**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.