Журнал
положительных практик
при реализации текущих ремонтов
общего имущества в многоквартирных домах
Красноярского края в 2020 году

г. Красноярск
2020 год

Положительные практики проведения текущего ремонта

конструктивных элементов в МКД	**12** практик от **10** управляющих организаций
инженерных систем в МКД	**12** практик от **8** управляющих организаций
благоустройство придомовой территории МКД	**6** практик от **5** управляющих организаций
иные положительные практики	**4** практики от **2** управляющих организаций

Итого

34 практики от **18** управляющих организаций

Положительные практики проведения текущего ремонта конструктивных элементов в МКД

12 практик от 10 управляющих организаций

Устройство откосов оконных блоков из металла

Описание практики: при замене деревянных оконных блоков в местах общего пользования на блоки из ПВХ профиля со стеклопакетами, при внутренней отделки оконных ниш (подоконники и откосы) использован металл с порошковой окраской в белый цвет. Применение такого антивандального материала позволяет продлить срок эксплуатации изделий и дольше сохранить эстетический вид.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 12 000 руб. на 1 окно.

Исполнитель: ООО УК «Андрената» (г. Лесосибирск).

Теплоизоляция цокольного перекрытия

Описание практики: на северных территориях Красноярского края для решения проблемы промерзания цокольного перекрытия в помещениях, расположенных на первых этажах зданий, используется теплоизоляционный материал (вспененный полиуретан), напыляемый на поверхность перекрытия. Применение данного метода позволяет снизить теплопотери и, как следствие, расходы на отопление в МКД.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 3 970,25 руб./м².

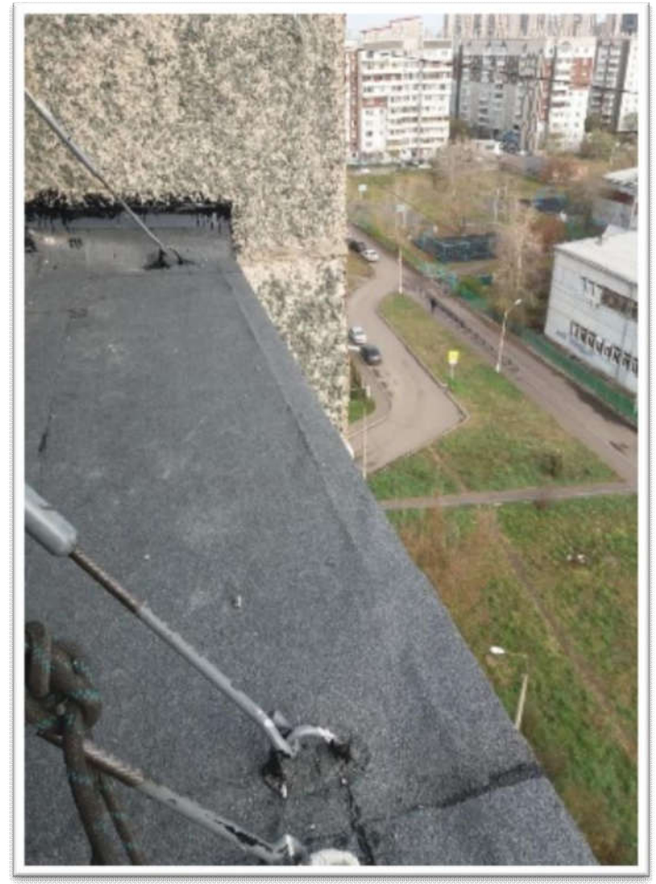
Исполнитель: ООО «СеверныйБыт» (г. Норильск).

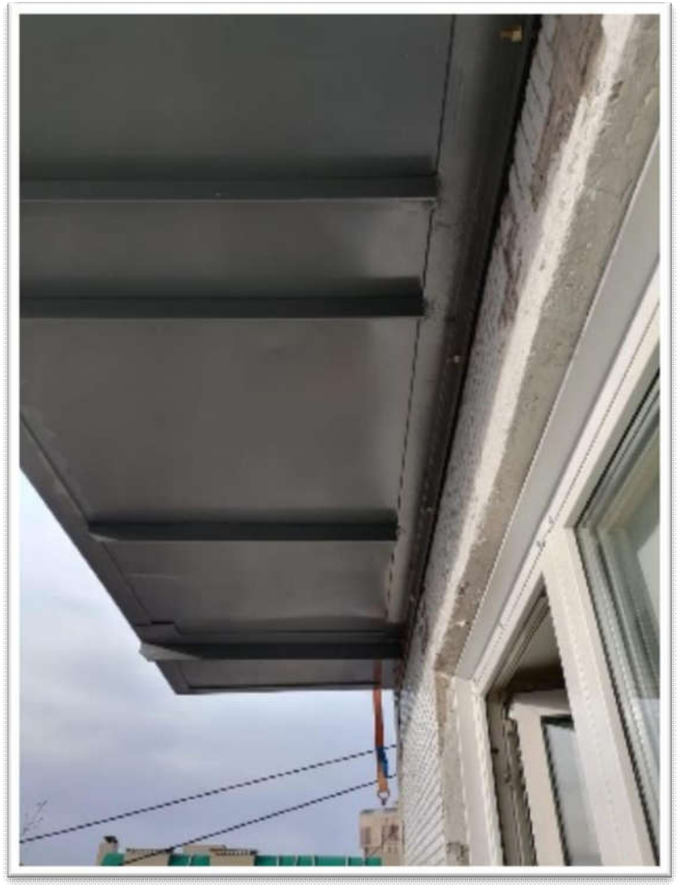
Восстановление разрушенных плит балконных козырьков

Описание практики: в процессе проведения работ по восстановлению разрушенных плит балконных козырьков, выполнено усиление конструкции, восстановлена их геометрия, устроена гидроизоляция. Данный метод сохраняет архитектурный облик здания, а также исключает технически сложный процесс демонтажа балконных козырьков и возведения новой конструкции козырька.

Затраты на выполнение: объем затрат на восстановление одного балконного козырька составляет 54 000 руб.

Исполнитель: ООО «УК «Холмсервис» (г. Красноярск).





Ремонт входной группы подъезда

Описание практики: в процессе ремонта входной группы подъезда, произведена окраска конструкции козырька, отделка крыльца и стен плиткой, а также укладка противоскользящего напольного покрытия. В результате применения современных отделочных материалов достигнуто соответствие колористических решений архитектурно-художественному облику здания. Высокий коэффициент противоскольжения напольного покрытия способствует увеличению безопасности граждан.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по ремонту входной группы одного подъезда составляет 140 208 руб.

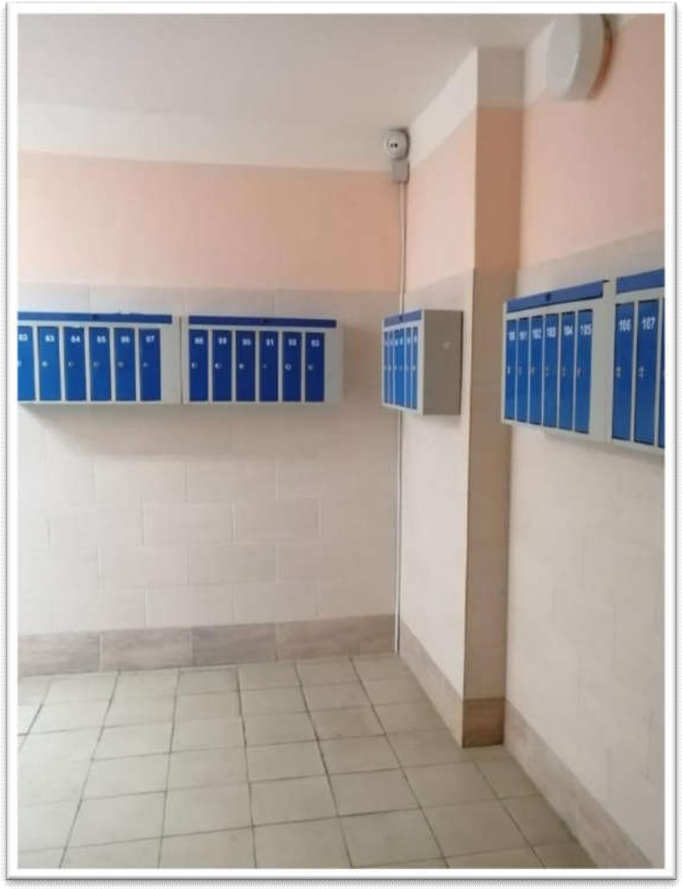
Исполнитель: ООО «УК «Холмсервис» (г. Красноярск).

