



О реализации типовых проектов в ходе капитального ремонта фасадов панельных домов облицованных керамической плиткой
НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Нормативно-правовая база по разработке и применению проектов повторного применения

- Градостроительный кодекс РФ ст. 48 п.2
- Постановление правительства РФ от 05.03.2007 №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»
- Постановление правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
- «Методические рекомендации по использованию типовой проектной документации, информация о которой внесена в реестр типовой проектной документации», утвержденные приказом Минстроя РФ от 24.09.2015 N 682/пр/

Панельные дома облицованные керамической плиткой - один из распространённых вариантов застройки 1960-1980 годов. В 2016 году предусмотрен ремонт различных типовых серий массовой застройки.

№ п.п.	Название района	Типовые серии	Количество МКД
1	Калининский район	1ЛГ-606	8
2	Красногвардейский район	1ЛГ-507 1ЛГ-606	4 5
3	Красносельский район	1ЛГ-606	1
4	Невский район	1ЛГ-602 1ЛГ-502	6 5
5	Фрунзенский район	1ЛГ-602 1ЛГ-504 1ЛГ-502 И-163	11 1 1 1
Итого:	5 районов	6 серий	43 объекта

1ЛГ-606



1ЛГ-602



План расположения объектов капитального ремонта фасадов МКД согласно КП 2016 года по районам



Общее количество МКД: 67 шт.

В том числе:

43 МКД - согласно Краткосрочном плану, утвержденному Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 1154 от 18.12.2015г. (с изм. от 08.04.2016 №238)

24 МКД – согласно проекта Краткосрочного плана на 2016 год

В составе проектно-сметной документации для капитального ремонта фасадов разработаны следующие разделы:

№ раздела по Постановлению №87	Название раздела	Описание
1	Пояснительная записка	Общие данные по объекту капитального ремонта
3	Архитектурные решения	Детальное описание архитектурной части проекта, цветовые решения.
4	Конструктивные и объемно-планировочные решения	Детальные чертежи узлов, описание конструкций.
6	Проект организации капитального ремонта	Подробная технология производства работ
11	Сметная документация	Расчет стоимости капитального ремонта фасада
12	Отчет обследования строительных конструкций	Результаты визуального и инструментального обследования

Разработанная технология предусматривает:

1. Изменение внешних поверхностей стеновых панелей и цоколя. Восстановление межпанельных швов.
2. Ремонт балконов и лоджий. Замена и восстановление ограждений балконов и лоджий.
3. Замена оконных заполнений в местах общего пользования.

Основные виды работ:

1. Подготовка стеновых панелей под оштукатуривание и окраску.
 - Расчистка стеновых панелей
 - Адгезионное грунтование расчищенных бетонных поверхностей
 - Нанесение штукатурного слоя с использованием клеяще-армирующей массы
 - Шпатлевание поверхности
 - Окраска фасадов
2. Расшивка, подготовка и заполнение межпанельных швов.
3. Ремонт балконов и лоджий. Замена и восстановление ограждений.
 - Демонтаж бетонных экранов.
 - Ремонт гидроизоляции.
 - Ремонт металлических ограждений. Монтаж металлических ограждений вместо демонтированных.
 - Монтаж экранов из профилированного металла.
4. Ремонт и окраска деревянных элементов заполнений оконных и дверных проемов.
5. Ремонт и замена металлических отливов и фартуков.

Проектные решения предусматривают различные варианты капитального ремонта повреждений элементов фасада.

Работоспособное состояние (160 шт)



Ограничено-работоспособное состояние (2 шт)





Вариант 1. Работоспособное состояние (160 шт)



Выполнить гидроизоляцию гидрофобизированным цементным раствором и мастикой УМС-50 толщиной 20-50 мм с уклоном в сторону от наружной стены (см.п.4)

Подготовительные работы по ремонту (см. рекомендации п.12.3)

Выполнить водоотводящий защитный фартук (см.п.3)

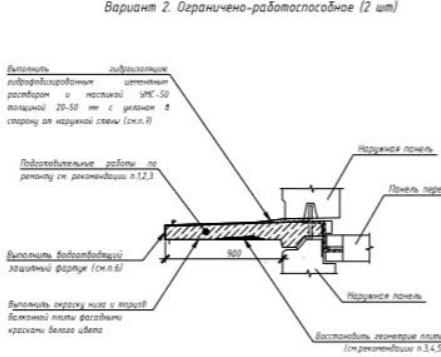
Выполнить окраску низа и торцов багетной плиты фасадными красками белого цвета (см.п.5)

