Приложение № 2

к Положению по эксплуатации и

ремонту зданий и сооружений

**Перечень основных работ по текущему ремонту и эксплуатации зданий и сооружений**

**1. Фундаменты и стены подвальных помещений**

1.1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных

стен.

1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.

1.3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.

1.4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

1.5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).

1.6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или стульев под деревянными

зданиями.

1.7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.

1.8. Ремонт приямков, входов в подвал.

1.9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.

1.10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.

1.11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

**2. Стены**

2.1. 3аделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков

кирпичных стен площадью до 2 кв.м.

2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на

поверхности блоков и панелей.

2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

2.4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена

участков обшивки деревянных стен.

2.5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

2.6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.

2.7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

2.8. Устранение сырости, продуваемости.

2.9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

**3. Перекрытия**

3.1. Временное крепление перекрытий.

3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков

междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и

смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

3.3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

3.4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

3.5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

3.6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

**4. Крыши**

4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных

ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбесто-цементных и других кровель

из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к

конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов

через кровлю, стояков, стоек и т. д.

4.4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по

фасаду.

4.5. Частичная замена рулонного ковра.

4.6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений

крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

4.9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

4.10. Очистка кровли от снега, наледи, листьев, грязи, мусора.

**5. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции**

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных

или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

5.2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

5.4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5.5. Врезка форточек.

**6.Перегородки**

6.1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

6.2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными

конструкциями и др.).

**7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами.**

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и

лоджий.

7.4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.

7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.

7.6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка

покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.

7.7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство

зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.

7.8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

7.9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

**8. Полы**

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой

покрытия.

8.3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

8.4. Сплачивание дощатых полов, ремонт паркетных полов с покраской лаком.

**9. Внутренняя отделка**

9.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

9.2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

9.3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

9.4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

**10. Наружная отделка**

10.1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

10.2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

10.3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных

плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

Страница 52 из 74

10.4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб,

пергол, цоколя.

10.5. Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

**11. Центральное отопление**

11.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и

регулирующей арматуры.

11.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

11.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

11.4. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов,

колосников.

11.5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

11.6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11.7. Гидравлическое испытание и промывка системы.

11.8. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

11.9. Регулировка и наладка систем отопления.

11.10.Ежедневный осмотр насосных агрегатов:

− проверка работы насоса на нагрев, вибрацию и посторонние шумы;

− выявление дефектов, неисправностей, отклонений от регламентного состояния;

− внесение результатов осмотра в журналы.

11.11. Проверка целостности пломб на приборах учета .

**12. Вентиляция и кондиционирование**

12.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер,

воздуховодов.

12.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

12.3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

12.4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

12.5. Очистка фильтров, дозаправка хладагента.

**13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)**

13.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена

отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий,

восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание

системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

13.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

13.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

13.4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки

дворов и улиц.

13.5. Замена внутренних пожарных кранов.

13.6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

13.7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена

дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

13.8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

13.9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

13.10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

13.11. Промывка систем водопровода, канализации.

13.12. Замена контрольно-измерительных приборов.

**14. Электротехнические и слаботочные устройства**

14.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

14.2. Замена поврежденных участков групповой линии питания стационарных электроплит.

14.3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и т.д..

14.4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной

иллюминации.

Страница 53 из 74

14.5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-

распределительных устройств, щитов и т.д.

14.6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического

или дистанционного управления освещением зданий.

14.7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

14.8. Замена приборов учета.

14.9. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления

внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

14.11. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.

14.12. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем

центрального отопления и водоснабжения от коррозии.

14.13. Восстановление цепей заземления.

14.14. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной

сигнализации.

14.15. Контроль отсутствия перегрева и соответствия сетей фактическим нагрузкам.

14.16. Осмотр изоляции электросетей, состояния паек, экранирующих оболочек и защитных

покрытий.

14.17. Проверка исправности электропроводки и сетей заземления, исправности арматуры.

14.18. Проверка наличия соответствующих надписей и маркировок.

14.19. При нештатных и аварийных ситуациях – принятие необходимых мер, вплоть до отключения.

**15. Внешнее благоустройство**

15.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

15.2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования спортивных и

хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для

контейнеров-мусоросборников.

**16. Прочие работы**

16.1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных

помещений, козырьков над входами в подвал.

16.2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального

отопления, вентиляционные короба и др.

16.3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей, флагштоков.

16.4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

16.5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки

стволов.

16.6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.

16.7. Устройство и ремонт газовых плит в Общежитиях и служебных квартирах.