Облицовка стен и пола керамогранитной плиткой

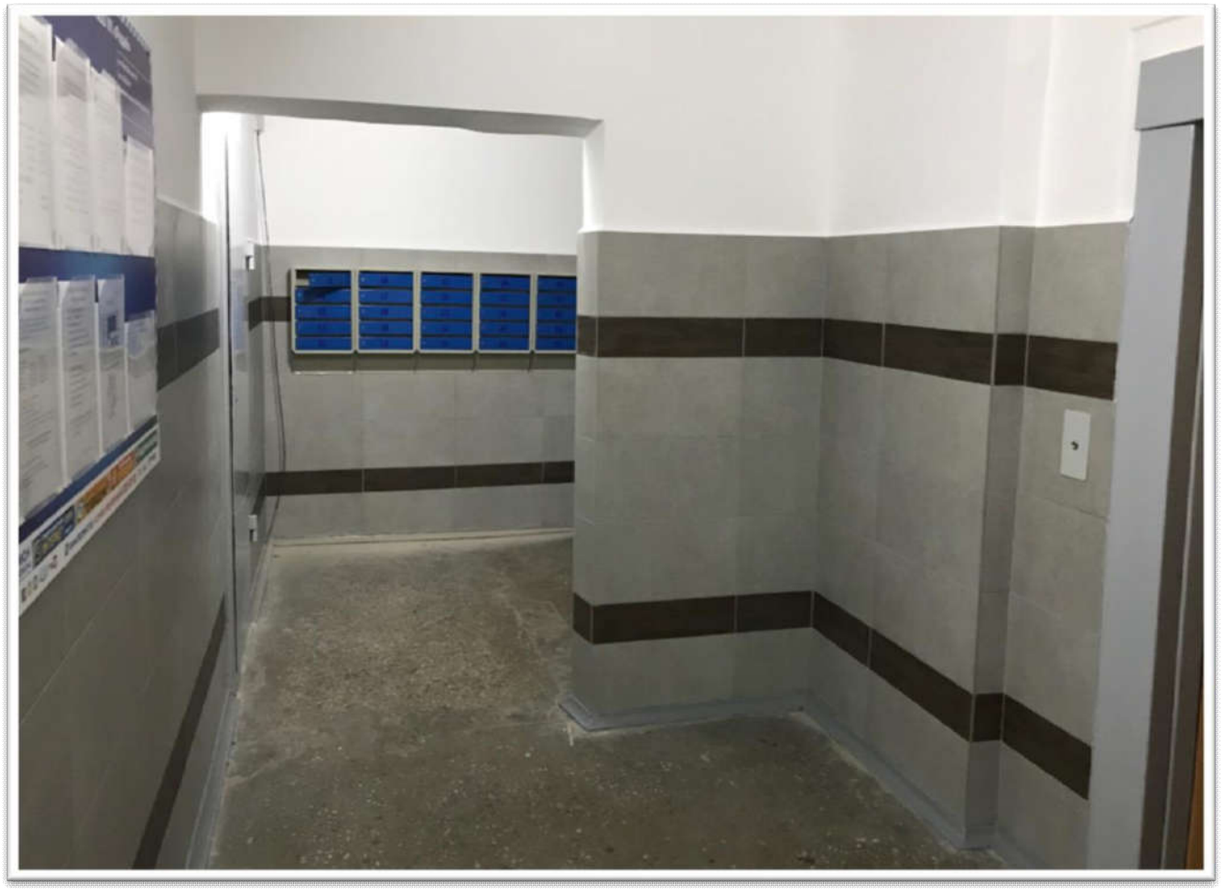
Описание практики: в процессе ремонта мест общего пользования (первый этаж, в т.ч. тамбур), деревянные двери заменены на двери из алюминиевого профиля, а также произведена облицовка поверхности стен, пола керамогранитной плиткой. Использование керамогранита защищает интерьер от механических повреждений, тем самым увеличивая срок его службы. Данные мероприятия улучшили эстетический вид общедомового имущества.

Затраты на выполнение: объем затрат составляет :
замена дверей (с установкой) – 24 510 руб.;
укладка керамогранитной плитки (без учета стоимости материала):
пол – 2 815 руб./м²;
стены – 1 100 руб./м².

Исполнитель: ООО «Квартал» (г. Красноярск).



Облицовка стен керамогранитной плиткой



Описание практики: при ремонте отделочного слоя стен мест общего пользования (первых этажей) произведена облицовка керамогранитной плиткой. Использование керамогранита защищает интерьер от механических повреждений, тем самым увеличивая срок его службы. Указанные меры повышают комфорт проживания собственников.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение комплексных работ по реализации практики составляет в среднем 2 600 руб./м².

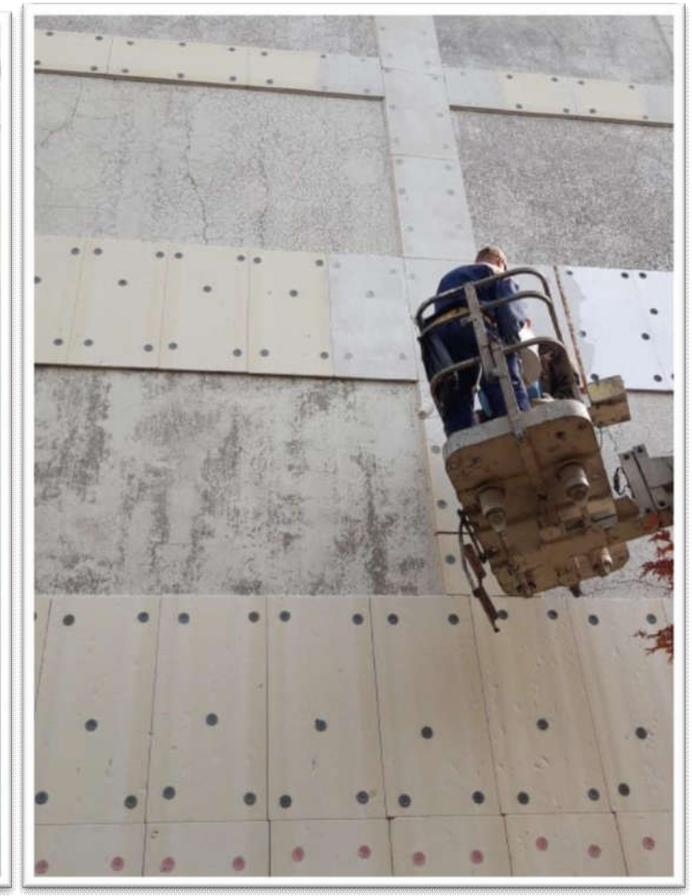
Исполнитель: ООО УК «Радий» (г. Красноярск).