Наружная панель

Панель перекрывающая

Наружная панель

Вариант 2. Ограничено-работоспособное (2 шт)



Выполнить гидроизоляцию гидрофобизированным цементным раствором и мастикой УМС-50 толщиной 20-50 мм с уклоном в сторону от наружной стены (см.п.4)

Подготовительные работы по ремонту (см. рекомендации п.12.3)

Выполнить водоотводящий защитный фартук (см.п.3)

Выполнить окраску низа и торцов багетной плиты фасадными красками белого цвета

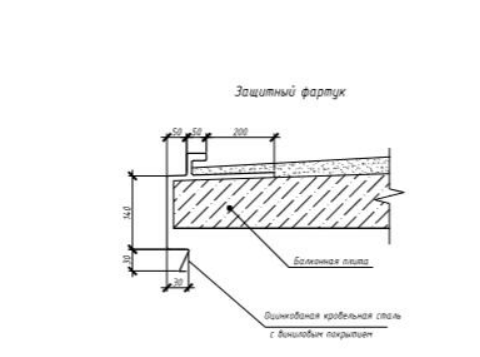
Восстановить поврежденные плиты (см.рекомендации п.3.4,5)

Наружная панель

Панель перекрывающая

Восстановить поврежденные плиты (см.рекомендации п.3.4,5)

Защитный фартук



Бетонная плита

Оцинкованная кровельная сталь с виниловым покрытием

Рекомендации к производству работ
Вариант 1. Работоспособное состояние

1. Выполнить демонтаж старого покрытия по устройству гидроизоляции (2 слоя рубероида на мастику), окраску низа и торцов плиты от старой краски.
 - 5 плиты - 2,72 м²
 - 5 низа плиты и торцов - 2,88 м²
2. Очистить от мусора, выполнить пропитку всех поверхностей стесанной плиты «Кальмавран» по бетону 5 - 6,03 м²
3. Выполнить водоотводящий защитный фартук из оцинкованной кровельной стали с виниловым покрытием
4. Выполнить гидроизоляцию багетной плиты гидрофобизированным цементным раствором и мастикой УМС-50 толщиной 20-50 мм с уклоном в сторону от наружной стены
5. Выполнить окраску низа и торцов багетной плиты фасадными красками (цвет согласно каталогу бланку №14 КГА).

Рекомендации к производству работ
Вариант 2. Ограничено-работоспособное состояние

1. Выполнить демонтаж старого покрытия по устройству гидроизоляции (2 слоя рубероида на мастику), выполнить окраску низа и торцов плиты от старой краски.
 - 5 плиты - 2,72 м²
 - 5 низа плиты и торцов - 2,88 м²
2. Очистить от мусора, выполнить пропитку стесанной гидроизоляции
3. Зачистить места сколов, трещин и каверн с последующей армировкой от разрывавшего бетона, обработать арматуру «Синхропротектом»
4. Обработать все поверхности стесанной плиты «Кальмавран» по бетону 5 - 6,03 м²
5. Восстановить поврежденные плиты цементно-песчаным раствором М100 на разравнивающем слое
6. Выполнить водоотводящий защитный фартук из оцинкованной кровельной стали с виниловым покрытием 5 - 2,34 м²
7. Выполнить гидроизоляцию багетной плиты гидрофобизированным цементным раствором и мастикой УМС-50 толщиной 20-50 мм с уклоном в сторону от наружной стены
8. Выполнить окраску низа и торцов багетной плиты фасадными красками (цвет согласно каталогу бланку №14 КГА).

Примечания:

1. Все работы указаны см. лист 1
2. Все ремонтные работы производить согласно рекомендациям приведенным на данном чертеже.
3. В случае выявления для аварийного (необработоспособного) состояния бассейнов производить согласно листу 7 данного комплекта.

П/17/Ф/39-11-2015.3-КР					
Проведение капитального ремонта общего имущества.					
Капитальный ремонт фасадов жилого дома					
по адресу: Турух уль, д. 19, корп. 1, лит. А					
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Матвеевич	1	10	10	03.16
Проверил	А.В.Ведь	1	10	10	03.16
ГАП	Тюменская	1	10	10	03.16
Исполнитель					
Генп.	Григорьев	1	10	10	03.16

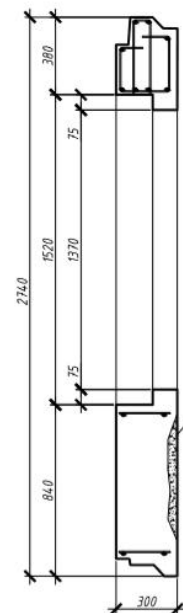
Капитальный ремонт фасадов многоквартирного дома серия 1/07 602-Б7			Генп.	Лист	Листов
Восстановление багетных плит			Р	6	
Вариант 1 и 2			000 "Гидропроект"		

Исполнитель

Проектные решения предусматривают различные варианты капитального ремонта повреждений элементов фасада.



