



**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

693000, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический  
проспект, 39 "В", офис 201, 206, 210  
Тел.: 8 (4242) 67-24-00, 67-24-02, факс: 72-20-91  
E-mail: sakhremont@sakhalin.gov.ru, [www.fkr65.ru](http://www.fkr65.ru)

280873 20 г. ИСХ-№ 7974  
на № ОБР - 1306 от 21.08.2023 г.

Жуковой Т.В.  
Молодежная ул., д 6, кв. 50, г. Холмск,  
Сахалинская область, 694620

Мэру МО «Холмский городской округ»  
Любчинову Д.Г.

Ленина пл., д. 4, г. Холмск,  
Сахалинская область, 694620  
[kholmsk@sakhalin.gov.ru](mailto:kholmsk@sakhalin.gov.ru)

Прокурору Сахалинской области  
Шайбекову В.Я.  
Чехова ул., д. 28, г. Южно-Сахалинск,  
Сахалинская область, 693000  
[ood@65.mailop.ru](mailto:ood@65.mailop.ru)

Уважаемый собственник!

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Сахалинской области» (далее – Фонд) рассмотрев Ваше коллективное заявление сообщает:

17.08.2023 г. в следствии выпадения сильных осадков в виде дождя (30 мм. и более), произошло подтопление помещений цокольного этажа дома, расположенного по адресу г. Холмск, ул. Молодежная, д.6. По причине отсутствия дренажных систем и ливневой канализации для отведения поверхностных вод вокруг дома, в частности с восточной стороны, так-как основные объемы воды поступают именно оттуда. Общее состояние дренажных систем и систем водоотведения в г. Холмск неудовлетворительное, ливневая канализация в районе дома №8 по ул. Молодежная полностью неисправна, и потоки воды с дорог и домов, расположенных выше дома №6 устремились вниз и в результате чего произошло затекание большого объема воды в дворовые территории, цокольные этажи и подъезды.

Отвод воды из приямков ранее не был предусмотрен в конструктиве дома по улице Молодежная дом 6. Проектное решение, представленное проектировщиком по водоотведению, не подлежит изменению. Комплексные работы по устройству водоотведения наружных (поверхностных) вод, Фондом при капитальном ремонте фасада не предусматриваются, указанные работы выполняются в рамках благоустройства дворовой территории МКД. До 17.08.2023 г. неоднократно были выпадения осадков в виде дождей, как слабых, так и сильных, но подтоплений помещений не было.

Водоотводных лотков не было ранее предусмотрено, и подрядная организация не имеет отношения к их демонтажу, так-как их не было. (прил. ПЗ

г. Холмск, ул. Молодежная, 6 лист 32 по 40 приложение Г. фототаблица технического состояния объекта), также есть фото с бетонными ограждениями окон цокольного этажа и их состояние, отсутствие крышек (с момента строительства дома о их наличии не возникало вопросов).

Металлические крышки на прямых данного конструктива не предусматриваются, так-как будут препятствовать инсоляции помещений цокольного этажа, и нарушению техники пожарной безопасности:

В соответствии с пунктом 7.4.2 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» в каждом отсеке (секции) подвального или цокольного этажа, выделенном противопожарными преградами, следует предусматривать не менее двух окон, размером не менее 0,9х1,2 м. Площадь светового проема указанных окон необходимо принимать по расчету, но не менее 0,2% площади пола этих помещений. При наличии в подвальном этаже прямка перед окном его размеры должны позволять осуществлять подачу огнетушащего вещества из пеногенератора и удаления дыма с помощью дымососа (расстояние от стены здания до границы прямка должно быть не менее 0,7м).

При этом, согласно пункта 18 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением правительства РФ от 16.09.2020 № 1479, прямки у оконных проемов подвальных и цокольных этажей зданий (сооружений) должны быть очищены от мусора и посторонних предметов. Таким образом, исходя из положений требований пожарной безопасности, запрещается накрывать прямки у оконных проемов подвальных и цокольных этажей зданий.

С западной стороны, где демонтирована часть асфальтного покрытия, разрушенный участок будет восстановлен силами подрядчика после окончания работ по капитальному ремонту фасада.

Фасад – «сайдинг» с западной стороны здания, согласно проекта КР.19-20.118-КР будет демонтирован и заменен в полном объеме на фиброцементную панель «СДС-Колорит».

Отмостка выполнена согласно лист 22 проекта «Устройство отмостки», согласно СП 82.13330.2016.

Приложение: 1. Фототаблица технического состояния объекта на 8 л.  
в 1 экз.

2. СП-54.13330.2016 на 2 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности  
генерального директора



И.С. Бондарев

## Приложение Г.

### Фототаблица технического состояния объекта



Фото Г.1 – Общий вид здания. Восточный фасад.  
Повреждения штукатурного слоя цоколя. Отслоение защитного слоя блоков. Следы ремонта межблочных швов.