Монтаж теплоизоляционных панелей на фасаде МКД

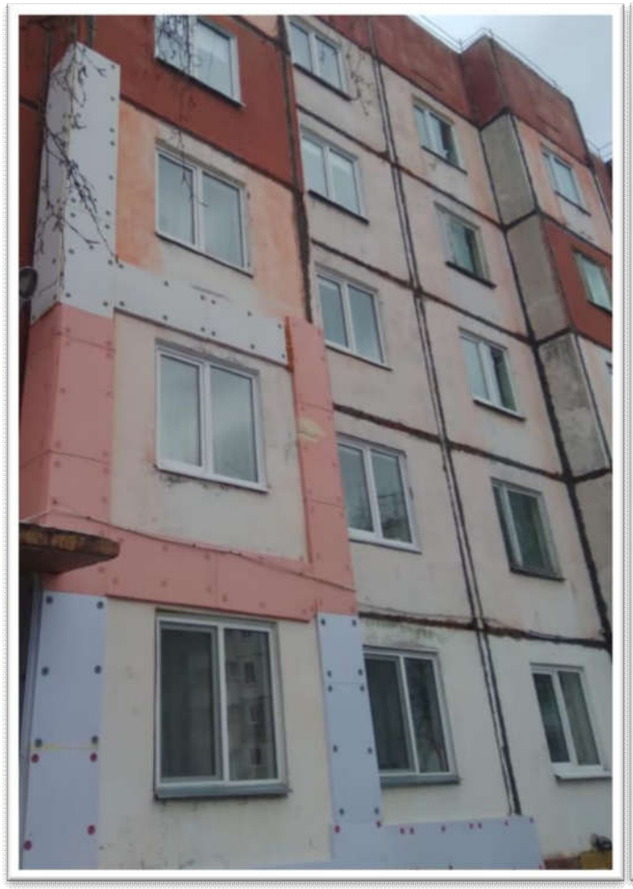
Описание практики: в процессе утепления наружных стен помимо проведения ремонта межпанельных швов с наружной стороны МКД монтируются теплоизоляционные панели. Применение данной технологии снижает теплопотери здания, повышая его энергоэффективность.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по ремонту межпанельных швов составляет 350 руб./п.м., объем затрат на утепление наружных стен теплоизоляционными панелями составляет 1 500 руб./м².

Исполнитель: ООО «Меридиан» (г. Шарыпово).



Утепление межпанельных стыков



Описание практики: при ремонте межпанельных стыков проведена заделка стыков, а также выполнено утепление наружных стен теплоизоляционным материалом. Использование такого способа утепления повышает теплозащиту и уменьшает промерзание стен, тем самым сокращая теплопотери здания на 25%.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение комплексных работ по реализации практики составляет 1 950 руб./м².

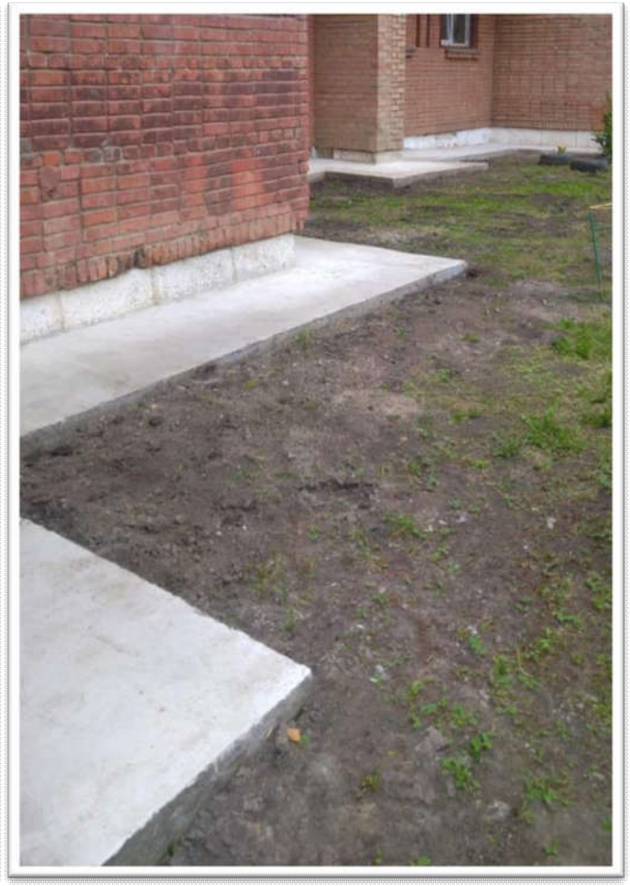
Исполнитель: ООО УК «Вера» (г. Шарыпово).

Устройство водоотвода дождевых и талых вод

Описание практики: при проведении ремонта отмостки МКД, в связи с естественным уклоном рельефа в сторону здания, дополнительно выполнено устройство водоотвода. Под слоем грунта уложена мембрана для отвода атмосферных осадков с придомовой территории в дренажный колодец, наполненный щебнем. В результате использования данного способа водоотвода была решена проблема попадания дождевых и талых вод в подвальные помещения МКД.

Затраты на выполнение: объем затрат на реализацию практики составляет 1 500 руб./п.м.

Исполнитель: ООО «Современник» (г. Железногорск).



Монтаж греющего кабеля для обогрева водосборного лотка кровли

Описание практики: во время проведения ремонта кровли, в целях предотвращения замерзания выпавших на кровлю атмосферных осадков, а также возможного дальнейшего затопления жилых помещений, смонтирован греющий кабель, обогревающий лоток для сбора воды. Применение греющего кабеля позволило исключить замерзание воды в лотке и воронках, что обеспечило отвод воды при любых погодных условиях.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 45 000 руб. на 4 подъезда.

Исполнитель: ООО УК «Северное» (г. Красноярск).

Монтаж греющего кабеля на трубах, шахтах инженерных систем

Описание практики: во избежание случаев «закупоривания» ледяной шапкой системы вентиляции и перемерзания системы водоотведения, произведен монтаж саморегулирующегося греющего кабеля на вентиляционных шахтах, а также на фановых трубах водоотведения. В результате проведенных мероприятий исключено возникновение проблем в работе систем вентиляции и водоотведения в холодное время года.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 4 345 руб./п.м. для системы водоотведения и 3 302 руб./п.м. для системы вентиляции.

Исполнитель: ООО «Северный управдом» (г. Норильск).

Утепление технических этажей

Описание практики: в рамках проведения ремонта выполнено утепление технических этажей теплоизоляционными панелями. В результате работ уменьшены теплопотери, что положительно сказывается на энергоэффективности многоквартирного дома.

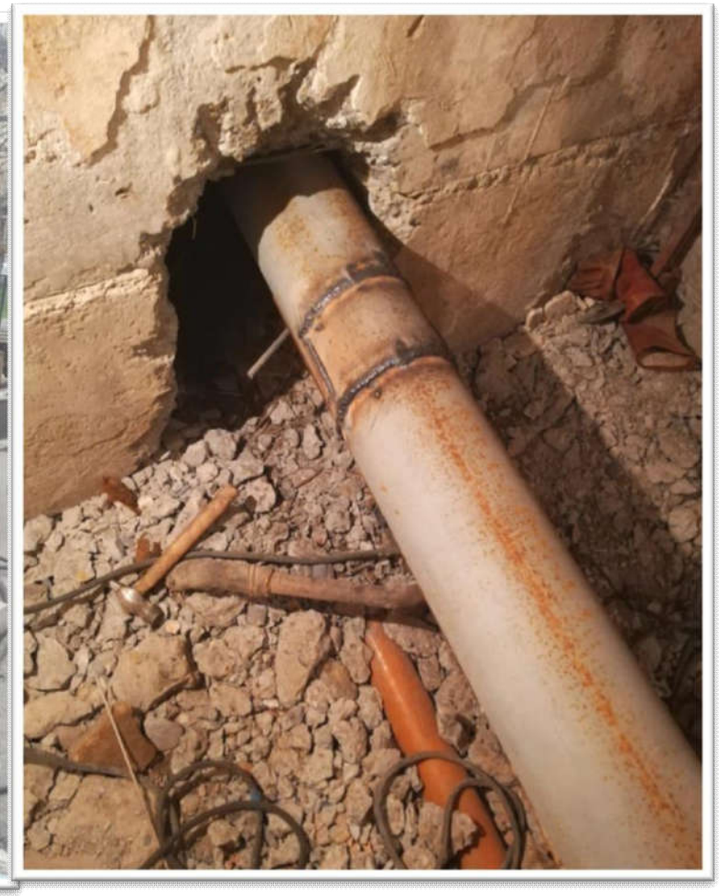
Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 1 500 руб./м².

