

# ПРОГРАММА КОМПЛЕКСНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МОСКВЕ – ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ

Цель московской социальной Программы комплексного капитального ремонта — создание комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных жилых домах, отвечающих современным требованиям, а также повышение их энергоэффективности и снижение материальных затрат на их эксплуатацию. Проще говоря, реализация Программы обеспечит прочность, долговечность и эстетическую красоту фасадов жилых домов, построенных в 70–80 гг. и не соответствующих по многим показателям современным требованиям.

Сразу же стоит отметить не только актуальность, но и, несомненно, сложность выполнения данной задачи. Во-первых, это колоссальный объем работ, ведь в программу включено около 14 тыс. жилых домов. Во-вторых, отсутствует нормативно-техническая база.

В реализации Программы принимают участие организации, прошедшие по тендерным конкурсам. Уже на начальном ее этапе возник ряд проблем. Главная из них — низкий профессиональный уровень некоторых подрядных организаций, участвующих в конкурсе. Причем организации, зарекомендовавшие себя с лучшей стороны на протяжении нескольких лет, на счету которых десятки сданных объектов (в том числе по городскому заказу), выполненных на высоком уровне, не прошли по тендерным конкурсам в связи с тем, что остальные участники давали ничем не обоснованный процент снижения.

В соответствии с функциями, определенными правительством Москвы, ГУ Центр «ЭНЛАКОМ» проводит работу по следующим направлениям:

- разработка комплексных методик по обследованию и контролю систем наружного утепления с тонким штукатурным слоем и навесных фасадных систем с воздушным зазором при капитальном ремонте;
- контроль производства работ (мониторинг) по монтажу навесных фасадных систем с облицовкой керамогранитной плиткой, систем наружного утепления с тонким штукатурным слоем и конструкций балконного остекления;
- техническая оценка качества рабочей документации проектов в части устройства фасадов жилых зданий;
- разработка технологической части Паспорта «Колористика, материалы и технология»;



- проведение обучения совместно с Департаментом капитального ремонта по Программе повышения квалификации руководителей и специалистов подрядных организаций;

- участие специалистов ГУ Центра «ЭНЛАКОМ» в работе экспертной группы Департамента капитального ремонта жилищного фонда Москвы по применению систем наружного утепления фасадов при проведении капитального ремонта многоквартирных домов;

- оценка физического состояния элементов фасадных систем, смонтированных современными технологическими средствами, по методике экспресс-анализа (оценка состояния материалов и конструкций силами мобильной лаборатории).

Вопросы выбора и применения систем обсуждаются в экспертном совете, работающем на постоянной основе во главе с руководителем Департамента капитального ремонта жилищного фонда города Москвы А. Л. Кескиновым. В состав совета входят заместитель директора ГУ Центра «ЭНЛАКОМ» И. С. Бабаян и главный инженер центра А. Ю. Калинин. С участием экспертного совета и научно-технического отдела Департамента Центром «ЭНЛАКОМ» разработаны технические задания к системам наружного утепления в целом и их комплектующим, что дает возможность оперативно проводить входной пооперационный контроль и приемку готовых конструкций. По всем системам прошло обсуждение в

техническом совете и на каждую дано заключение. Данный вид деятельности выполняется на основании разработанных ГУ Центра «ЭНЛАКОМ» и МосжилНИИ-проектом методик, которые сочетаются с европейскими стандартами. В методиках учтен и большой опыт, накопленный при проведении аналогичных работ в новом строительстве.

При выборе навесных фасадных систем особое внимание уделялось долговечности, безопасной эксплуатации и другим преимуществам.

Предусмотрены:

- срок службы более 50 лет;
- увеличение межремонтных сроков при эксплуатации;
- ремонтпригодность;
- максимальная энергоэффективность;
- возможность монтажа в зимнее время;
- применение системы во всех ветровых районах и агрессивных средах;
- компенсация отклонения несущей стены от вертикали.