16.8. Устройство и ремонт скамеек и дорожек на территории.

16.9. Устройство уличных спортивных площадок.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ**

**ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

**17. Фундаменты**

17.1. Смена деревянных стульев или замена их на каменные или бетонные столбы.

17.2. Частичная перекладка (до 10%), а также усиление каменных фундаментов и подвальных стен,

не связанное с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого

оборудования.

17.3. Восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов.

17.4. Восстановление существующей отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки).

17.5. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.

17.6. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

**18. Стены и колонны**

18.1. Заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со

старой кладкой.

Страница 54 из 74

18.2. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.

18.3. Перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек парапетов приямков и выступающих

частей стен.

18.4. Перекладка и ремонт отдельных ветхих участков каменных стен до 20% общего объема кладки,

не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого

оборудования.

18.5. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоймами.

18.6. Ремонт и частичная замена (до 20% общего объема) колонн, не связанные с дополнительными

нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

18.7. Смена заполнителей в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до

40%).

**19. Перегородки**

19.1. Ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех

видов перегородок.

19.2. При производстве капитального ремонта перегородок допускается частичная перепланировка с

увеличением общей площади перегородок не более 20%.

**20. Крыши и покрытия**

20.1. Смена ветхих деревянных ферм покрытия или замена их на сборные железобетонные.

20.2. Сплошная или частичная замена ветхих металлических и железобетонных ферм, а также замена

металлических на сборные железобетонные фермы.

20.3. Усиление ферм при замене типов покрытия (замена деревоплиты на сборный железобетон,

холодного покрытия - на теплое и др.), при подвеске подъемных устройств, а также при коррозии

узлов и других элементов металлических и сборных железобетонных ферм.

20.4. Частичная или сплошная смена стропил, мауэрлатов и обрешетки.

20.5. Ремонт несущих конструкций световых фонарей.

20.6. Ремонт устройств по открыванию переплетов световых фонарей.

20.7. Частичная или полная смена ветхих элементов покрытий, а также замена их на более

прогрессивные и долговечные.

20.8. Частичная (свыше 10% общей площади кровли) или сплошная смена или замена всех видов

кровли.

20.9. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

20.10.Частичная или сплошная замена настенных желобов, спусков и покрытий дымовых труб и

других выступающих устройств над кровлей.

**21. Междуэтажные перекрытия и полы**

21.1. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.

21.2. Замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и

долговечные конструкции.

21.3. Усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий.

21.4. Частичная (более 10% общей площади пола в здании) или сплошная смена всех видов полов и

их оснований.

21.5. Переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные материалы. При

этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового

строительства.

**22. Окна, двери и ворота**

22.1. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот производственных корпусов.

**23. Лестницы и крыльца**

23.1. Частичная или сплошная смена лестничных площадок, пандусов и крылец.

23.2. Смена и усиление всех типов лестниц и их отдельных элементов.

**24. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы**

24.1. Возобновление штукатурки всех помещений и ремонт штукатурки в объеме более 10% общей

оштукатуренной поверхности.

Страница 55 из 74

24.2. Смена облицовки стен в объеме более 10% общей площади облицованных поверхностей.

24.3. Сплошная антикоррозийная окраска металлических конструкций.

**25. Фасады**

25.1. Ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности.

25.2. Полное или частичное (более 10%) возобновление штукатурки.

25.3. Полное возобновление тяг, карнизов, поясов, сандриков и др.

25.4. Возобновление лепных деталей.

25.5. Сплошная окраска устойчивыми составами.

25.6. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.

25.7. Смена балконных плит и ограждений.

25.8. Смена покрытий выступающих частей здания.

**26. Центральное отопление**

26.1. Смена отдельных секций и узлов отопительных котлов бойлеров, котельных агрегатов или

полная замена котельных агрегатов (в том случае, если котельный агрегат не является

самостоятельным инвентарным объектом).

26.2. Ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети.

26.3. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.

26.4. Автоматизация котельных.

26.5. Смена отопительных регистров.

26.6. Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания до сети не более

100 м).

**27. Вентиляция**

27.1. Частичная или полная смена воздуховодов.

27.2. Смена вентиляторов.

27.3. Перемотка или смена электромоторов.

27.4. Смена шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи.

27.5. Частичная или полная смена вентиляционных коробов.

27.6. Смена калориферов.

27.7. Смена агрегатов отопительных.

27.8. Смена фильтров.

27.9. Смена циклонов.

27.10.Смена отдельных конструкций камер.