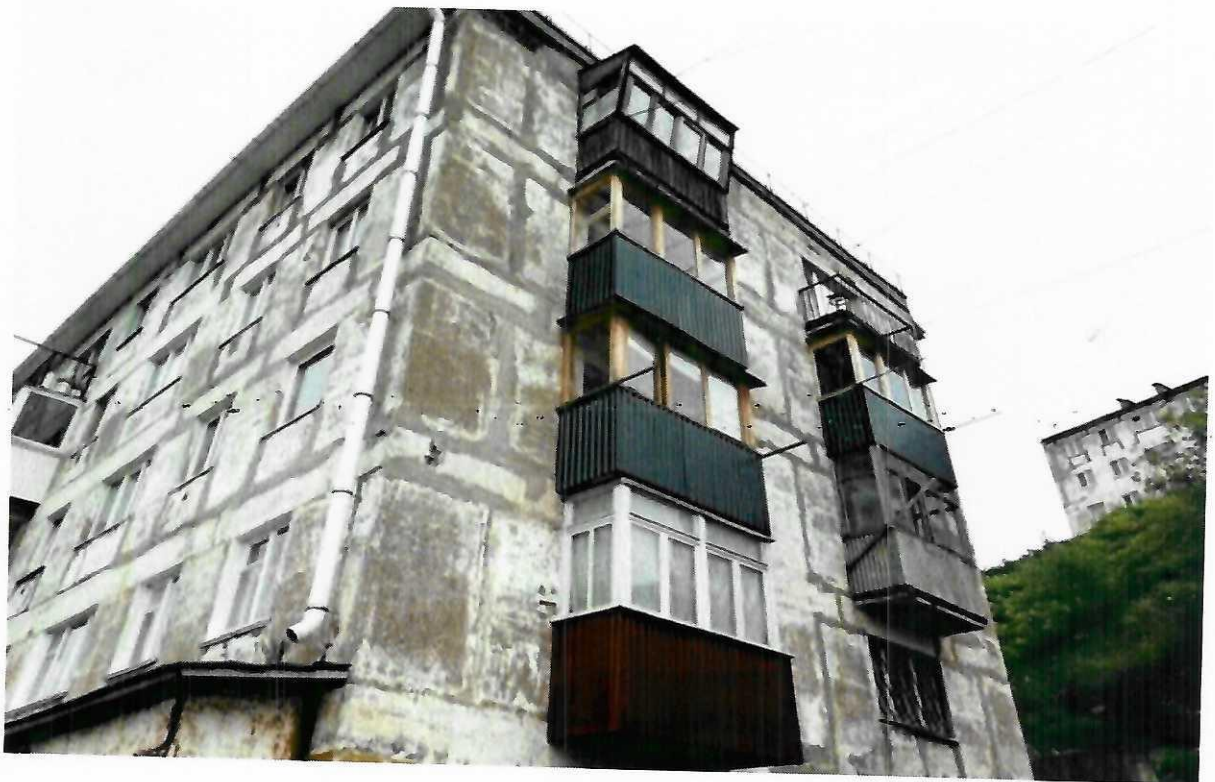


Фото Г.2 - Общий вид здания. Южный фасад.

