Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Какие работы входят в капитальный и текущий ремонт фасада многоквартирного дома**

К текущему ремонту относят определенные виды работ, которые направлены на поддержание фасада в эстетическом виде, при этом повреждение поверхности не превышает 30%.

Пунктом 9 Минимального перечня закреплены работы, которые обязаны выполнять УО и ТСЖ в рамках текущего ремонта фасадов МКД:

* выявлять нарушения отделки фасадов или их отдельных элементов,
* обнаруживать и устранять отслойку отделочных слоев от стен, нарушения целостности и герметичности наружных водостоков;
* следить за состоянием и работоспособностью подсветки на информационных знаках, входах в подъезды, устранять неисправность;
* устранять нарушения эксплуатационных качеств несущих конструкций;
* ремонтировать гидроизоляцию, элементы металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; восстанавливать, заменять отдельные элементы крыльца и козырька над входами в подъезд, подвал и над балконами;
* восстанавливать плотность притворов входных дверей,
* ремонтировать самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины) и ограничители хода дверей.

Текущий вид ремонта проводят чаще капитального, а его стоимость существенно ниже.

Реконструкция или капитальный ремонт фасада представляет собой более сложный и длительный процесс по сравнению с текущим ремонтом и включает в себя широкий список мероприятий. Точный перечень работ зависит от степени износа и характера повреждений наружных стен. После проведения экспертной оценки, составляется проектная документация и смета на проведение работ.

Фонд ЖКХ в методических рекомендациях указывает, что в рамках капремонта фасада необходимо проводить работы, которые повышают комфорт и безопасность проживания граждан.

В процессе капитального ремонта фасада МКД выполняют следующие виды работ:

1. Ремонт фасадов, не требующих утепления:

* Ремонт штукатурки, включая архитектурный ордер;
* Ремонт облицовочной плитки;
* Окраска по штукатурке или по фактурному слою;
* Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков панелей;
* Ремонт и восстановление герметичности оконных и дверных проемов в местах общего пользования;
* Окраска оконных переплетов с наружной стороны; Ремонт ограждающих стен;
* Ремонт и замена окон и балконных дверей в местах общего пользования;
* Ремонт или замена входных дверей в подъездах.

2. Капитальный ремонт фасадов с утеплением:

* Ремонт и утепление ограждающих стен;
* Ремонт окон и балконных дверей в МОП, замена на энергосберегающие;
* Ремонт входных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические энергосберегающие двери;
* Ремонт балконов с заменой консолей, гидроизоляцией и герметизацией;
* Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами;
* Усиление конструкций карнизных блоков;
* Замена водосточных труд;
* Ремонт и утепление цоколя.

Подробный перечень работ по капремонту определяется региональной программой. При этом в ней отражают лишь общее название - ремонт фасада – без детализации.

Более подробный перечень приведен в проектно-сметной документации, которую составляет подрядчик, отобранный по результатам открытого конкурса региональным оператором или выбранный жителями.

Каждый субъект РФ при формировании программы учитывает положения Методических рекомендаций Фонда ЖКХ. Установлено, что проведение капремонта должно основываться на подробной информации о проценте износа конструкций и систем дома, который определяется по результатам обследования. Перед обследованием изучают документы, отражающие техническое состояние дома, и работы, проводимые в процессе эксплуатации здания.

Детализированный перечень работ устанавливается непосредственно субъектом РФ в отношении каждого дома, исходя из целесообразности и необходимости проведения работ.

Если в МКД открыт спецсчет на капремонт, то собственники самостоятельно определяют состав работ по ремонту фасада или нанимают подрядную организацию, которая составляет проект и смету.