

Для предотвращения падения сосулек и наледей с кровель и иных поверхностей объектов регулярно выполняется их очистка.

Мероприятия по очистке кровель нежилых зданий от снега и наледи необходимо проводить с обязательным применением мер предосторожности, обеспечивающих безопасность движения пешеходов и сохранность всех видов имущества, включая элементы благоустройства.

Необходимо обеспечить наличие ограждений опасных зон возможного падения снежных масс и наледи. Проектирование и получение согласований в отношении таких ограждений не требуется.

#### **Примеры ненадлежащих ограждений:**



*Не обеспечен безопасный проход граждан.*

### **3.1.4. Специальные требования, предъявляемые к выполнению мероприятий по текущему и капитальному ремонту фасадов нежилых зданий и сооружений**

**Текущий ремонт фасадов** осуществляется по мере необходимости путем замены и восстановления технического оборудования фасадов (в том числе водосточных труб и желобов, парапетного ограждения, флагодержателей, окрытий и отливов); архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов (в том числе цоколя, карниза, горизонтальной тяги, вертикальной тяги, пояса, парапета, портала, оконных и дверных заполнений, элементов входной группы, за исключением лепного декора); восстановления отделки фасадов на аналогичные, окраски (за исключением полной окраски поля стены).

Текущий ремонт фасадов выполняется в случаях:

- очистки и герметизации швов цокольной части;
- штучной замены облицовки (не более пяти единиц) на идентичный материал;
- утраты облицовки фасада (керамической плитки, керамогранита) штучная - до пяти шт.;

- повреждения, утраты и выветривания примыканий, соединений и стыков отделки фасадов;
- ремонта вентиляционных каналов на кровле (цвет вентиляционных каналов определяется в соответствии с колерным бланком);
- ремонта технических металлических конструкций: пожарной лестницы, вентиляционных решеток, стоек, ограждений крылец, флагодержателей, кронштейнов, парапетных решеток, водосточных труб, вентиляционных труб, лифтовых шахт, за исключением металлических конструкций, являющихся декоративными (цвет металлических конструкций определяется в соответствии с колерным бланком);
- повреждения, разрушения герметизирующих заделок стыков панельных зданий без ремонта поверхности отделки (цвет стыков определяется в соответствии с колерным бланком);
- повреждения, утраты покрытия кровли. В случае полной замены покрытия кровли ее цвет определяется в соответствии с колерным бланком;
- повреждения, утраты покрытий, отливов единично или на всем объекте (в случае полной замены покрытий, отливов цвет определяется в соответствии с колерным бланком);
- повреждения, утраты окрытий элементов и деталей фасада единично или полностью (в случае полной замены окрытий элементов и деталей фасада цвет определяется в соответствии с колерным бланком);
- ремонта отмостки здания локально или полной замены;
- гидроизоляции балконов и ремонта балконной плиты (цвет балконной плиты определяется в соответствии с колерным бланком);
- гидроизоляции и ремонта козырьков (цвет козырьков определяется в соответствии с колерным бланком);
- ремонта цокольной части здания, сооружения в гладкой штукатурке (цвет штукатурки определяется в соответствии с колерным бланком);
- восстановления и окраски дверных и оконных конструкций (цвет дверных и оконных конструкций определяется в соответствии с колерным бланком);
- восстановления и окраски козырьков из металла, ограждений парапета, флагодержателей, ограждений балкона и кронштейнов, за исключением случаев, когда указанные конструкции являются металлодекором (цвет определяется в соответствии с колерным бланком);
- ремонта балконных плит гладкой поверхности, не включая балконы с профилированными элементами и кронштейнами

с декоративными элементами (цвет определяется в соответствии с колерным бланком);

– ремонта цоколя в камне (цвет и материал определяются в соответствии с колерным бланком).



**Капитальный ремонт фасадов** осуществляется по мере необходимости, но не реже чем раз в 10 лет (по аналогии с жилищным фондом) и представляет собой комплекс работ по окраске, замене и восстановлению архитектурных деталей, элементов декора фасадов и поверхности конструктивных элементов, технического оборудования фасадов (водосточных труб).

Капитальный ремонт фасадов не должен содержать виды работ по капитальному ремонту здания, сооружения, должен проводиться одновременно в отношении всех фасадов здания, сооружения.

В случае если здание находится на линии уличного фронта застройки с внутриквартальной территорией замкнутого типа, фасады могут ремонтироваться отдельно по принадлежности (лицевой либо дворовой фасад).

Необходимо отметить, что при выполнении работ по ремонту фасадов зачастую требуется установка лесов. Информация о порядке размещения такого оборудования приведена в разделе 4.1.6 настоящих методических рекомендаций.

Капитальный ремонт фасадов осуществляется на основании согласованного проекта благоустройства, разработанного на основании задания, выдаваемого в соответствии с проектом благоустройства, или утвержденного паспорта фасадов и подлежит приемке комиссией, при участии представителя КГА.

Согласованный проект благоустройства или утвержденный паспорт фасадов являются основаниями для производства капитального ремонта фасадов. Срок действия согласованного проекта благоустройства фасадов составляет 3 года.

На основании утвержденного паспорта фасадов здания, сооружения разрешено производить капитальный ремонт фасадов при условии, что не меняется облик здания.

Лица, на которых возложены обязанности по содержанию фасадов, обязаны утвердить паспорт фасадов здания, сооружения.

Разработка паспорта фасадов зданий, сооружений осуществляется организациями, имеющими соответствующую лицензию, утверждение паспорта фасадов осуществляет КГА.

Паспорта фасадов зданий, сооружений утверждаются только в отношении лицевых фасадов зданий, сооружений.

В паспорте лицевых фасадов зданий, сооружений содержится информация об архитектурно-градостроительном облике здания, сооружения.

Пример графической части паспорта фасадов здания представлен в Приложении 5.6.

### **3.1.5. Специальные требования, предъявляемые к выполнению мероприятий по ремонту кровель нежилых зданий и сооружений**



В Санкт-Петербурге присутствует большое количество смотровых площадок, расположенных на крышах, позволяющих туристам и жителям города буквально окинуть целый город взглядом. Первое, что видят зрители таких площадок, — это кровли зданий.

Кровля — это элемент фасада здания, содержание которого оказывает существенное влияние на внешний вид фасада, его эксплуатационные характеристики, а также на эстетическое восприятие городской среды.