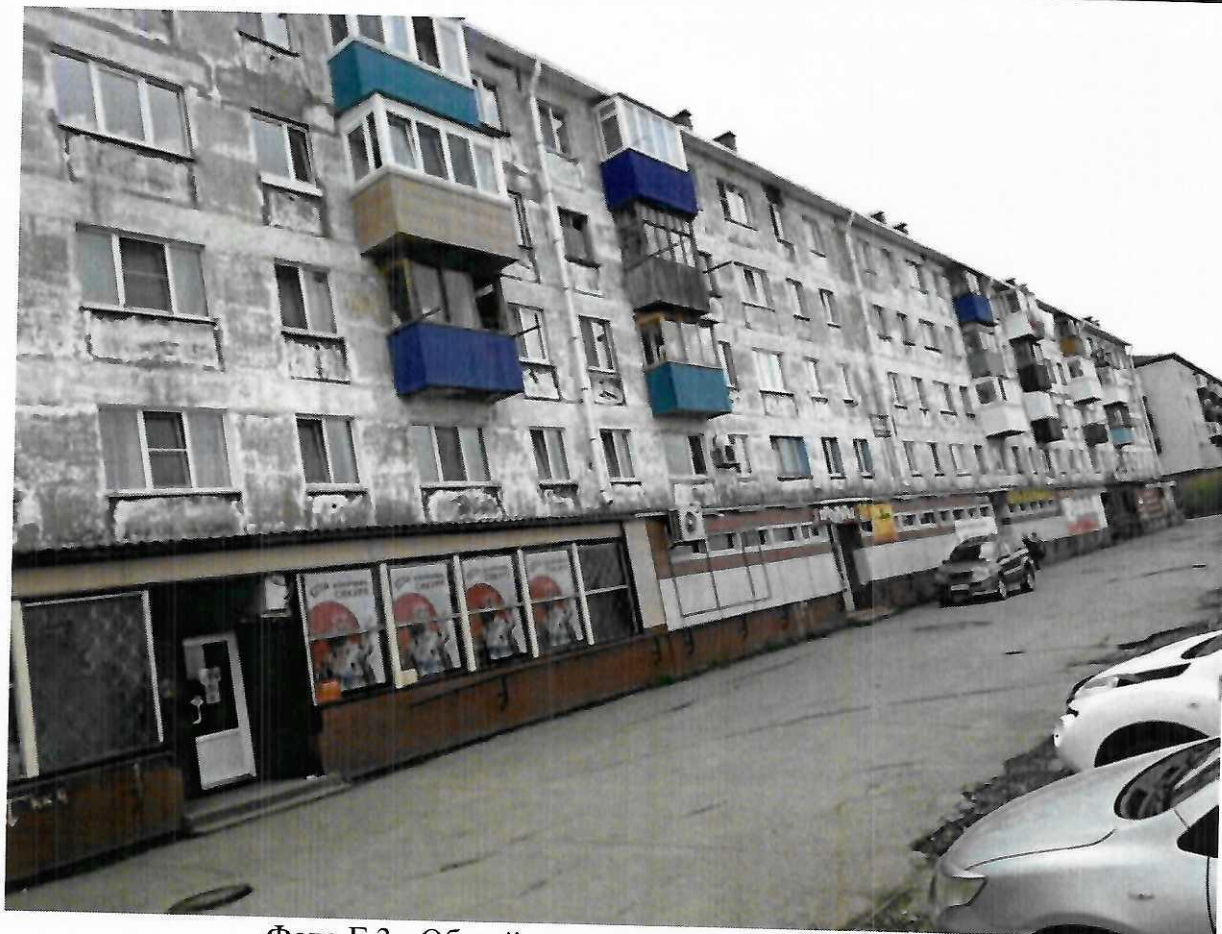


Фото Г.3 - Общий вид здания. Западный фасад.

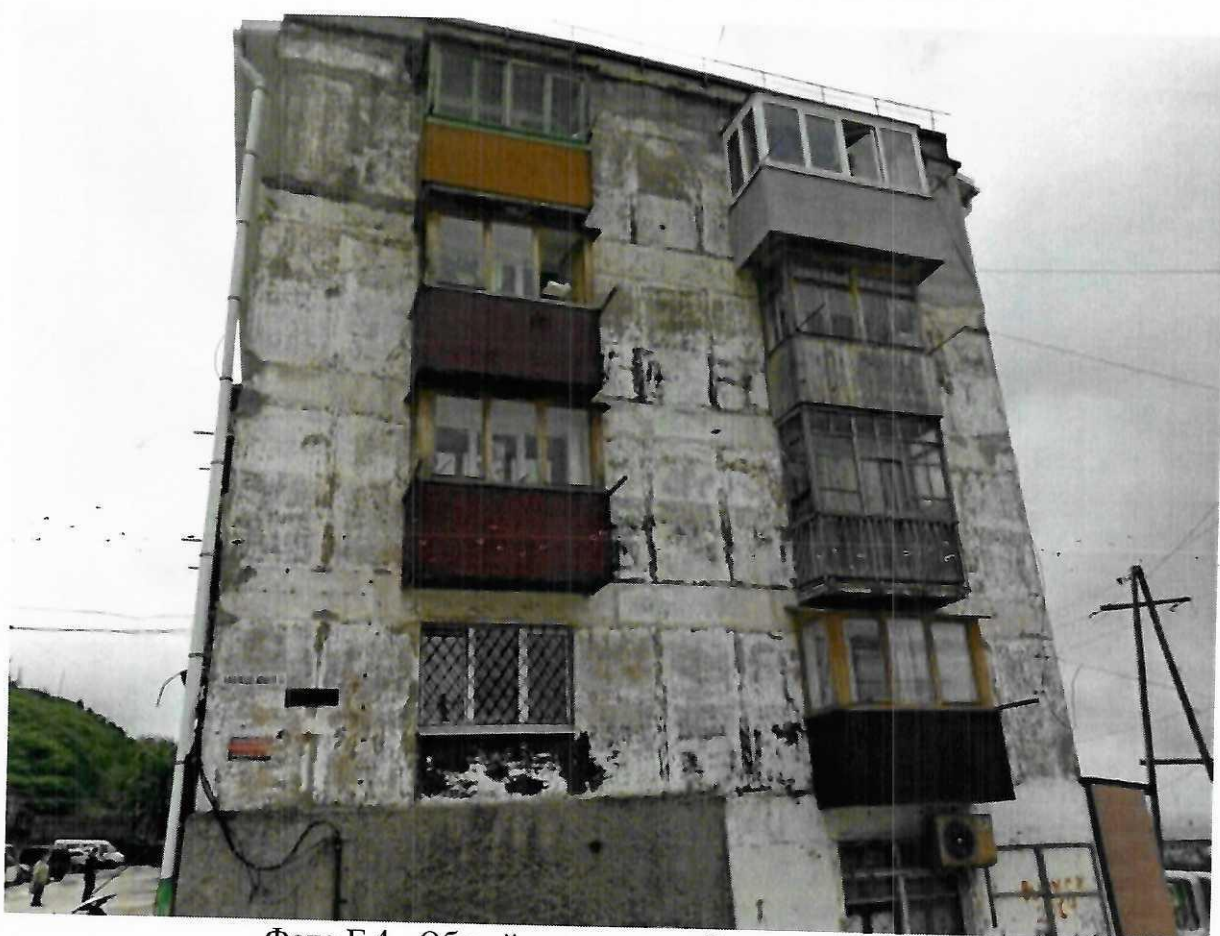


Фото Г.4 - Общий вид здания. Северный фасад.

