**Что входит в ремонт (текущий ремонт) жилого дома**

Согласно МДК 2-04.2004 под ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимается - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Перечень работ, входящих в плату за ремонт общего имущества многоквартирного дома

Перечень работ, входящих в плату за ремонт общего имущества многоквартирного дома(текущий ремонт), включает в себя:

**1 Фундаменты:**

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;

- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

 - смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями;

- устройство и ремонт вентиляционных продухов;

- смена или ремонт отмостки;

- восстановление приямков, входов в подвалы.

**2. Стены и фасады:**

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;

- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

- заделка отверстий, гнезд, борозд;

 - восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

- пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;

 - ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;

- смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;

- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

- замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

- ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

**3. Перекрытия:**

- частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; - антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;

 - заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

 - заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

 **4. Крыши:**

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;

- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

- замена водосточных труб;

 - ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;

- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

 - ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

 **5. Оконные и дверные заполнения:**

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

 - установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

- смена оконных и дверных приборов.

**6. Межквартирные перегородки:**

- усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;

- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

**7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:**

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

- частичная замена и укрепление металлических перил;

- то же, элементов деревянных лестниц;

- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов;

- восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;

- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

**8. Полы:**

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

- замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

**9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:**

- все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;

- перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

 **10. Внутренняя отделка:**

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

- восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охранной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);

- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

**11. Центральное отопление:**

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

- установка (при необходимости) воздушных кранов;

 - утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;

 - перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;

- смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;

- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;

- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

**12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;

- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;

- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

- замена внутренних пожарных кранов;

- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

- замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;

- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

**13. Электроснабжение и электротехнические устройства:**

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);

- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);

 замена светильников;

- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;

- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

- замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

**14. Вентиляция:**

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

 **15. Специальные общедомовые технические устройства**

(Работы, производимые 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 согласованным государственными надзорными органами):

- встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;

 - установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);

- установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;

- общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);

- системы дымоудаления и пожаротушения;

- переговорно-замочные устройства;

- лифты;

- автоматизированные тепловые пункты;

- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;

 - системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

**16. Внешнее благоустройство:**

 - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;

- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Примечание: перечень работ должен быть прописан в договоре с управляющей компанией, так как выполнять работы управляющая компания будет именно согласно заключенного договора.