Что такое **содержание и ремонт общего имущества МКД?**

Прежде всего необходимо уточнить, что содержание общего имущества (ОИ) многоквартирного дома (МКД) - это комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств, санитарной очистке помещений дома и придомовой территории.

Требования к содержанию ОИ, которые должны обеспечивать:

* соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
* безопасность для жизни и здоровья граждан;
* сохранность имущества физических и юридических лиц;
* доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями;
* постоянную готовность и дееспособность всех инженерных ком­муникаций;
* поддержание архитектурного облика дома;
* соблюдение прав и законных интересов собственников жилья.

Правила № 491 также определяют состав работ по содержанию ОИ в зависимости от его конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния, природно-климати­ческих условий месторасположения дома. В них подробно рас­сматривается вопрос об обязанности собственников помещений по несению общих расходов на содержание и ремонт ОИ.

Правила № 491 определяют следующий состав работ по со­держанию ОИ:

* осмотр ОИ с целью выявления его некачественного содержания и угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
* освещение мест общего пользования;
* обеспечение нормируемой температуры в помещениях общего пользования;
* уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка, входящего в ОИ;
* сбор и вывоз бытовых отходов;
* сбор и вывоз крупно-габаритного мусора
* содержание и уход за озеленением и благоустройством;
* подготовка к сезонной эксплуатации;
* текущий и капитальный ремонт.

Другой нормативный акт - Правила № 170 регламентирует решение следующих основных вопросов:

* организация технического обслуживания и текущего ремонта ОИ;
* содержание помещений и придомовой территории;
* техническое обслуживание и ремонт жилых зданий на различных территориях;
* особенности технического обслуживания и ремонта жилых зданий на различных территориях.

Подробное изложение всех технических и организационных задач, решаемых при эксплуатации МКД, представлено в Мето­дическом пособии по содержанию и ремонту ОИ МКД (МДК 2-04-2004), разработанном Росстроем.

Изложенный перечень общих требований к содержанию и ремонту ОИ МКД свидетельствует не только о большом объеме всестороннего решения задач технического блока, но и о влиянии этого блока на эффективность функционирования УК по обеспе­чению качества и надежности эксплуатации находящегося в ее управлении комплекса недвижимого имущества.

**Структура содержания и ремонта ОИ МКД**

Необходимо уяснить, что содержание ОИ МКД как обобщаю­щее понятие состоит из обеспечения содержания и техническо­го обслуживания домов.

**В свою очередь, собственно содержание ОИ МКД включает работы:**

* выполняемые при проведении технического осмотра отдельных элементов и помещений МКД;
* выполняемые при подготовке зданий к осенне-зимнему и весенне-летнему периодам;
* выполняемые при проведении частичных осмотров;
* по санитарному содержанию МКД;
* прочие.

Техническое обслуживание выключает:

* аварийное обслуживание;
* технический надзор;
* проведение осмотров;
* подготовку к сезонной эксплуатации систем дома.

Обе составляющие единого понятия "содержание ОИ МКД" неразрывно связаны между собой, и функции, относящиеся к этим составляющим, осуществляются одной обслуживающей организа­цией. Разница только в объекте управления: в процессе содержа­ния ОИ МКД воздействие оказывается на состояние крыш, черда­ков, подвалов, фасадов, внешнее благоустройство, санитарное состояние, а в процессе технического обслуживания - на общие коммуникации, технические устройства и технические помещения.

Содержание ОИ МКД неразрывно связано с его ремонтом.

**Содержание и текущий ремонт ОИ МКД**

Большое значение в процессе функционирования УК имеет правильное, т. е. соответствующее нормативным актам, опреде­ление состава каждой работы, выполняемой ею как в процессе содержания МКД, так и при текущем и капитальном ремонте.

Приведем основные работы, подлежащие выполнению в про­цессе осуществления функции содержания ОИ МКД.

**Стены и фасады**

Удаление элементов декора, представляющих опасность, от­бивка отслоившейся штукатурки и плитки, укрепление домовых номерных знаков.

**Крыши и водостоки**

Уборка мусора, удаление снега и наледи с кровли, прочистка внутренних и укрепление наружных водостоков, антисептирование и антипирирование деревянных конструкций, промазка фальцев.

**Санитарная уборка**

Ежедневная влажная уборка лестниц и площадок нижних двух этажей, то же еженедельно выше второго этажа, ежедневное мытье пола кабины лифта, ежемесячное мытье лестничных пло­щадок и маршей, ежегодное мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов, поч­товых ящиков.

**Санитарная очистка внутридомовой территории**

Уборка контейнерных площадок, очистка урн, уборка снега, посыпка территории против наледи, подметание, уборка газонов, выкашивание травы.

**Центральное отопление**

Консервация и расконсервация системы, регулировка запор­ной арматуры, уплотнение сгонов, испытание системы и ее про­мывка гидропневматическим способом, отключение отопительных приборов при их течи.

**Электроснабжение**

Замена ламп, снятие показателей домовых, групповых электро­счетчиков, проверка заземления, замеры сопротивления изоляции.

**Аварийное обслуживание**

Ремонт и замена сгонов на трубопроводах, смена участков трубопроводов до 1 м, установка бандажей и ликвидация засоров в трубах, замена неисправных участков электросети, ремонт электрощитов и замена плавких вставок. На практике ограничи­ваются устранением течи в системах отопления и водопровода путем отключения аварийного участка.

УК, взявшие на себя управление МКД и осу­ществляющие содержание дома собственными силами наемных работников, должны соблюдать основные технологические тре­бования при выполнении соответствующих работ.

Технология производства работ должна предусматривать эффективные способы их выполнения и применение новых, со­временных, долгосрочных и экологически чистых материалов.