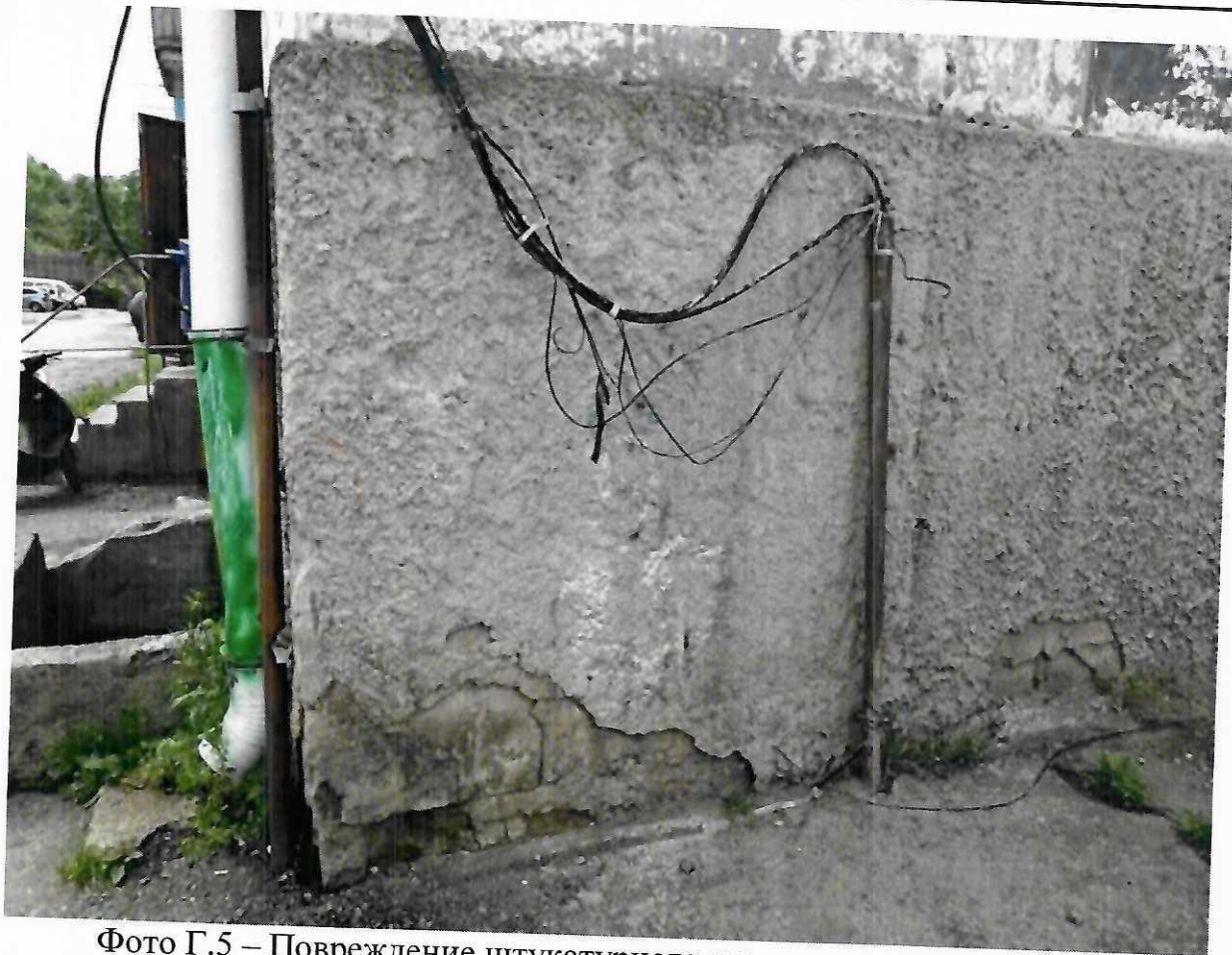


Фото Г.5 – Повреждение штукатурного слоя цоколя, выраженные отслоением, трещинами, следы биоповреждений и увлажнения стен. Взамен отмостки выполнено асфальтовое покрытие, наличие растительности.



Фото Г.6 – Повреждение штукатурного слоя цоколя, выраженные отслоением, трещинами, следы биоповреждений и увлажнения стен. Выветривание растворной части межблочных швов.



Фото Г.7 – Состояние отмотки: трещины, наличие растительности.