Исполнитель: ООО УК «Радий» (г. Красноярск).

Положительные практики проведения текущего ремонта инженерных систем в МКД

12 практик от 8 управляющих организаций

Прокладка инженерных сетей в защитных футлярах



Описание практики: для выполнения замены канализационных выпусков применяется бестраншейный метод прокладки в стальном футляре. Процесс прокола представляет собой циклическое вдавливание звеньев футляра. Прокладка инженерных сетей в защитных футлярах защищает их от любого разрушительного влияния окружающей среды, обвалов грунта и других негативных воздействий.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики в среднем составляет 18 740 руб./п.м.

Исполнитель: МП «МУК Красноярская» (г. Красноярск).

Установка водоразборного оборудования холодной и горячей воды в подъезды

Описание практики: для удобства проведения уборки мест общего пользования в МКД, не оборудованных помещениями (кладовыми) уборочного инвентаря, было принято решение вывести трубопроводы холодной и горячей воды в подъезды. Для обеспечения безопасности жителей и предотвращения несанкционированного доступа, краны с гибкими шлангами помещены в антивандальные ящики с замками.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение комплекса работ по реализации практики составляет в среднем 12 500 руб. на 1 подъезд.

Исполнитель: МП «МУК Красноярская» (г. Красноярск).

Установка понижающих трансформаторов в подъездах

Описание практики: во избежание краж ламп осветительных приборов в местах общего пользования были установлены понижающие трансформаторы, что позволило применять лампы на 12 вольт, непригодные для применения в бытовых целях. Кражи ламп прекратились.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 10 000 руб. на 1 подъезд.

Исполнитель: ТСЖ «Северные ворота» (г. Красноярск).

Установка охранной сигнализации на пожарные шкафы

Описание практики: в связи с частыми кражами пожарных кранов и рукавов было принято решение об установке охранной сигнализации на пожарные шкафы, расположенные в местах общего пользования МКД. Сигнал о сработке датчика, в зависимости от вида исполнения системы, подается либо в диспетчерскую, либо на пульт охраны. Кражи пожарного оборудования прекратились.

Затраты на выполнение: объем затрат составляет 120 000 руб. на 3-х подъездный 20-ти этажный дом (всего 228 щитов, обслуживание 3 000 руб. в месяц за 1 дом).

Исполнитель: ООО УК «Красжилком» (г. Красноярск).

Установка энергоэффективных осветительных приборов

Описание практики: установлены светодиодные прожекторы мощностью 50 Вт (вместо ДРЛ-250) для освещения придомовой территории. Применение светодиодных прожекторов экономит электроэнергию. Такие лампы практически не нагреваются и экологически безопасны, а также имеют увеличенный (по сравнению с лампами накаливания) срок эксплуатации.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 1 329 руб. на 1 подъезд.

Исполнитель: ООО УК «Причулымье» (г. Назарово).

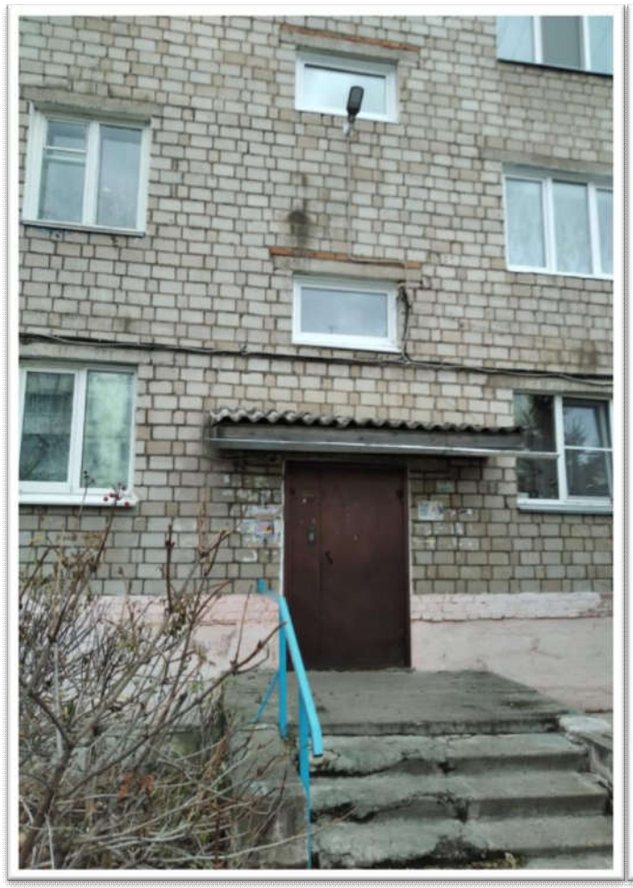
Установка энергоэффективных осветительных приборов

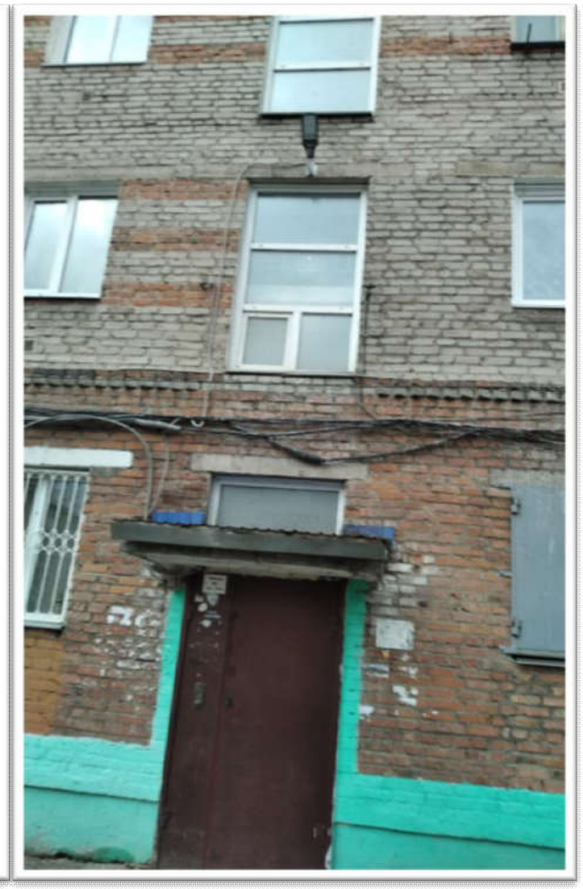
Описание практики: установлены энергоэффективные лампы в местах общего пользования и на фасаде МКД. Также установлены датчики движения, которые реагируют на движение или звук. Применение такого типа ламп экономит электроэнергию. Светодиодные лампы практически не нагреваются и экологически безопасны, а также имеют увеличенный (по сравнению с лампами накаливания) срок эксплуатации.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет от 15 000 руб. на 1 прожектор.

Исполнитель: ООО «ЖКХ» (г. Боготол).

Установка энергоэффективных осветительных приборов





Описание практики: установлены энергосберегающие светильники наружного освещения с фотореле, а также энергосберегающие светильники с датчиками движения в подъездах МКД. Применение данного типа светильников экономит электроэнергию. Светодиодные лампы практически не нагреваются и экологически безопасны, а также имеют увеличенный (по сравнению с лампами накаливания) срок эксплуатации.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение комплексных работ по реализации практики на 1 подъезд 5-ти этажного МКД составляет: наружное освещение – 7 352 руб. (1 светильник); освещение в подъезде – 10 194 руб. (6 светильников).

Исполнитель: ООО «Русь» (г. Боготол).