(при выявлении околов, окол, трещин повреждений;
нарушении геометрии панели)



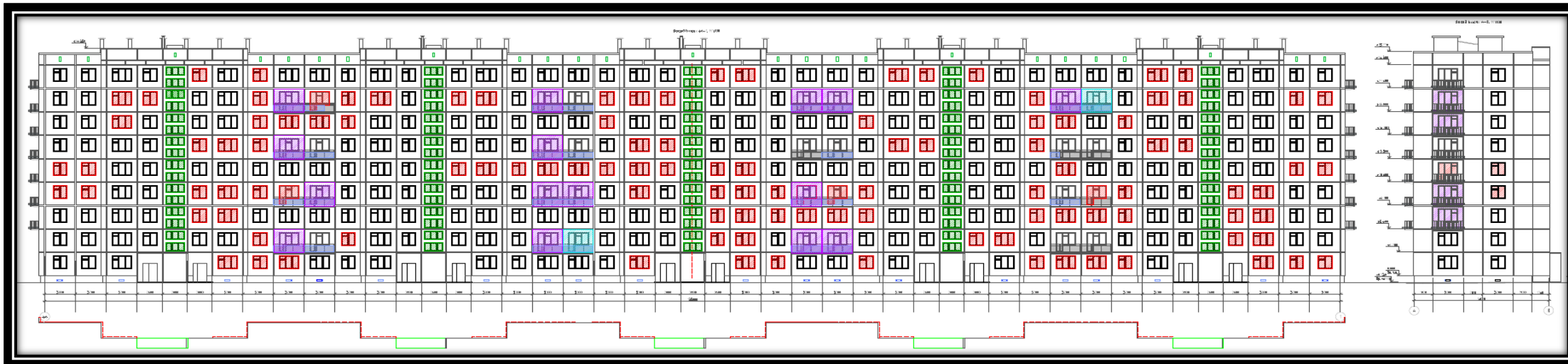
Поврежденные участки очистить от облицовки и ослабленного бетона, обработать арматуру антиржавчиной, восстановить геометрию плиты цементно-песчаным раствором М100 на расширяющемся цементе с добавкой смеси типа "Кальнатрон". После высыхания выполнить отделку согласно проекту.

1. Количество панелей требующих ремонта, согласно результатам отчета обследования - 5шт.

Κορυμβάλα

Маршала Блюхера пр., д.59, литера А. Красногвардейский район
дворовой фасад

1ЛГ-606



- Окна деревянные в местах общего пользования
- Не предусмотренные проектом дома постройки (деревянные рамы)
- Повреждены или утрачены декоративные элементы ограждения балконов
- Окна деревянные в квартирах, под покраску
- Не предусмотренные проектом дома постройки (металло-пластиковые рамы)



ул. Блюхера 59

ФАСАД В ОСРК А-Ж



Турку ул., д.19, корп. 1, литера А. Фрунзенский район
дворовой фасад

1ЛГ-602



- Окна деревянные в местах общего пользования
- Не предусмотренные проектом дома постройки (деревянные рамы)
- Повреждены или утрачены декоративные элементы ограждения балконов
- Окна деревянные в квартирах, под покраску
- Не предусмотренные проектом дома постройки (металло-пластиковые рамы)



Согласование проектно-сметной документации

Согласно требований пункта 6.1.3. Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге (Постановление Правительства от 14 сентября 2006 года N 1135), данная проектная документация 10.04.2016 прошла согласование в Управлении ландшафтной архитектуры КГА СПб.

В связи с тем, что разработанная документация является проектами повторного применения, она в полном объеме направлена на согласование в Центр Государственной Экспертизы. Договора №№87-94 от 19.04.2016.