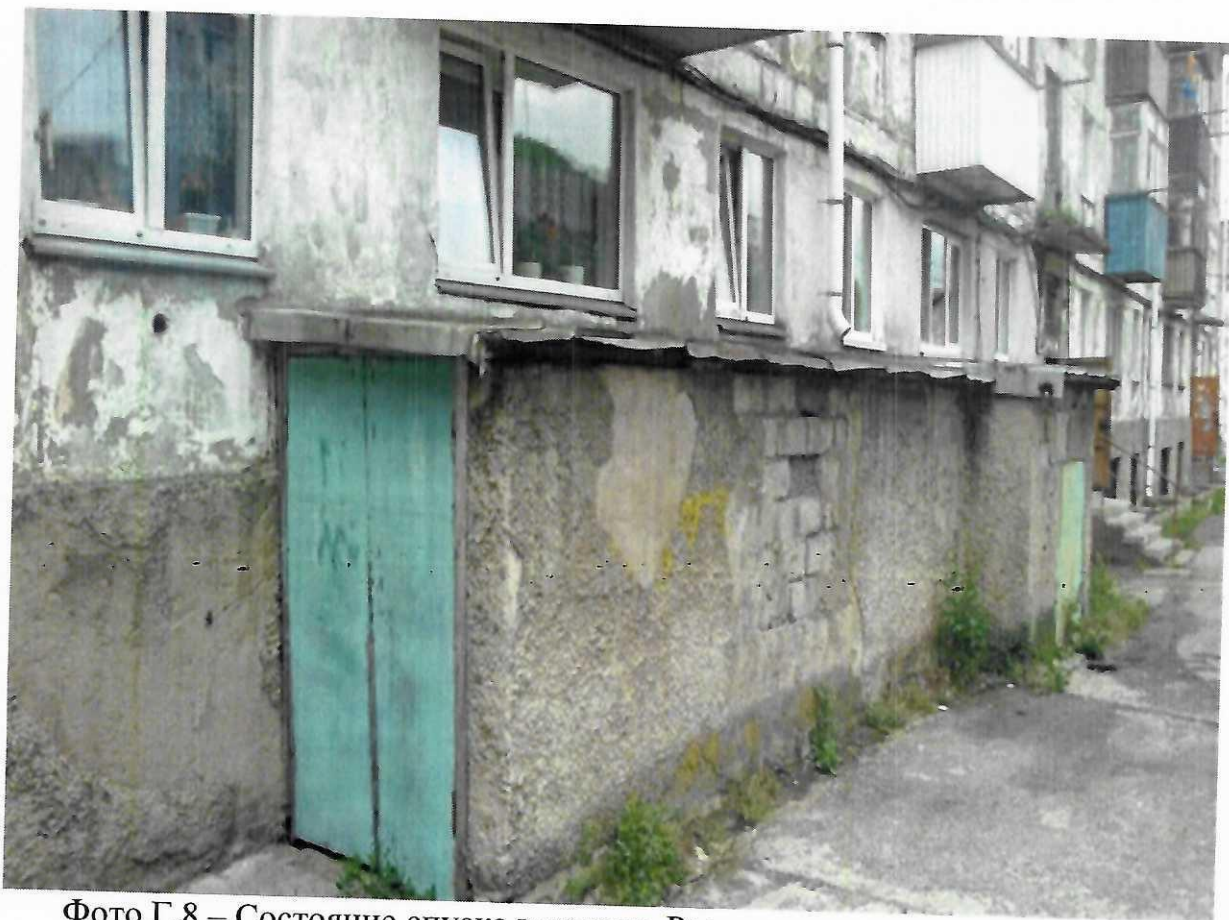


Фото Г.8 – Состояние спуска в подвал. Разрушение кладки, отслоение штукатурного слоя стен. Покрытие фальц по деревянному каркасу.



Фото Г.9 – Состояние входных групп: двери входа в подъезд металлические; оконные заполнения деревянные остекленные; наличие растительности на козырьке. Следы увлажнения стен в местах устройства козырьков входных групп. Отслоения штукатурного слоя цоколя. Крыльцо: выкрашивание растворной части с оголением крупного заполнителя, трещины в бетоне конструкции.