Установка энергоэффективных осветительных приборов

Описание практики: установлены светодиодные пылевлагозащищенные (стандарт IP65) светильники, подходящие для помещений с повышенной влажностью, вместо светильников с лампами накаливания в подвалах МКД. Применение данного типа светильников экономит электроэнергию. Светодиодные лампы практически не нагреваются и экологически безопасны, а также имеют увеличенный (по сравнению с лампами накаливания) срок эксплуатации.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 42 672 руб. (12 светильников на подвал 5-ти этажного 4-х подъездного МКД).

Исполнитель: ООО УК «Причулымье» (г. Назарово).

Модернизация системы отопления

Описание практики: с целью модернизации системы отопления паяный неразборный пластинчатый теплообменный аппарат был заменен на теплообменный пластинчатый разборный аппарат Funke FP 16-41-1-EH. Применённый теплообменный аппарат удобен в обслуживании, разборный, имеет возможность увеличить поверхность нагрева путем добавления пластин.

Затраты на выполнение: Объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 76 458 руб. для 5-ти этажного 8-ми подъездного МКД.

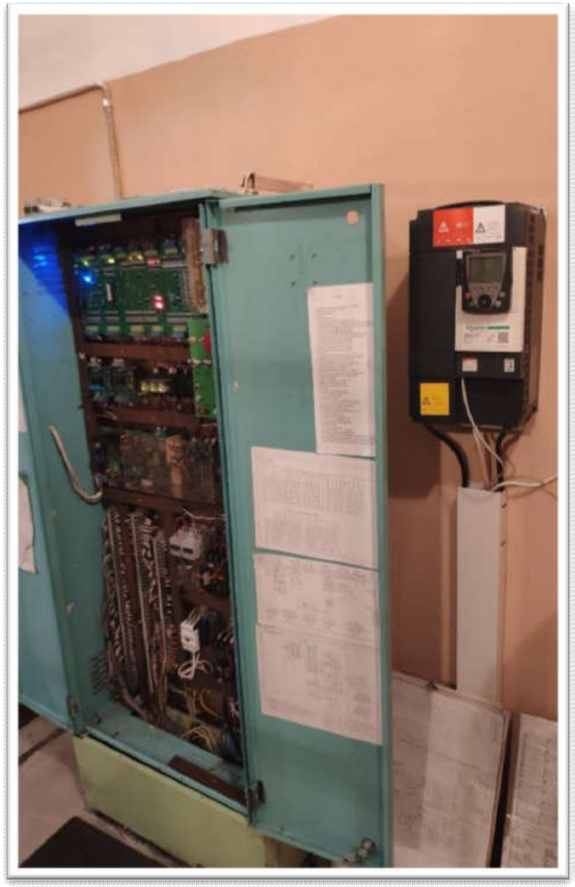
Исполнитель: ООО УК «Причулымье» (г. Назарово).

Установка частотного преобразователя на двигатель лифта

Описание практики: установлен частотный преобразователь на асинхронный двигатель главного привода лебедки лифта. Частотный преобразователь обеспечивает плавный старт и остановку кабины лифта и бесшумность работы, уменьшает износ оборудования из-за сокращения количества механических ударов и толчков, а также повышает энергоэффективность за счет оптимизации потребления электроэнергии двигателем.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 107 451 руб. на 1 лифт.

Исполнитель: ООО «УК «Холмсервис» (г. Красноярск).



Доработка домофонной системы

Рис. 1 - Общий вид

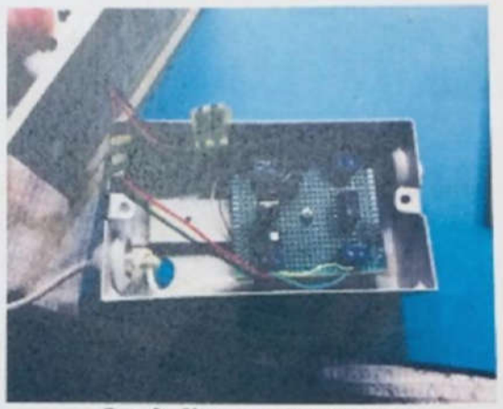


Рис. 2 - Коммутирующая схема

Таблица № 1 - Стоимость изделия и монтажа

п.	Наименование	Цена (руб.)
1	Коробка соединительная КС-102	520
2	Коммутирующая (стабилизирующая) плата	800
3	Датчик движения для постоянного тока 12 Вольт	800
4	Монтаж (работа)	1 000
	Итого:	**3 120**

Описание практики: выполнена доработка домофонной системы. Установлен датчик движения в тамбуре. Использование датчика позволяет отключать замок (магнит) входной двери при попадании человека в тамбурный шлюз подъезда, таким образом избавляет от необходимости нажатия механической кнопки, что увеличивает комфортность условий для проживания. Также отсутствие соприкосновения человека с механической кнопкой **актуально при угрозе распространения COVID-19.**

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 3 200 руб. на 1 входную группу.

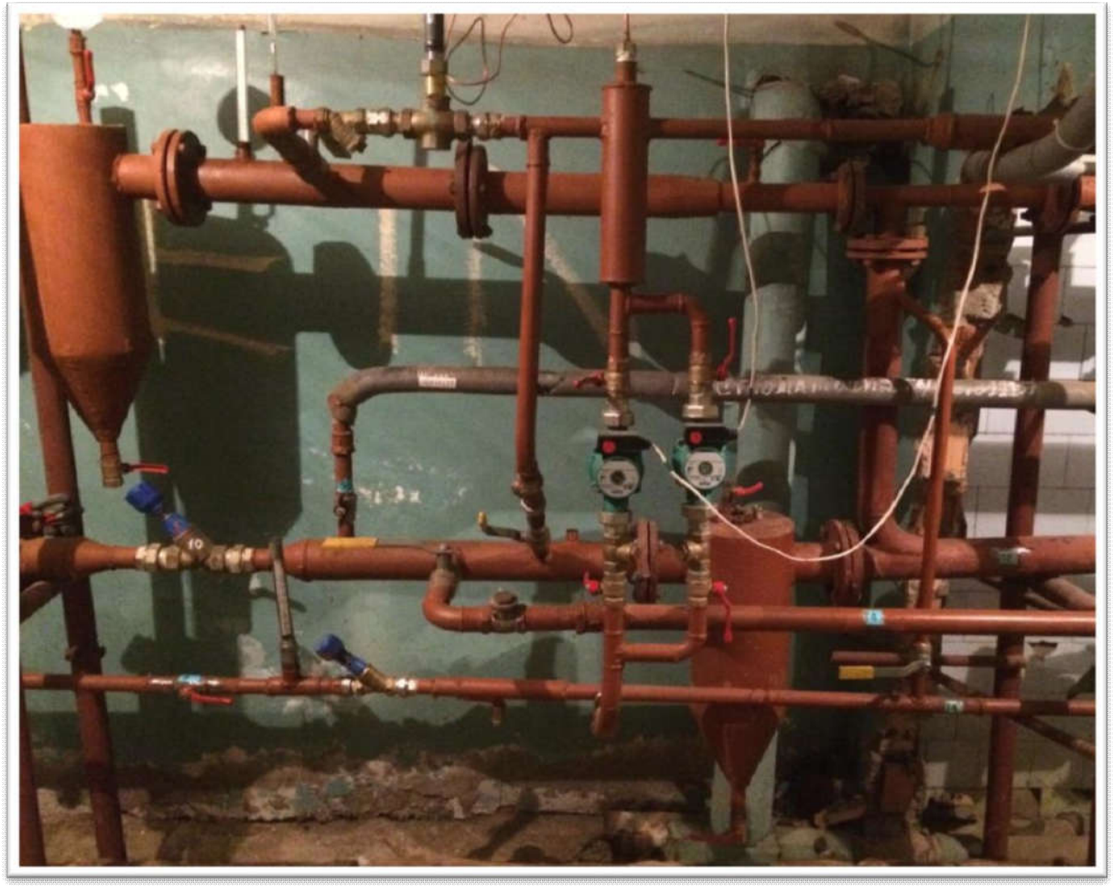
Исполнитель: ООО «УК «Холмсервис» (г. Красноярск).

