

## 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 с возможностью подключения к системе "Безопасный регион"
2	Ремонт полов с восстановлением плиточного покрытия,	Замена (устройство) покрытий полов 1-ого этажа из керамических плиток (100%)
		Ремонт штукатурки стен и потолков (до 20%) с окраской водоземлюсионными составами

	ремонт стен и потолков, замена почтовых ящиков	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:

### Пределные (ориентировочные) стоимости работ

N п/п	Наименование показателей	Виды выполняемых работ	Стоимость работ, руб.		
			5 этажей	9 этажей	12 этажей
1	2	3	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)	10000	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)	12000	14000	14000
		Установка камер видеонаблюдения с возможностью подключения к системе "Безопасный регион"	20400	20400	20400
		<b>ИТОГО</b>	<b>73 600</b>	<b>82 100</b>	<b>82 100</b>
2	Ремонт полов с восстановлением плиточного покрытия, ремонт стен и потолков, замена почтовых ящиков	Замена (100%) покрытий полов 1-ого этажа из керамических плиток	25000	57000	63000
		Ремонт штукатурки стен и потолков (до 20%) с окраской вододисперсионными составами	24000	96400	129200
		Окраска деревянных элементов лестничных маршей (ограждения, поручни и т.п.)	800	0	0
		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	8400	12900	4600

		Ремонт с окраской (замена) дверей в местах общего пользования (балконные, коридорные и т.д.)		89 500	89 500
		Замена почтовых ящиков	4500	6300	9300
	<b>ИТОГО</b>		<b>66 400</b>	<b>270 800</b>	<b>304 700</b>
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			
	<b>ИТОГО</b>		<b>38 000</b>	<b>54 000</b>	<b>68 000</b>
4	Ремонт (замена) клапанов мусоропровода	Ремонт (замена при необходимости) и окраска металлических деталей мусоропровода		<b>3800</b>	<b>4600</b>
5	Замена оконных блоков	Замена оконных блоков на энергосберегающие стеклопакеты			
		Ремонт штукатурки оконных и дверных откосов			
		Окраска откосов по штукатурке			
	<b>ИТОГО</b>		<b>42 000</b>	<b>96 400</b>	<b>120 600</b>
	<b>ВСЕГО</b>		<b>220 000</b>	<b>505 000</b>	<b>580 000</b>

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;
- 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.), устанавливается 2 светильника. Рекомендуется приобретать у отечественного изготовителя (г. Фрязино, +7 499 253-07-07 +7 926 913-54-40 gs6408@mail.ru info@led-leasing.ru www.led-leasing.ru)
		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 (с возможностью подключения к системе "Безопасный регион")	отдельно встраиваемая (в стене)	Аналоговая камера и энкодер или IP-камера, удовлетворяющая требованиям «Безопасный регион» (приложение № 3). Установку и подключение к системе осуществляет ПАО «Ростелеком», Никишев Владимир Васильевич e-mail: v.nikishev@reginc.pro; тел. +7-903-185-75-16
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
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*).






**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)

## Требования к подъездным камерам видеонаблюдения

### 1. Аналоговая камера и энкодер:

- КМОП-сенсор не менее 1/3"
- Цветная камера с поддержкой режима день/ночь;
- Количество кадров в секунду – 25 (с поддержкой битрейта в диапазоне от 512 Кбит/сек до 1024 Кбит/сек);
- Формат сжатия: протоколы H.264 HP/MP/VP, Motion JPEG
- ИК-подсветка дальностью не менее 3 м и не более 10 м;
- Количество пикселей матрицы, не менее 976x496;
- Разрешение источника сигнала, не менее 800 ТВЛ;
- Синхронизация – внутренняя;
- Отношение сигнал/шум, не менее – 46 Db;
- Чувствительность не более 0,1 лк (день)/ 0,01 лк (ночь);
- Фокусное расстояние объектива не более – 3,7 мм;
- Угол обзора не менее 85°;
- Наличие цифровой системы шумоподавления;
- Наличие компенсации фоновой засветки;
- Возможность трансляции не менее двух потоков видео H.264;
- Поддержка сетевых протоколов TCP/IP, IPv4/v6, HTTP, HTTPS, FTP, DNS, DHCP, PPPoE, RTP, RTSP, SNMP v.1/v.2, SSL, QoS, UDP, NTP, IGMP, ICMP;
- Возможность отображения титров (текст, дата, время);
- Открытый платформонезависимый API интерфейс управления;
- Соответствие спецификациям ONVIF.

### 2. IP камера:

- КМОП-сенсор не менее 1/3";
- Разрешение сенсора не менее 1,3 Мп;
- Цветная камера с поддержкой режима день/ночь;
- Количество кадров в секунду – 25 (с поддержкой битрейта в диапазоне от 1024 Кбит/сек до 2048 Кбит/сек);
- Формат сжатия: протоколы H.264 HP/MP/VP, Motion JPEG;
- ИК-подсветка дальностью не менее 3 м и не более 10 м;
- Разрешение изображения не менее 1280x720 пикселей;
- Чувствительность не более 0,01 лк (день)/ 0,001 лк (ночь);
- Объектив не более – 3,7 мм;
- Угол обзора не менее 85°;

- Наличие цифровой системы шумоподавления;
- Наличие компенсации фоновой засветки;
- Возможность трансляции не менее двух потоков видео H.264;
- Поддержка сетевых протоколов TCP/IP, IPv4/v6, HTTP, HTTPS, FTP, DNS, DHCP, PPPoE, RTP, RTSP, SNMP v.1/v.2, SSL, QoS, UDP, NTP, IGMP, ICMP;
- Возможность отображения титров (текст, дата, время)
- Открытый платформонезависимый API интерфейс управления;
- Соответствие спецификациям ONVIF.