, пластиковой, до 20%. |
| | ремонт (окраска) существующих дверей | |
| Почтовые ящики | замена | при необходимости |
| Освещение | замена светильников | с энергосберегающими лампами |
| | монтаж кабелей (проводов) в короба | короба пластмассовые шириной до 40 мм, рекомендуется со встроенной светодиодной лентой. |
| Клапаны мусоропроводов | замена | при необходимости, до 20% |
| | ремонт и окраска | 100% |
| Окна | замена оконных блоков на всех этажах (при необходимости), ремонт с окраской штукатурки, откосов, установка отливов, подоконников | ПВХ-блоки с тройным стеклопакетом, одна створка открывающаяся с фиксатором, 100%. |

б) По завершении работ по ремонту подъездов в МКД оформляется Акт комиссионной приемки выполненных работ по ремонту подъезда (Приложение № 2).

АКТ
комиссионной приемки
 выполненных работ по ремонту подъезда № _____
 многоквартирного дома по адресу:

Комиссия в составе:

- представитель администрации _____
 (наименование муниципального образования Московской области)
 Московской области _____,
 (должность, ФИО представителя)
- представитель Совета многоквартирного дома / уполномоченный представитель
 собственников помещений многоквартирного дома
 _____,
 (должность в совете, ФИО, № телефона)
- представитель организации, осуществляющей управление многоквартирным
 домом, _____
 (наименование организации)
 _____,
 (должность, ФИО представителя)

провела проверку выполненных работ по ремонту подъезда № _____
многоквартирного дома по адресу: _____

Комиссией установлено: _____

Подписи членов комиссии:

Представитель администрации
 муниципального образования _____ (_____)
 (подпись) (ФИО)

Представитель Совета МКД /
 уполномоченный представитель
 собственников помещений _____ (_____)
 (подпись) (ФИО)

Представитель
 управляющей организации _____ (_____)
 (подпись) (ФИО)