**Какие работы входят в содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**

Согласно статье 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491): общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), обеспечивающем:

1. соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
2. безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
3. доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
4. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правил предоставления коммунальных услуг гражданам;
6. поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
7. соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

1. осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
2. обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
3. поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
4. уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
5. сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
6. организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;
7. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
8. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
9. **текущий и капитальный ремонт**, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а»-«д» пункта
10. настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
11. проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

В соответствии с приложением №4 постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» работы по содержанию жилых домов включают в себя:

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов
   * Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
   * Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
   * Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
   * Прочистка канализационного лежака.
   * Проверка исправности канализационных вытяжек.
   * Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
   * Проверка заземления ванн.
   * Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
   * Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
   * Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
   * Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период
   * Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
   * Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
   * Снятие пружин на входных дверях.
   * Консервация системы центрального отопления.
   * Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
   * Ремонт просевших отмосток.
   * Устройство дополнительной сети поливочных систем.
   * Укрепление флагодержателей.
3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
   * Утепление оконных и балконных проемов.
   * Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
   * Утепление входных дверей в квартиры.
   * Утепление чердачных перекрытий.
   * Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
   * Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
   * Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
   * Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
   * Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
   * Ремонт печей и кухонных очагов.
   * Утепление бойлеров.
   * Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
   * Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
   * Консервация поливочных систем.
   * Укрепление флагодержателей.
   * Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
   * Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
   * Поставка доводчиков на входных дверях.
   * Ремонт и укрепление входных дверей.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров
   * Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
   * Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
   * Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
   * Смена прокладок в водопроводных кранах.
   * Уплотнение сгонов.
   * Прочистка внутренней канализации.
   * Прочистка сифонов.
   * Регулировка смывного бачка.
   * Притирка пробочного крана в смесителе.
   * Регулировка и ремонт трехходового крана.
   * Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
   * Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
   * Укрепление трубопроводов.
   * Проверка канализационных вытяжек.
   * Мелкий ремонт изоляции.
   * Проветривание колодцев.
   * Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
   * Устранение мелких неисправностей электропроводки.
   * Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
5. Прочие работы
   * Регулировка и наладка систем центрального отопления.
   * То же вентиляции.
   * Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
   * Очистка и промывка водопроводных кранов.
   * Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
   * Подготовка зданий к праздникам.
   * Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
   * Удаление с крыш снега и наледей.
   * Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
   * Уборка и очистка придомовой территории.
   * Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
   * Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
   * Удаление мусора из здания и его вывозка.
   * Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
   * Поливка тротуаров и замощенной территории.

Примерный Перечень работ, относящихся к текущему ремонту приведен в приложении №7 постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

1. Фундаменты  
   Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады  
   Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия  
   Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши  
   Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения  
   Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки  
   Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей  
   Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы  
   Замена, восстановление отдельных участков.
9. Печи и очаги  
   Работы по устранению неисправностей.
10. Внутренняя отделка  
    Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11. Центральное отопление  
    Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение  
    Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
13. Электроснабжение и электротехнические устройства  
    Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14. Вентиляция  
    Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15. Мусоропроводы  
    Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16. Специальные общедомовые технические устройства  
    Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемых специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
17. Внешнее благоустройство  
    Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.