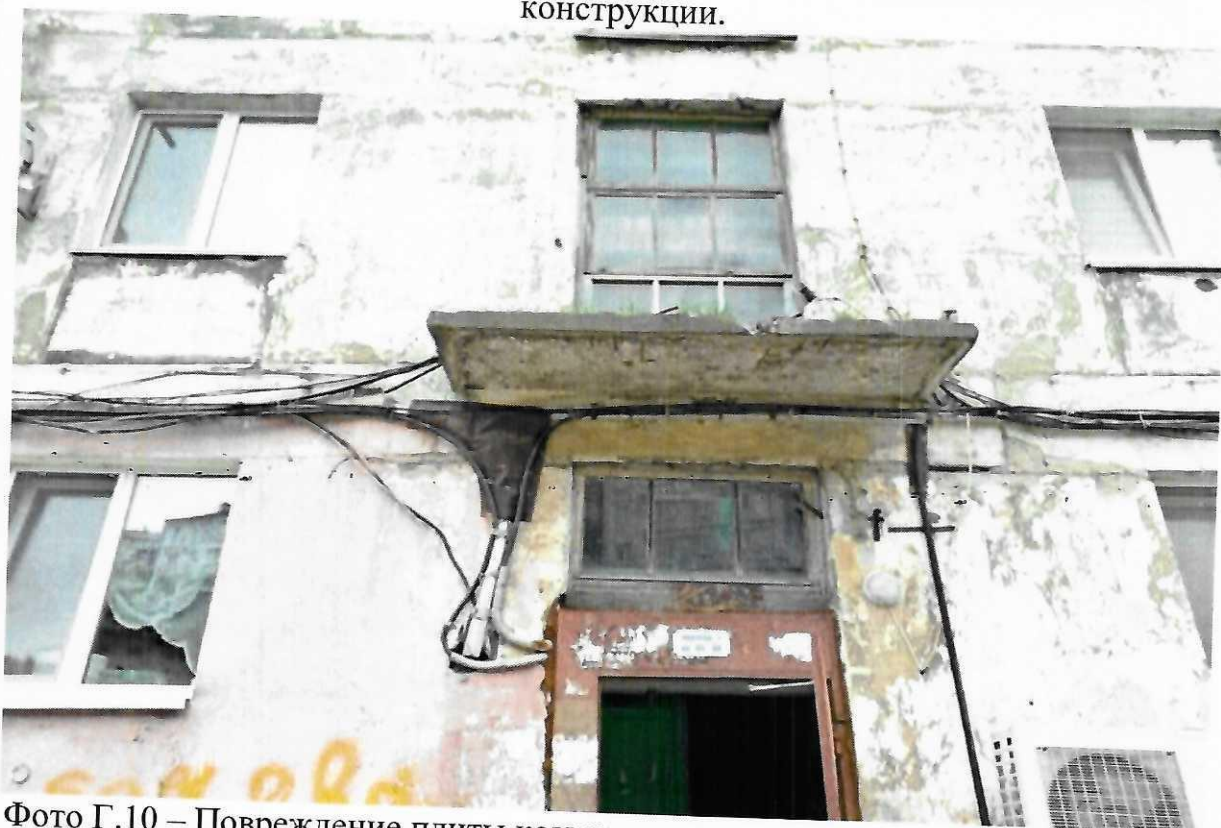


Фото Г.10 – Повреждение плиты козырька: следы увлажнения и промерзания на нижней части плиты, гидроизоляция повреждена, ржавые пятна, следы протечек, трещины шириной до 2 мм. Наличие растительности.



Фото Г.11 – Повреждение плиты козырька: следы увлажнения и промерзания на нижней части плиты, гидроизоляция повреждена, наличие растительности. Двери входа в подъезд металлические, полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, отслоение лакокрасочного слоя следы коррозии.

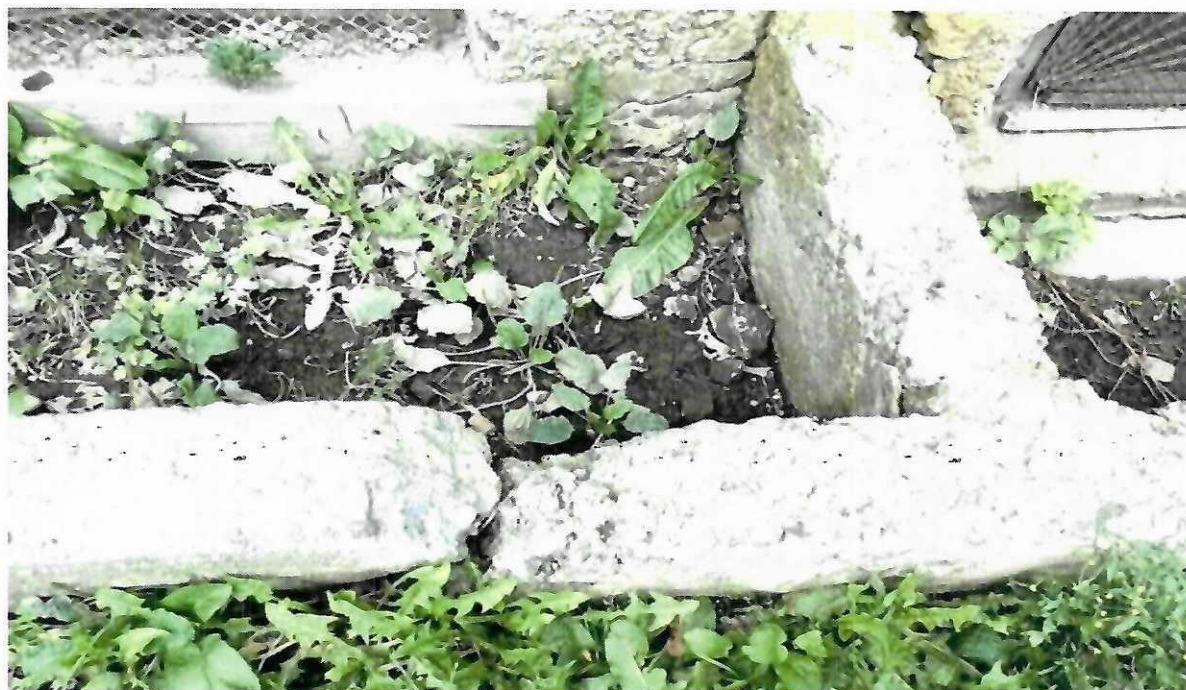


Фото Г.12– Состояние приямка цокольного этажа: отсутствие бетонного основания днищ приямков, не предусмотрен дренажный выход, разрешения бетона стенок приямка.





Фото Г.13– Состояние приямка цокольного этажа: разрушение бетонного основания днищ приямков. Отсутствие дренажных выходов.



Фото Г.14 – Состояние балконов: балконные плиты повреждены (разрушение защитного слоя бетона); коррозия элементов металлических ограждений, следы затекания на поверхности бетона плиты, ржавые пятна.

