

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 ремонтировать 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:

Предельные (ориентировочные) стоимости работ

N п/п	Наименование показателя	Виды выполняемых работ	Стоимость работ, руб.		
			5 этажей	9 этажей	12 этажей
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	92 100	92 100
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 водоземлюсионными 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%.

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

на ремонт подъезда № _____ многоквартирного дома по адресу:

- представитель организации, осуществляющей управление многоквартирным домом,

(должность, ФИО представителя)

- представитель Совета многоквартирного дома / уполномоченный представитель
собственников помещений многоквартирного дома

(должность в совете, ФИО, № телефона)

произвела осмотр технического состояния подъезда № _____
многоквартирного дома по адресу:

и установила необходимость выполнения следующих работ:

[illegible]

Подписи членов комиссии:

Представитель Совета МКД /
уполномоченный представитель

_____ (_____)
(подпись) (ФИО)

Представитель
управляющей организации

_____ (_____)
(подпись) (ФИО)

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)