**28. Водопровод и канализация**

28.1. Частичная или полная смена внутри здания трубопровода, включая вводы водопровода и

выпуски канализации.

**29. Горячее водоснабжение**

29.1. Смена змеевиков и бойлеров.

29.2. Смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопровода.

**30. Электрическое освещение и связь**

30.1. Смена износившихся участков сети (более 10%).

30.2. Смена предохранительных щитков.

30.3. Ремонт или восстановление кабельных каналов.

30.4. При капитальном ремонте сети допускается замена светильников на другие типы (обычных на

люминесцентные или светодиодные).

**31. Дорожная одежда**

31.1. Выравнивание и замена отдельных цементно-бетонных плит.

31.2. Укладка на цементно-бетонном покрытии выравнивающего слоя из асфальтобетона.

31.3. Устройство асфальтобетонного покрытия на дорогах с цементно-бетонным покрытием.

31.4. Смена цементно-бетонного покрытия на новое.

31.5. Усиление асфальтобетонного покрытия.

Страница 56 из 74

31.6. Переустройство щебеночных и гравийных покрытий.

31.7. Перемощение мостовых.

31.8. Профилирование грунтовых дорог.

**32. Площадки для автомобилей, дорожно-строительных и других машин, складские площадки**

32.1. Ремонт и восстановление водоотводных сооружений (лотков, кюветов и др.).

32.2. Перемощение булыжных площадок.

32.3. Переустройство щебеночных и гравийных покрытий площадок.

32.4. Ремонт бетонных площадок с укладкой выравнивающего слоя бетона.

32.5. Выравнивание и замена отдельных цементно-бетонных плит.

32.6. Покрытие асфальтобетоном площадок

**33. Электрические сети и связь**

33.1. Смена или замена негодной арматуры.

33.2. Замена крюков на траверсы.

33.3. Смена проводов.

33.4. Ремонт и смена концевых и соединительных кабельных муфт.

33.5. Ремонт или смена заземляющих устройств.

33.6. Смена опор (до 30% на 1 км).

33.7. Установка кабельных колодцев.

**34. Прочие сооружения**

34.1. Смена или полная замена деревянных столбов ограждений (заборов).

34.2. Ремонт или смена отдельных бетонных и железобетонных столбов (до 20%) и ограждений

(заборов).

34.3. Ремонт отдельных участков заполнений между столбами заборов (до 40%).

34.4. Ремонт отдельных участков сплошных каменных заборов (до 20%).

Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279 "Об утверждении Положения о проведении планово-

предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений" (вместе с "МДС 13-14.2000... ")

{КонсультантПлюс}

**Согласовано:**

№

п.п. Наименование подразделения ФИО ответственного лица и подпись

1 Производственно-технический отдел.

2 Отдел комплексного обслуживания

зданий и сооружений.

3 Отдел противопожарной безопасности.

4 Отдел учета и списания материально-

технических средств.

5 Отдел технической эксплуатации

вентиляционных систем и водоснабжения.

6 Отдел текущего ремонта зданий и

сооружений.

7 Отдел технической эксплуатации

электрооборудования и средств связи.

8 Отдел охраны труда.

Директор Дирекции по эксплуатации

и ремонту зданий и сооружений

  ***Часто задаваемые вопросы по герметизации швов:***

                /   [Образец заявления на герметизацию швов в панельном доме образец?](http://www.promalpservice.ru/kak-napisat-zayavlenie-na-remont-mezhpanelnyh-shvov-obrazec.html)
                /   [Как заставить УК заделать межпанельные швы?](http://www.promalpservice.ru/kak-zastavit-uk-zadelat-mezhpanelnye-shvy.html)
                /   [Кто должен ремонтировать балкон в приватизированной квартире?](http://www.promalpservice.ru/techet-krysha-balkona-kto-dolzhen-remontirovat.html)
                /   [Кто должен ремонтировать межпанельные швы в доме?](http://www.promalpservice.ru/mezhpanelnye-shvy-kto-provodit-zadelku.html)
                /   [Причины появления плесени на стенах квартиры](http://www.promalpservice.ru/plesen-na-stenah-v-kvartire-panelnom-dome.html)
                /   [Промерзают стены в панельном доме что делать?](http://www.promalpservice.ru/promerzayut-steny-v-panelnom-dome.html)
                /   [Типичные ошибки герметизации швов между панелями](http://www.promalpservice.ru/tipichnye-oshibki-germetizacii-shvov.html)

                  Если Вы не нашли ответа на какой-то вопрос, то можете задать его по E-mail: ✉ paserv@mail.ru.
                  Или по тел. ☎: +7(495) 585-79-00

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_