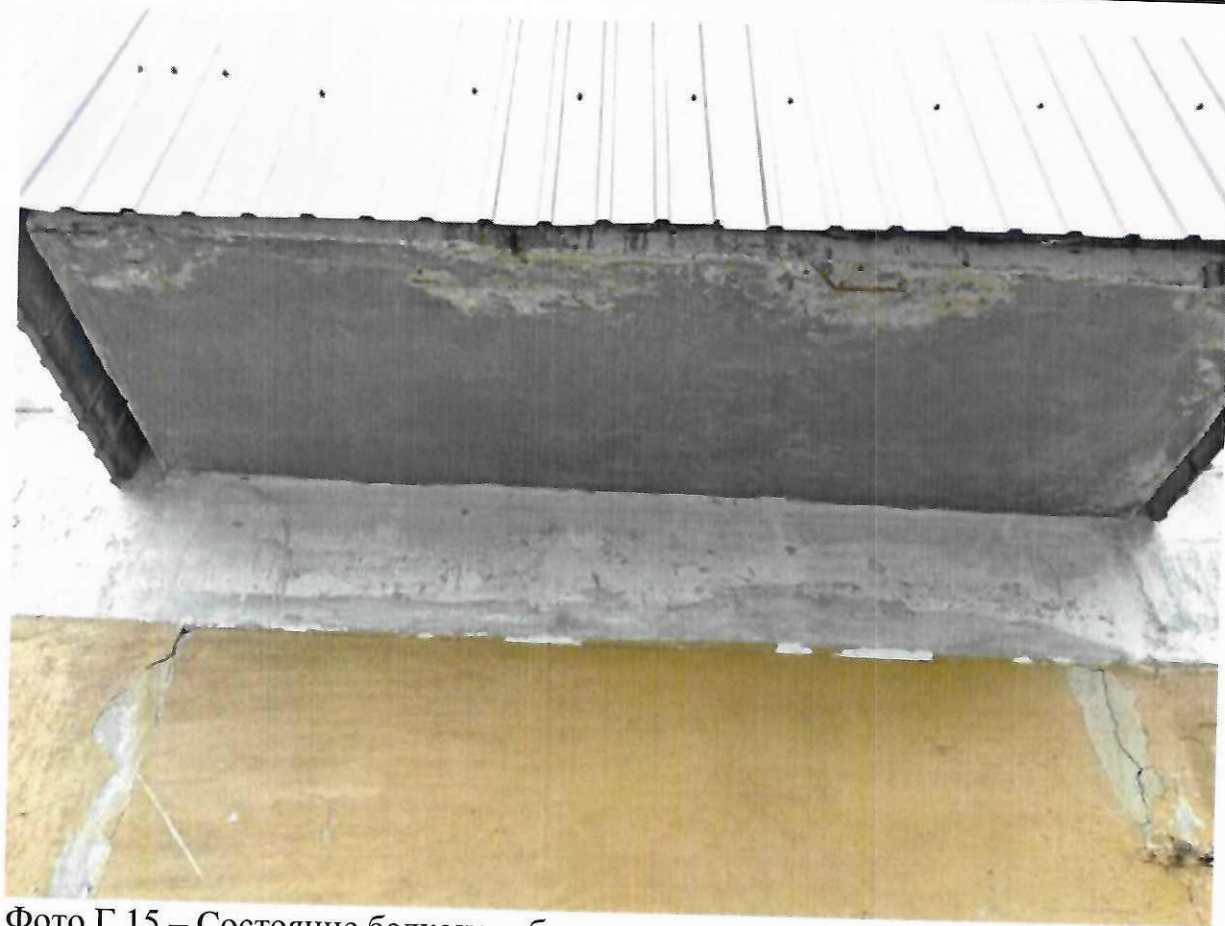


Фото Г.15 – Состояние балконов: балконные плиты повреждены (разрушение защитного слоя бетона); следы затекания на поверхности бетона плиты.



Фото Г.16 – Состояние балконов: балконные плиты повреждены (разрушение защитного слоя бетона); следы затекания на поверхности бетона плиты.  
Реконструкция: расширение балкона.



Фото Г.17 – Состояние витрин, козырька магазина: разрушение облицовки.



Фото Г.18 – Состояние витрин, козырька магазина.

в помещении консьержа, во внеквартирных коридорах и мусоросборных камерах установить дымовые пожарные извещатели.

7.3.4 Тип пожарных извещателей, устанавливаемых в передних квартирах зданий высотой более 28 м, принимается в соответствии с СП 5.13130.

7.3.5 Жилые помещения квартир и общежитий (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун) следует оборудовать автономными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

7.3.6 Внутридомовые и внутриквартирные электрические сети в соответствии с требованиями [2] следует оборудовать устройствами защитного отключения [14].

7.3.7 Системы газоснабжения жилых зданий следует предусматривать в соответствии с СП 62.13330.

7.3.8 Системы теплоснабжения многоквартирных зданий следует предусматривать в соответствии с СП 60.13330.

7.3.9 Теплогенераторы, варочные и отопительные печи, работающие на твердом топливе, допускаются предусматривать в многоквартирных зданиях с этажностью до двух этажей включительно (без учета цокольного этажа).

7.3.10 Теплогенераторы, в том числе печи и камины на твердом топливе, варочные плиты и дымоходы должны быть выполнены с осуществлением конструктивных мероприятий в соответствии с требованиями СП 60.13330. Теплогенераторы и варочные плиты заводского изготовления должны быть установлены также с учетом требований безопасности, содержащихся в инструкциях предприятий-изготовителей.

7.3.11 Мусоросборная камера должна быть защищена по всей площади спринклерными оросителями. Участок распределительного трубопровода оросителей должен быть кольцевым, подключенным к сети хозяйственно-питьевого водопровода многоквартирного здания и оснащенным теплоизоляцией из негорючих (НГ) материалов. Дверь камеры должна быть утеплена.

7.3.12 В двухэтажных многоквартирных зданиях степени огнестойкости V с числом квартир четыре и более в распределительных (вводных) электрощитах указанных многоквартирных зданий следует предусматривать установку самосрабатывающих огнетушителей.