Особое внимание следует уделять подготовке к осенне-зимнему сезону МКД с централизованным теплоснабжением. Помимо основных работ по промывке и испытанию внутренней системы отопления и оборудования ИТП, необходимо утеплить дом, вос­становить разрушенную изоляцию трубопроводов и оборудова­ния, отремонтировать при необходимости помещения ИТП, по­красить

Следует указать, что плановые общие осмотры проводятся два раза в год (весной и осенью). В процессе этой ра­боты осуществляется осмотр здания в целом, включая конструк­ции, инженерное оборудование и благоустройство.

Плановые частичные осмотры предусматривают осмотр от­дельных элементов здания и проводятся по графику.

Все затраты по содержанию ОИ МКД входят в состав платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, произво­димой собственниками и нанимателями квартир в МКД.

**К текущему ремонту относятся следующие основные виды работ.**

**Фундаменты**

Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки, входов в под­валы.

**Стены и фасады**

Герметизация стыков, ремонт и окраска фасадов, заделка и восстановление архитектурных элементов.

**Перекрытия**

Смена отдельных элементов, заделка швов и трещин.

**Крыши**

Усиление стропил, за­мена водостоков, ремонт гидроизоляции и утепления.

**Оконные и дверные заполнения**

Смена и восстановление отдельных элементов.

**Лестницы, балконы, козырьки**

Восстановление или замена отдельных участков.

**Полы**

Замена и восстановление отдельных участков.

**Внутренняя отделка**

Восстановление отдельных участков в подъездах, технических помещениях.

**Центральное отопление**

Восстановление работоспособности отдельных участков си­стемы отопления путем их замены.

**Водопровод, канализация и горячее водоснабжение**

Замена и восстановление работоспособности отдельных участ­ков той или иной системы.

**Электроснабжение**

Замена и восстановление работоспособности электроснаб­жения здания, до внутриквартирных устройств.

**Вентиляция**

Восстановление работоспособности системы.

**Мусоропроводы**

Восстановление работоспособности всех устройств системы.

**Внешнее благоустройство**

Ремонт и восстановление участков тротуаров, проездов, отмостки, площадок, навесов для мусоросборников.

**Специальные общедомовые технические устройства**

Восстановление элементов и частей технических устройств по регламентам заводов-изготовителей. Работы выполняются специализированной организацией по договору с УК, которая управляет домом. К числу технических устройств относятся лиф­ты, антенны и т. п.

Более подробный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в МКД 2-04-2004.

Руководители УК при проведении текущего ремонта должны следовать определенным правилам.

* Во-первых, текущий ремонт должен выполняться без прекращения обслуживания здания, в т. ч. всеми видами энергоресурсов. От­ключаться могут только отдельные участки энергосистем, на кото­рых производятся восстановительные работы.
* Во-вторых, основанием для определения потребности в текущем ремонте и его объемах должны служить результаты плановых общих технических осмотров.
* В-третьих, текущий ремонт должен производиться в плановом по­рядке, затраты на него должны отражаться в смете доходов и расходов.

Необходимо напомнить, что плата за текущий ремонт произ­водится собственниками и нанимателями квартир в МКД и вели­чина этой платы выделена, как правило, отдельной строкой в кви­танции об оплате. Это уже предопределяет возможность всесто­роннего анализа эффективности использования затрат на текущий ремонт и выявления конкретных источников ее повышения.

**Капитальный ремонт жилищного фонда**

Капитальный ремонт не продлевает срок службы здания, так как он определяется по наиболее долговечным элементам, кото­рые не заменяются во время его проведения.

Капитальный ремонт предусматривает замену одной, несколь­ких или всех систем инженерного оборудования, а также приве­дение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

К капитальному ремонту можно отнести модернизацию жилых зданий. Модернизация здания заключается в обновлении исполь­зуемых материалов и инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами. Сущ­ность модернизации жилищного фонда состоит в улучшении его потребительских качеств путем повышения уровня благоустрой­ства, а также приведения зданий в соответствие с функциональ­ными требованиями путем применения современных строитель­ных конструкций и материалов.

Изложенные понятия позволяют в практическом планирова­нии и производстве подразделить капитальный ремонт на ком­плексный и выборочный.

**Комплексный капитальный ремонт** - это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования с их модернизацией. Он включает работы по всему зданию или его отдельным секциям, при этом возмещается физический и функ­циональный износ.

**Выборочный капитальный ремонт** - это ремонт с полной или ча­стичной заменой отдельных конструктивных элементов здания для полного возмещения их физического и частично морального износа.

При этом физический износ означает ухудшение технических и эксплуатационных показателей здания, а моральный (функцио­нальный) - постепенное отклонение эксплуатационных показа­телей от современного уровня технических требований по экс­плуатации зданий.

В настоящее время УК имеют дело только с выборочным ка­питальным ремонтом, именно так его классифицирует Фонд со­действия реформированию ЖКХ. Выборочный капитальный ремонт домов, находящихся в управлении УК, производится без рассе­ления домов.

УК может выполнять капитальный ремонт находящихся в ее управлении домов за счет трех источников финансирования:

* собственных средств УК за счет специальных сборов по решению общего собрания;
* финансирования из бюджета региона.

В первом случае денежные средства для оплаты работ находятся на расчетном счете УК. Во втором случае оплату работ может производить администрация, но только после подписания УК акта о выполнении работ.

В заключение следует подчеркнуть, что надлежащее содер­жание и ремонт жилищного фонда - это одна из основных задач УК, качество выполнения которой и затраченные при этом фи­нансовые и материальные ресурсы в значительной степени ха­рактеризуют эффективность функционирования любой органи­зации, в управлении которой находится МКД.