пункт 6.1.3. Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге

Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с КГА, а для объектов культурного наследия и объектов, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, - с КГИОП, а также с собственниками зданий и сооружений.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ «ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
ул.Зодчего Росси, д.1/3, Санкт-Петербург, 191023; Тел. (812) 576-15-20, 576-15-40, факс (812) 710-46-45
E-mail: info@exp.gne.gov.spb.ru http://www.spbexp.ru
ОКПО 64198347 ОГРН 1099847004135 ИНН 7840422787 КПП 784001001

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель директора –
начальник Управления
Государственной экспертизы
В.Н. Сорокин *Сорокин*
мп
«16» 06 2016 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

7	8	-	1	-	1	-	2	-	0	1	6	5	-	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства
Многоквартирный дом
Санкт-Петербург, Бухарестская ул., д. 94, корп. 3, литера А

Объект экспертизы
Проектная документация
(капитальный ремонт фасадов многоквартирного дома)

Санкт-Петербург

«Привязка» проектов повторного применения к конкретным объектам капитального ремонта

№ п/п	Название раздела	Описание
1	Проект изменения архитектурного облика фасада	Описание производимых изменений в архитектурной части проекта.
2	Технологические решения производства работ	Технология производства работ.
3	Цветовые решения фасадов	Вариантные проработки решений по окраске фасадов.
4	Сметная документация	Расчет стоимости капитального ремонта фасада.

Согласование проектно-сметной документации применяемой повторно

Проектно-сметная документация ¹применяемая повторно с «привязкой» к конкретному адресу, согласно требований пункта 6.1.3. Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге (Постановление Правительства от 14 сентября 2006 года N 1135), 10.04.2016 прошла согласование в Управлении ландшафтной архитектуры КГА СПб.

1. пункт 6.1.3. Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге
 - Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с КГА, а для объектов культурного наследия и объектов, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, - с КГИОП, а также с собственниками зданий и сооружений.

Ограждающие конструкции балконов и лоджий, не предусмотренные проектом дома.

ул. Брянцева д.2, корп.2, литера А
дворовой фасад. Серия 1ЛГ-606



ул. Брянцева д.2, корп.2, литера А
лицевой фасад. Серия 1ЛГ-606



В Краткосрочный план 2016 года включено 67 МКД облицованных керамической плиткой, **на каждом** из них имеются конструкции не предусмотренные проектом дома.

пр. Металлистов д.50, литера А
лицевой фасад. Серия 1ЛГ-507



ул. Бухарестская д.23, корп.2
дворовой фасад. Серия 1ЛГ-504



ул. Бухарестская д.23, корп.2
лицевой фасад. Серия 1ЛГ-504

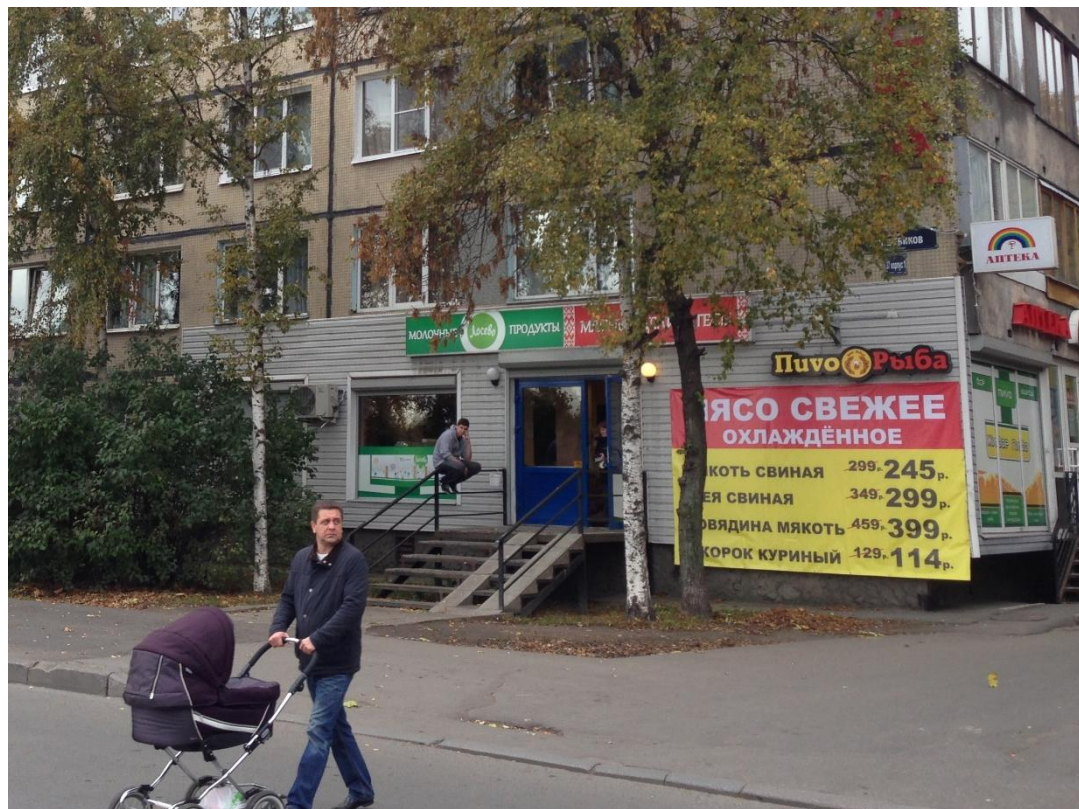


Конструкции на фасадах зданий не предусмотренные проектом дома: спутниковые антенны, рекламные конструкции, кондиционеры.