Реконструкция элеваторного узла

Описание практики: в рамках реконструкции элеваторного узла МКД произведена установка регулятора температуры и циркуляционных насосов на трубопровод горячего водоснабжения (ГВС). Применение такого оборудования обеспечивает автоматическое регулирование воды в системе ГВС до нормативных параметров, продлевает срок службы оборудования и трубопроводов системы ГВС, а также сокращает расход тепловой энергии на 25%.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 160 000 руб. на 5-ти этажный 4-х подъездный МКД.

Исполнитель: ООО УК «Вера» (г. Шарыпово).



Положительные практики проведения текущего ремонта

Благоустройство придомовой территории МКД

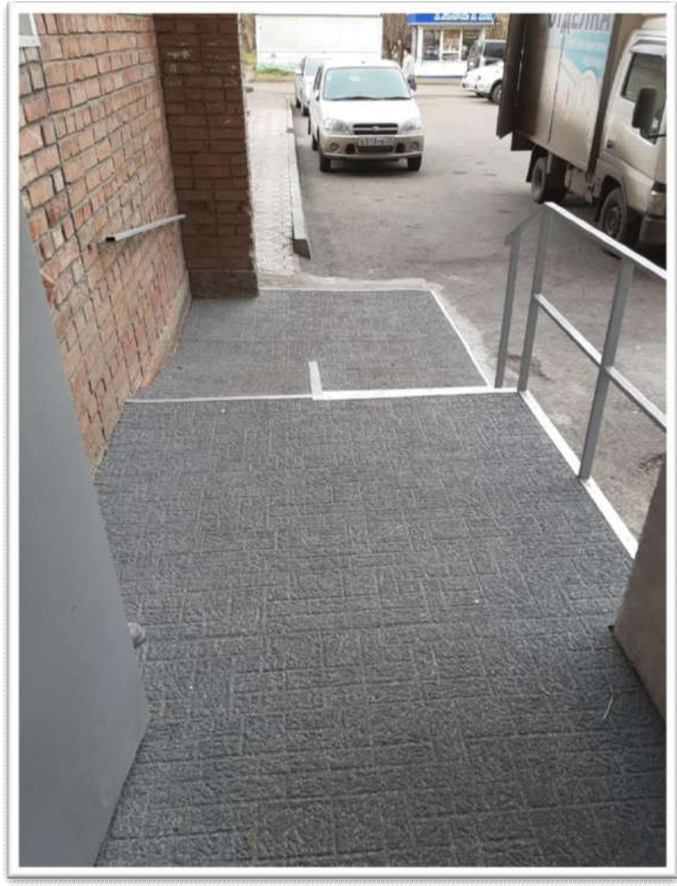
6 практик от 5 управляющих организаций

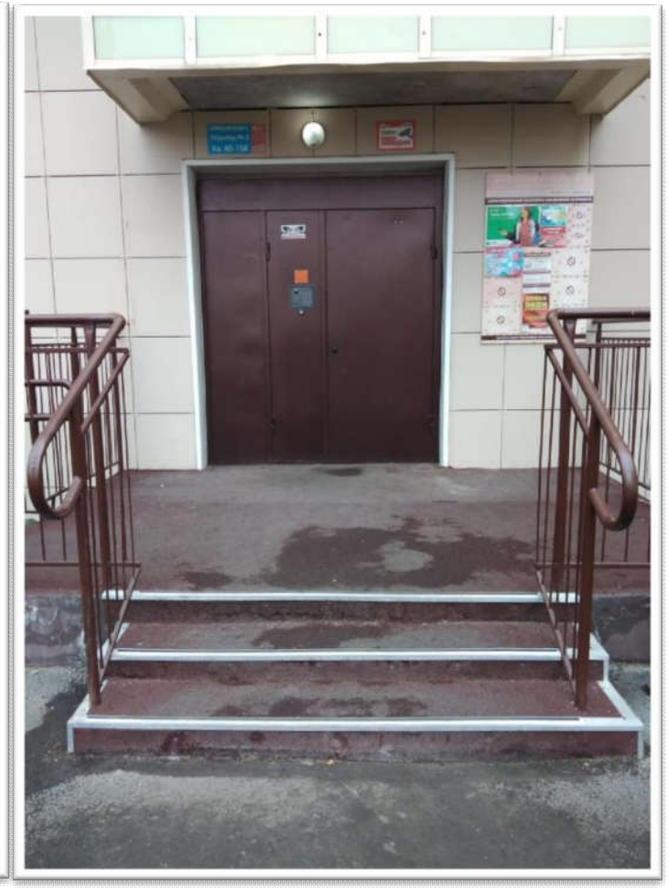
Монтаж покрытия на основе шинной резиновой крошки

Описание практики: для облицовки входных групп использованы грязезащитные, противоскользящие покрытия на основе шинной резиновой крошки. Покрытия отличаются высокой износостойкостью, длительностью эксплуатации и устойчивостью к климатическим воздействиям. Характеристики такого покрытия обеспечивают безопасность движения пешеходов, особенно в осенне-зимний период.

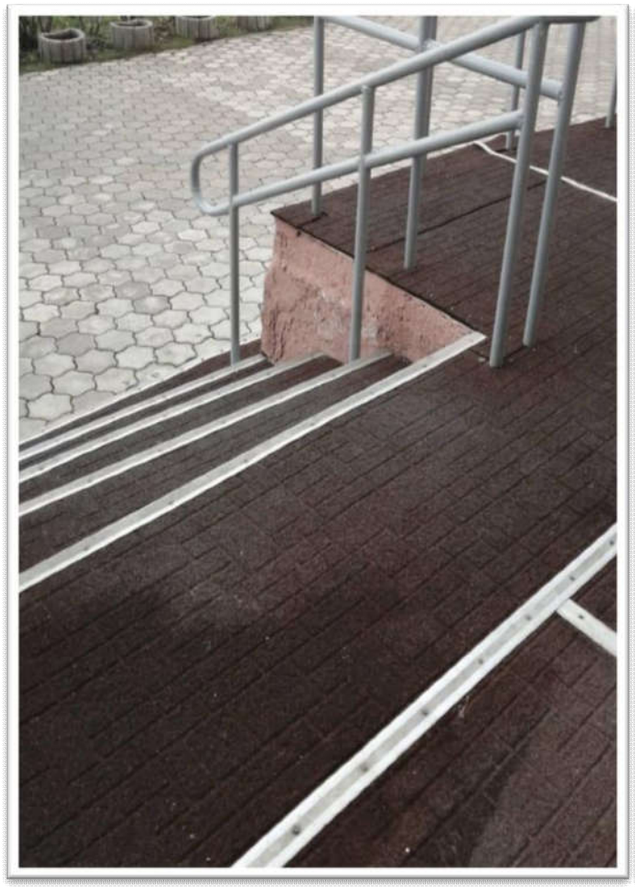
Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики в среднем составляет 4 055 руб./м².

