

**Горбач Павел Сергеевич,**  
к.т.н., зав. кафедрой ПГС, Ангарский государственный технический университет,  
e-mail: gorbachps@mail.ru  
**Гордеев Клим Игоревич,**  
генеральный директор АНО «Экспертный центр СУДЭКС»,  
e-mail: centr-sudex@mail.ru

## **ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**Gorbach P.S., Gordeev K.I.**

### **FEATURES OF MAJOR REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS**

**Аннотация.** В статье рассмотрены особенности проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт, дефект, повреждение.

**Abstract.** The article discusses the features of major repairs of apartment buildings.

**Keywords:** major repairs, defect, damage.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Капитальные ремонты подразделяются на планово-предупредительный (комплексный) и выборочный капитальный ремонт.

Комплексный капитальный ремонт (ККР) охватывает все здание в целом или отдельные его секции для устранения морального и физического износа.

При каждом очередном плановом капитальном ремонте меняется состав ремонтируемых элементов, так как межремонтные сроки службы конструкций, инженерных систем и оборудования имеют существенные различия.

В соответствии с действующими нормативами через девять лет с начала эксплуатации здания ремонтируют крышу, фасады с герметизацией стыков, лестничные клетки, системы горячего водоснабжения и т. д. Через следующие девять лет, т. е. через 18 лет после ввода в эксплуатацию здания, кроме перечисленного выше объема работ ремонтируют также системы отопления, холодного водоснабжения и канализации, частично полы, электрооборудование и некоторые элементы благоустройства.

Выборочный капитальный ремонт (ВКР) предусматривает замену отдельных изношенных конструкций, оборудования или их элементов, ремонт которых вызван значительным износом и не может быть отложен до очередного планово-предупредительного (комплексного) ремонта. Периодичность ВКР – 5 - 6 лет.

Наиболее частые дефекты и повреждения, которые необходимо устранять в рамках капитального ремонта:

- местное разрушение облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке (рисунок 1);
- выкрашивание раствора кирпичной кладки в подоконной зоне (рисунок 4);
- следы протечек (рисунок 3), биоповреждения (рисунок 2).



Рисунок 1 –  
Местное разру-  
шение облицов-  
ки



Рисунок 2 – Био-  
повреждения



Рисунок 3 – Следы  
протечек



Рисунок 4 –  
Выкрашивание  
раствора

## ЛИТЕРАТУРА

1. **Российская Федерация. Законы.** ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 декабря 2012 г. N 1984-ст).

2. **Российская Федерация. Законы.** Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения (Переиздание) (утв. приказом Росстандарта от 11.12.2014 N 1974-ст).