7.3.13 Размещение лифтов, предел огнестойкости ограждающих конструкций и заполнения проемов лифтовых шахт, лифтовых холлов и машинного отделения должны соответствовать требованиям [2].

7.3.14 При проектировании саун в квартирах многоквартирных зданий (кроме блокированных) следует предусматривать:

- объем парильни — в пределах от 8 до 24 м<sup>3</sup>;
- специальную печь заводского изготовления для нагрева с автоматическим отключением при достижении температуры 130 °С, а также через 8 ч непрерывной работы;
- размещение этой печи на расстоянии не менее 0,2 м от стен парильни;
- устройство над печью несгораемого теплоизоляционного щита;
- оборудование вентиляционного канала противопожарным клапаном в соответствии с СП 60.13330, СП 7.13130;
- оборудование дренажом или сухотрубом, присоединенным за пределом парильни к внутреннему водопроводу.

Диаметр сухотруба определяют, исходя из интенсивности орошения не менее 0,06 л/с на 1 м<sup>2</sup> поверхности стены, угла наклона струи воды к поверхности перегородок 20° — 30° и наличия в сухотрубе отверстий диаметром 3—5 мм, расположенных с шагом 150—200 мм.

#### 7.4 Обеспечение тушения пожара и спасательных работ

7.4.1 Обеспечение спасательных работ и тушения пожара в многоквартирных зданиях следует предусматривать в соответствии с требованиями [2] и нормативных документов по пожарной безопасности.

7.4.2 В каждом отсеке (секции) подвального или цокольного этажа, выделенном противопожарными преградами, следует предусматривать не менее двух окон размерами не менее 0,9×1,2 м. Площадь светового проема указанных окон необходимо принимать по расчету, но не менее 0,2 % площади пола этих помещений. При наличии в подвальном этаже приямок перед окном его размеры должны позволять осуществлять подачу огнетушащего вещества из пеногенератора и удаление дыма с помощью дымососа (расстояние от стены здания до границы приямка должно быть не менее 0,7 м).

7.4.3 В поперечных стенах подвалов и технических подполий многоквартирных зданий высота проемов должна быть не менее 1,8 м, а на чердаках — не менее 1,6 м. При этом высота порога (при его наличии) не должна превышать 0,3 м.

7.4.4 Противопожарный водопровод следует выполнять согласно СП 8.13130 и СП 10.13130. В многоквартирных зданиях высотой до 50 м допускается устройство внутреннего противопожарного водопровода с выведенными наружу патрубками с вентилями и соединительными головками для подключения водяного пожаротушения. Соединительные головки необходимо размещать на фасаде в месте, удобном для установки не менее двух пожарных автомобилей, на высоте 0,8—1,2 м.

7.4.5 На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире следует предусматривать отдельный кран диаметром не менее 15 мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга должна обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры.

7.4.6 В жилых зданиях (в секционных — в каждой секции) высотой более 50 м один из лифтов должен обеспечивать транспортирование пожарных подразделений.

## 8 Безопасность при пользовании

8.1 Многоквартирное здание должно быть запроектировано, возведено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около здания, при входе и выходе из здания, а также при пользовании его элементами и инженерным оборудованием с учетом безопасного доступа МГН согласно СП 59.13330.

8.2 Минимальную ширину и максимальный уклон лестничных маршей следует принимать по таблице 8.1.

Таблица 8.1

Наименование марша	Минимальная ширина, м	Максимальный уклон
Марши лестниц, ведущие на жилые этажи зданий:		
- секционных двухэтажных	1,05	1:1,5
- секционных трех- и более этажных	1,05	1:1,75
- коридорных, галерейных	1,2	1:1,75
Марши лестниц, ведущие в подвальные и цокольные этажи, технические подполья, а также внутриквартирных лестниц	0,9	1:1,25
Примечание — Ширину марша следует определять расстоянием между ограждениями или между стеной и ограждением.		

Перепады высот в уровне пола разных помещений и пространств в здании должны быть безопасны. В необходимых случаях должны быть предусмотрены поручни и пандусы. Число подъемов в одном лестничном марше или на перепаде высот должно быть не менее 3 и не более 18. Применение лестниц с разными высотой и глубиной ступеней не допускается. В многоуровневых квартирах внутриквартирные лестницы допускаются винтовые или с забежными ступенями, при этом ширина поступи в середине должна быть не менее 0,18 м.

8.3 Высота ограждений наружных лестничных маршей и площадок, балконов, лоджий, террас, кровли и в местах опасных перепадов должна быть не менее 1,2 м. Лестничные марши и площадки внутренних лестниц должны иметь ограждения с поручнями высотой не менее 0,9 м.

Ограждения должны быть непрерывными, оборудованы поручнями и рассчитаны на восприятие горизонтальных нагрузок не менее 0,3 кН/м.

Применение систем безопасности для предупреждения случайного выпадения детей из окон проводится только в случаях установления такого требования в проекте, с указанием, в каких именно помещениях они должны быть установлены.

8.4 Конструктивные решения элементов дома (в том числе расположение пустот, способы герметизации мест пропуска трубопроводов через конструкции, устройство вентиляционных отверстий, размещение тепловой изоляции и т. п.) должны предусматривать защиту от проникновения грызунов.