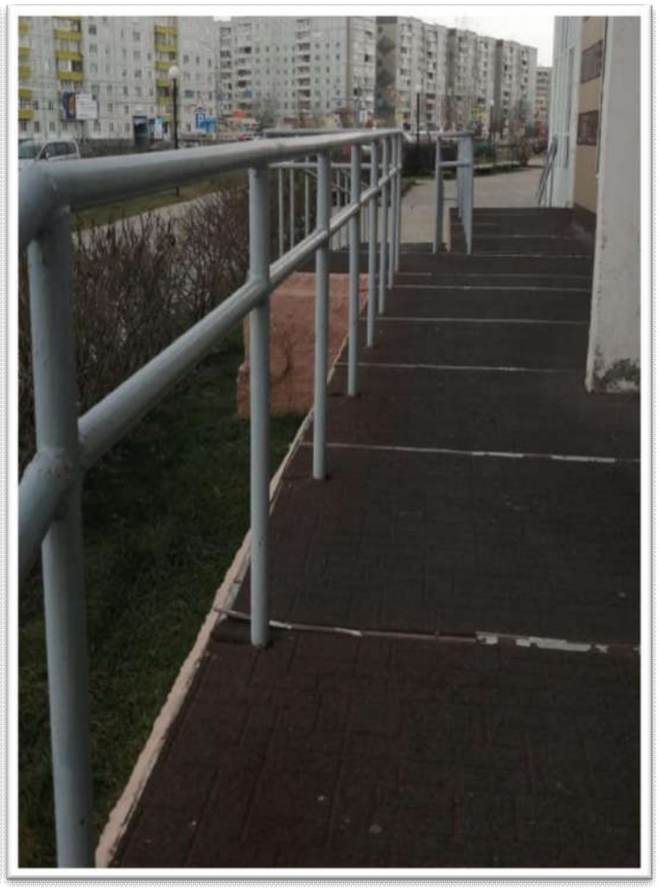
Исполнитель: МП «МУК Красноярская» (г. Красноярск).





Монтаж резиновых водопроницаемых ковров





Описание практики: в целях улучшения состояния общедомового имущества на крыльца и пандусы уложены резиновые водопроницаемые ковры. Укладка на крыльца и пандусы резиновых водопроницаемых ковров обеспечивает безопасность граждан и улучшает эстетический вид.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 1 378 руб./м².

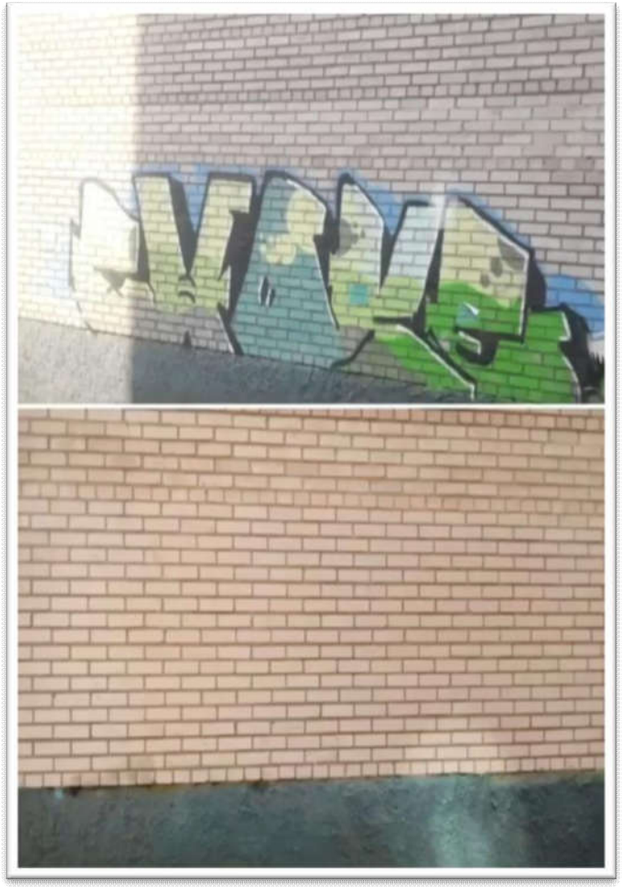
Исполнитель: ООО «Квартал» (г. Красноярск).

Использование мобильного пескоструйного комплекса

Описание практики: приобретен передвижной мобильный пескоструйный комплекс DEUTZ (Дойц). В коммунальном хозяйстве данное оборудование применятся для очистки фасадов МКД от граффити и прочих надписей.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по очистке поверхностей фасада составляет 508 руб./м².

Исполнитель: МП «МУК Красноярская» (г. Красноярск).



Нанесение крупной нумерации подъездов МКД

Описание практики: при ремонте входных групп выполнена крупная разметка нумерации подъездов и квартир, окраска произведена в строгой сдержанной гамме. Такое решение упростило нахождение адреса для граждан и экстренных служб и улучшило общее визуальное восприятие МКД.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 9200 руб. на 1 входную группу.

Исполнитель: ТСН «ТСЖ Солнышко» (г. Красноярск).

Обустройство детских и спортивных площадок

Описание практики: произведено обустройство детских и спортивных площадок, установлены объемные фигуры.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет от 22 000 руб. до 220 000 руб.

Исполнитель: ООО «СеверныйБыт» (г. Норильск).

Обустройство детских площадок и мест отдыха

Описание практики: обустроены места отдыха, детские площадки, установлены объемных фигуры.

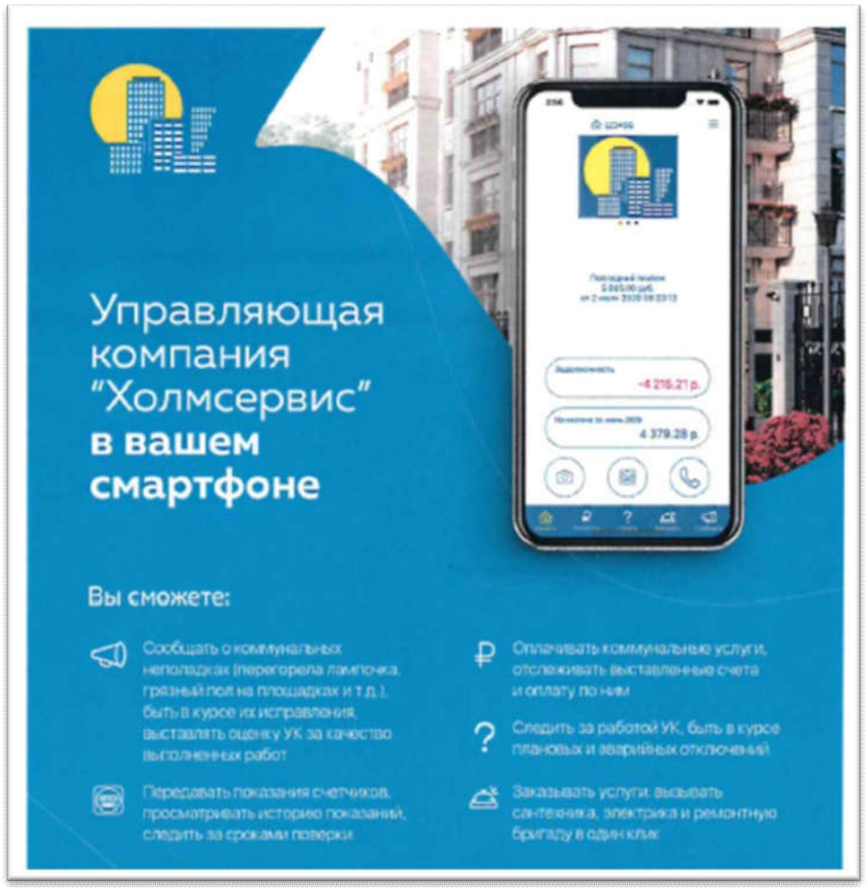
Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет от 50 000 руб. до 100 000 руб.

Исполнитель: ООО УК «Меркурий» (г. Красноярск).

Иные положительные практики управляющих организаций

4 практики от 2 управляющих организаций

Мобильное приложение



Описание практики: разработано и запущено мобильное приложение, которое позволяет пользователям:
- Сообщить о коммунальных проблемах и заказать услугу.
- Передать показания индивидуальных приборов учета.
- Оплатить жилищно-коммунальные услуги.
- Получить актуальную информацию об отключениях.

Приложение доступно для устройств на Android и iOS, доступно для установки из Play Market и App Store.

Затраты на выполнение: объем затрат на реализацию практики составляет 22 000 руб./мес.