На сегодняшний день, по мнению экспертного совета, указанным требованиям НФС соответствуют системы компаний «Диат», «Олма», «Юкон инжиниринг» и др. А также приняты к применению системы наружного утепления зданий с тонким штукатурным слоем «Вебер», «Термомакс», «Текколор». В настоящее время в экспертном совете на рассмотрении находится ряд других фасадных систем наружного утепления.

Поставщикам предъявляются дополнительные требования: наличие собственной проектной группы, учебного центра и программы обучения монтажу системы, наличие службы технической поддержки, решение вопросов относительно привязки системы к конкретному объекту.

Все рассмотренные и рекомендованные для выполнения городской программы навесные фасадные системы, а также системы с тонким штукатурным слоем внесены в проектную документацию, которая прошла согласование в Мосгосэкспертизе.

Так, в 2008 г. МосжилНИИпроект совместно с поставщиками систем и ГУ Центром «ЭНЛАКОМ» разработал более сотни проектов типовых серий и их модификаций с доработкой нестандартных узлов выхода инженерных коммуникаций. Создан штаб в мэрии под председательством П. А. Бирюкова, первого заместителя мэра в правительстве Москвы, для обсуждения вопросов, связанных с капитальным ремонтом. Налажено обучение инженерно-технического персонала подрядных организаций, согласованная с государственными заказчиками. На каждом объекте идет постоянный контроль над выполнением работ по монтажу выбранной системы утепления. Контроль ведется службами технического надзора заказчика, авторского надзора разработчика проектной организации и поставщика систем, ГУ Центром «ЭНЛАКОМ» и Мосжилинспекцией. В Департаменте еженедельно обсуждается ход реализации программы по каждому конкретному объекту, что позволяет оперативно отслеживать и реагировать на сложившуюся ситуацию.

ГУ Центр «ЭНЛАКОМ» разрабатывает технологическую часть строительных паспортов «Колористическое решение, материалы и технология проведения работ», Москомархитектура определяет цветовое решение фасадов, ГУ Центр



«ЭНЛАКОМ» проводит оценку рабочей документации, испытания и апробацию лакокрасочных изделий, а также научно-исследовательские работы в области новых фасадных технологий.

В 2008 г. по инициативе Департамента капитального ремонта жилищного фонда Москвы на базе испытательного центра ГУ Центра «ЭНЛАКОМ» была создана мобильная лаборатория, основной целью которой является обеспечение качества выполнения городской целевой программы по капитальному ремонту в части устройства фасадных систем.

Современные технологии, используемые в исследованиях, позволяют проводить испытания материалов на соответствие нормативно-технической документации непосредственно на строительных объектах. В распоряжении лаборатории находится современное оборудование, позволяющее определить:

- несущую способность элементов крепления фасадных систем к наружным стенам;
- адгезионную прочность клеевых и окрасочных составов к различным основаниям;
- нарушения в тепловой защите зданий;
- параметры цвета и физико-механические характеристики лакокрасочных покрытий.

Проводятся испытания по определению широкого спектра технических показателей фасадных материалов:

- сухих строительных смесей;
- лакокрасочных материалов;
- фасадных облицовочных плит;
- плит утеплителя и др.

Специалисты ГУ Центра «ЭНЛАКОМ» еженедельно обеспечивают свое присутствие на курируемых объектах. На основании мониторинга выдаются технические заключения на каждый объект.

Наличие квалифицированных специалистов и современного оборудования — это то, что способствует продуктивной работе ГУ Центра «ЭНЛАКОМ», а значит и выполнению работ по Программе капитального ремонта.

В настоящее время перед сотрудниками стоит новая задача — обследование фасадов на ранее отремонтированных объектах с целью обнаружения дефектов, допущенных при строительстве, и дача рекомендаций по исправлению нарушений.

**Т. А. УСАТОВА, к. т. н., почетный строитель России, директор,**  
**К. П. КАДДО, инженер.**  
 ГУ «Городской координационный экспертно-научный центр «ЭНЛАКОМ», Москва