ул. Софийская д.51, литера А
дворовой фасад. Серия 1ЛГ-602



пр. Большевиков д.37, корп.1, литера А
лицевой фасад. Серия 1ЛГ-602



ул. Дыбенко д.25, корп.3, литера У
лицевой фасад. Серия 1ЛГ-602



Документы регламентирующие обслуживание и ремонт фасадов МКД.

Постановление Правительства от 14 сентября 2006 года N 1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге»

по нормам пункта 1.1.1. Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны поддерживать в исправном состоянии фасады зданий и сооружений (далее - фасады) и сохранять архитектурно-художественное убранство зданий и сооружений.

по нормам пункта 1.3.4. Заказчик и подрядчик обязаны:

соблюдать требования архитектурного задания, проектно-сметной документации, а также строительных норм и правил;

осуществлять производство работ с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность архитектурно-художественного декора зданий и сооружений;

обеспечивать сохранность зеленых насаждений;

ограждать ремонтируемые здания и сооружения;

размещать на строительных лесах и ограждениях информацию о производителе работ (допускается размещение информации об организациях, поставляющих материалы для ремонта фасадов);

защищать щитами и пленками не подлежащие окраске поверхности и (или) части зданий и сооружений: каменные или терразитовые цоколи и декор, поверхности, облицованные керамической плиткой, мемориальные доски, а также отмостку вокруг зданий и сооружений;

не допускать засорения прилегающей территории строительными отходами, материалами.

по нормам пункта 4.3.1 Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге общими требованиями к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений являются:

размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах,

безопасность для людей,

комплексное решение размещения оборудования,

размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта, удобство эксплуатации и обслуживания.

по нормам пункта 6.1.3. **Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с КГА, а для объектов культурного наследия и объектов, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, - с КГИОП, а также с собственниками зданий и сооружений.**

по нормам пункта 6.2.5. Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного изменения архитектурного решения, остекления, оборудования балконов и лоджий, устройства новых балконов и лоджий или ликвидации существующих не допускаются.

по нормам пункта 6.2.6. Изменение устройства и оборудования балконов и лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с КГА, а для объектов культурного наследия зданий и сооружений, расположенных в охранных зонах, - с КГИОП.

Документы регламентирующие ответственность за самовольное переоборудование фасадов здания.

Закон Санкт-Петербурга от 12 мая 2010 года №273-70 "Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге"

Статья 18. Самовольное переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов.

1. Самовольное, в нарушение законодательства о благоустройстве, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

2. Самовольная установка или перемещение дополнительных элементов и устройств фасадов зданий и сооружений без разрешения, выданного уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до ста тысяч рублей.

(Статья в редакции, введенной в действие с 29 июля 2011 года Законом Санкт-Петербурга от 4 июля 2011 года N 341-73, - см. предыдущую редакцию).

Статья 19. Нарушение наружного оформления фасада здания, строения, ограждения и их элементов.

Окраска фасада здания, строения, ограждения и их элементов с нарушением колерного листа, без предварительного восстановления архитектурных деталей, самовольное нанесение надписей и графических изображений (граффити), окраска фасада, облицованного естественным или искусственным камнем или оштукатуренного декоративной цветной терразитовой или камневидной штукатуркой, а также приведение в неисправное состояние или разрушение элементов фасада, в том числе водосточных труб, наружного освещения, арочных проездов, ограждений лестничных маршей при входе в здание, строение, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до четырех тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (взамен приказа Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 января 1989 года №8 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда")

Пункт 1.7.4. Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Кодекс об административных правонарушениях, N 195-ФЗ

Статья 7.22. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Результаты выполненных работ

Дом до проведения капитального
ремонта фасада



Тот же дом после ремонта фасада



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Некоммерческая организация
**«Фонд – региональный оператор капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах»**

194044, г. Санкт-Петербург, ул. Тобольская, д. 6

703-57-30
(контактный центр)

www.fkr-spb.ru
odo@fkr-spb.ru