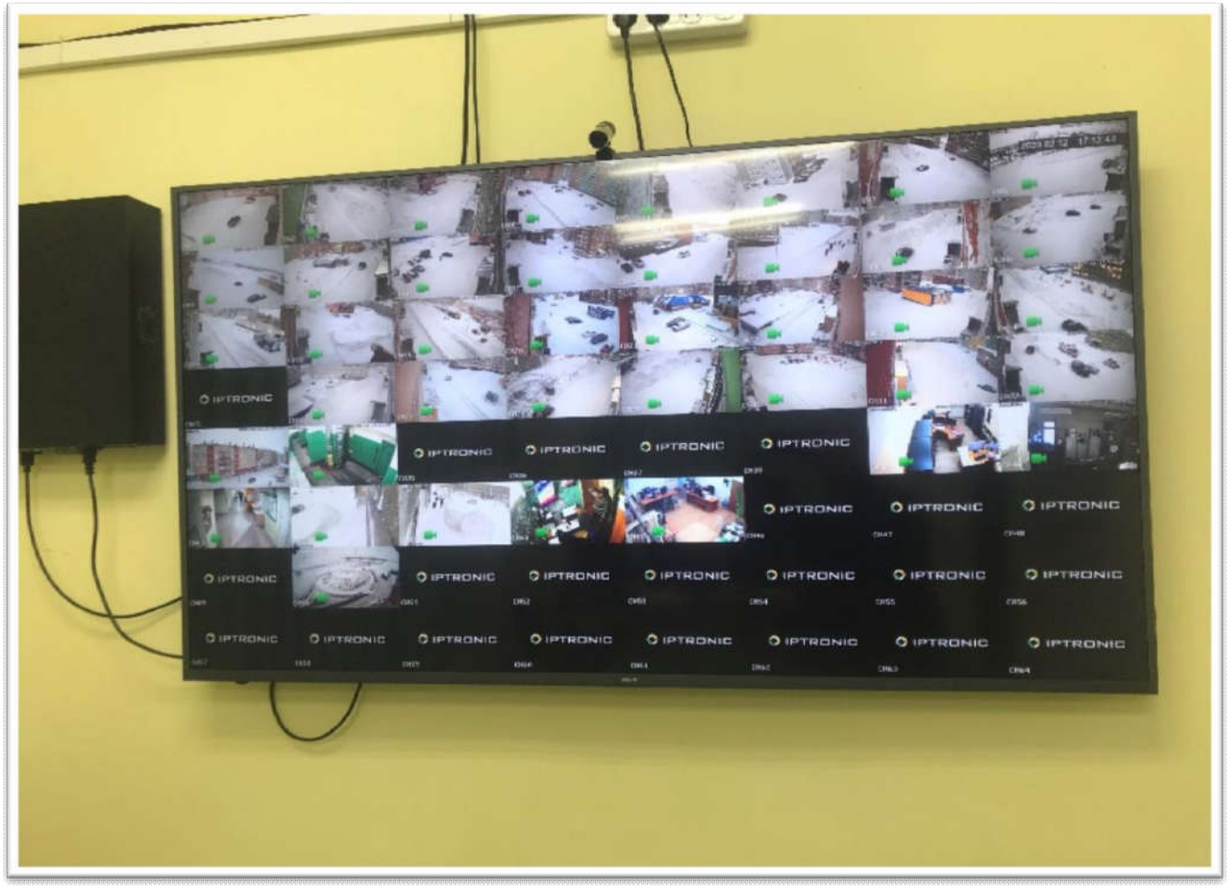
Исполнитель: ООО «УК «Холмсервис» (г. Красноярск).

Система видеонаблюдения

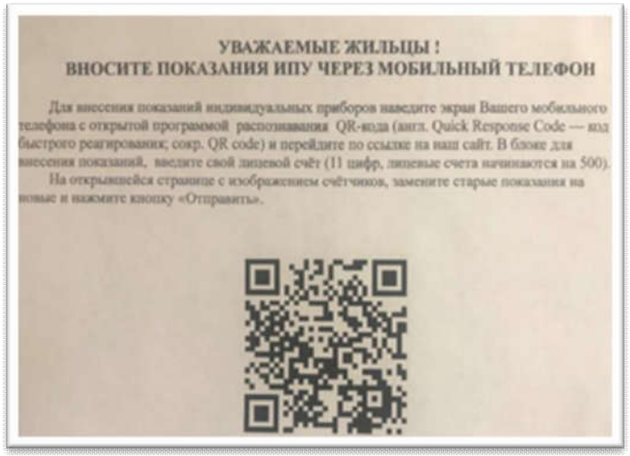
Описание практики: для осуществления контроля за работами подрядных организаций, регионального оператора по вывозу твердых коммунальных отходов, обеспечения сохранности общедомового имущества и пресечения административных правонарушений (вандализма) на каждом обслуживаемом МКД установлена система видеонаблюдения.

Затраты на выполнение: объем затрат на выполнение работ по реализации практики составляет 15 083 руб. на 2 подъездный многоквартирный дом (установка 2-х камер).

Исполнитель: ООО «Северный управдом» (г. Норильск).



QR-коды и терминалы



УВАЖАЕМЫЕ ЖИЛЬЦЫ !
ВНОСИТЕ ПОКАЗАНИЯ ИПУ ЧЕРЕЗ МОБИЛЬНЫЙ ТЕЛЕФОН

Для внесения показаний индивидуальных приборов наведите экран Вашего мобильного телефона с открытой программой распознавания QR-кода (англ. Quick Response Code — код быстрого реагирования; сокр. QR code) и перейдите по ссылке на наш сайт. В блоке для внесения показаний, введите свой лицевой счёт (11 цифр, лицевые счета начинаются на 500).

На открывшейся странице с изображением счётчиков, замените старые показания на новые и нажмите кнопку «Отправить».

Описание практики: размещение табличек на входных дверях в подъезды МКД с QR-кодом сайта компании, на котором можно ознакомиться с информацией о МКД, а также воспользоваться сервисами управляющей компании (в том числе передать показания ИПУ). Также, для облегчения доступа граждан к сервису внесения показаний индивидуальных приборов учета управляющей компании в период пандемии COVID-19, в ближайших местах массового скопления населения установлены терминалы, позволяющие жителям обслуживаемых домов дистанционно передавать показания индивидуальных приборов учета.

Затраты на выполнение: объем затрат на изготовление и установку табличек для 2-х подъездного дома составляет 5 320 руб.

Исполнитель: ООО «Северный управдом» (г. Норильск).

Программный комплекс диспетчеризации приборов учета

Описание практики: для технологического и коммерческого учета тепла, воды, электроэнергии, а также удаленного управления теплосчетчиками и водосчетчиками, специалистами ООО «Северный управдом» произведен монтаж и ввод в эксплуатацию программного комплекса диспетчеризации приборов учета ЛЭРС УЧЁТ. В дополнение к теплосчетчикам и водосчетчикам узлов учёта в МКД по ул. Шахтёрская, 9В в 2020 году установлены два общедомовых прибора учета электрической энергии с возможностью присоединения к системе ЛЭРС УЧЕТ.

Затраты на выполнение: объем затрат на внедрение практики составляет 2400 руб. на 2-х подъездный дом.

Исполнитель: ООО «Северный управдом» (г. Норильск).

СЕРТИФИКАТ
пользователя программы для ЭВМ
ООО «ЛЭРС УЧЁТ» подтверждает,
что представитель компании
ООО «Северный Управдом»
Алдакимов Павел Геннадьевич
прошел курс обучения на семинаре
«Система диспетчеризации ЛЭРС УЧЕТ
и оборудование ЛЭРС GSM»
Москва, 4 февраля 2019 г.
Генеральный директор
ООО «ЛЭРС УЧЁТ»
Кучин С.Н.

Министерство промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края

Союз предприятий жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Красноярского края

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

КРАСНОЯРСК
2020