

Текущий ремонт



Текущий ремонт — жилищная услуга по устранению неисправностей в многоквартирном доме, подлежащая обязательному исполнению в ходе **содержания**

и ремонта жилья. Список работ перечислен в Постановлении Госстроя РФ №170.

Недавно изменившееся законодательство обязывает исполнять данный документ, в прежние годы носящий преимущественно рекомендательный характер.

Свидетельством является *постановление Президиума Высшего Арбитражного суда (ВАС) РФ от 29 сентября 2010 г. № 6464/10*, отмечающее, что исполнение Правил должно осуществляться независимо от того, оговариваются ли данные работы в заключенном с собственниками **договоре управления многоквартирным домом**, или же нет **(1)**.

Более того, на сегодняшний день ряд работ содержанию жилья должен выполняться даже

в **аварийном жилье**, непригодном для проживания **(2)**.

Оглавление.

I. Виды ремонтных работ в многоквартирном доме.

II. Ответственность за текущий ремонт.

III. Организация текущего ремонта.

IV. Как заставить сделать текущий ремонт.

V. Текущий ремонт: конфликт собственников и управляющей компании.

VI. Текущий ремонт при ограниченном финансировании.

I. Виды ремонтных работ в многоквартирном доме



Аварийный ремонт — работы по устранению уже произошедших ЧП, причиной которых может быть не только неисправность жилищного фонда, но и различные форс-мажорные обстоятельства (напр. стихийные бедствия). Законодательство обязывает не только производить их в обязательном порядке, но и устанавливает нормативные

сроки устранения **аварий в ЖКХ**.

Текущий ремонт — обязательные работы по устранению неисправностей в МКД, которые еще не создали чрезвычайной ситуации. *Постановление Госстроя №170* рекомендует производить их с периодичностью в 3–5 лет. Однако обслуживание ряда **многоквартирных домов** ограничивается устранением аварий. Теперь же закон велит устранять неисправности по мере их возникновения.

Планово-профилактический ремонт (ППР) – работы по предотвращению поломок и аварий, упоминаемых выше. Законодательство не обязывает выполнять данные мероприятия, но некоторые прогрессивные жилищные организации осуществляют их по собственной инициативе, поскольку предотвращение грядущих поломок обходится существенно дешевле их последующего устранения.

Капитальный ремонт — глобальные работы, как правило, производимые не чаще одного раза в 25 лет, не относящиеся к услуге **«содерремжил»** и оплачиваемые отдельным тарифом.

II. Ответственность за текущий ремонт



Ответственность за нарушение правил **содержания и ремонта жилья** оговаривается *статьей 7.22 Кодекса об административных правонарушениях РФ* и влечет штраф для должностных лиц 4–5 тыс. руб., юридических лиц — 40–50 тыс. руб.

Согласно нынешнему законодательству, ответственность за невыполненный текущий ремонт в домах, управляемых товариществами, ложится на ТСЖ, управляющими компаниями — на УК, при непосредственном управлении — на самих собственников жилья, не зависимо, обслуживает ли их подрядная организация или нет **(2-3)**.

III. Организация текущего ремонта

1. Проведение общего осмотра многоквартирного дома. Здание обследуется с крыши до подвала, в том числе, возможно, и его **придомовая территория**.
2. Составление дефектной ведомости на основании осмотра, подписываемой собственниками жилья.
3. Составление сметы работ на основании дефектной ведомости.
4. Утверждение сметы на **общем собрании собственников многоквартирного дома** и принятие решения о начале работ. Отметим: в соответствии с *Жилищным кодексом РФ* в настоящее время за текущий ремонт должны проголосовать собственники не менее 50% площадей МКД, в то время как за капитальный должны отдать голоса не менее 2/3 «площадей» дома.
5. Начало текущего ремонта.

IV. Как заставить сделать текущий ремонт



Если управляющая компания хронически не исполняет свои обязательства, в рамках нынешнего правового поля собственники могут обязать ее выполнить текущий ремонт, устранив неисправности как в административном порядке, так и судебном. Сам факт длительного неисполнения УК взятых перед собственниками обязательств, является наказуемым правонарушением — даже если впоследствии оно было устранено (4). Начать стоит с грамотно составленного претензионного письма со ссылкой на перечисленные

в данной статье подзаконные документы и составленные дефектные акты, которые будут являться доказательством.

Отметим, что содержащиеся в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ толкования правовых норм являются обязательными к исполнению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел. ВАС РФ и Верховный суд РФ осуществляют обобщение судебной практики, вырабатывают единообразие в толковании права и придают эти толкованиям обязательную силу.

V. Текущий ремонт: конфликт собственников и управляющей компании

По оценкам экспертов, выполнение текущего ремонта в проблемных домах, где годами ничего не делалось, поднимет тариф на «содерремжил» до 40–50 рублей за кв. метр (5). При этом если в таком МКД действует муниципальный тариф, управляющая компания все равно окажется обязанной выполнять работы или нести административную ответственность (6). Таким образом, собственники тысяч домов, «поставив дела на поток», имеют возможность законным путем обанкротить «подставившиеся» управляющие компании, которым либо придется за счет собственных средств выполнять текущий ремонт, либо платить штрафы.



Единственный путь УК, желающей «спастись» от выполнения текущего ремонта, — досрочно разорвать заключенный с собственниками договор на управление многоквартирным домом. Но данный

документ заключается на 1–5 лет и теоретически не может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке. Вместе есть основания полагать, что УК найдет обилие лазеек, поскольку большинство таких документов заключено незаконно (поддельные подписи, отсутствие существенных условий и т. д.). В идеале управляющие компании и ТСЖ должны первыми поднять перед собственниками проблему текущего ремонта, составив дефектную ведомость и смету. Интересно, что в данной ситуации уже управляющая компания может обязать собственников оплатить работы (7), существенно подняв тариф. В случае нежелания предприятие обращается с подготовленной документацией в органы местной власти, которые должны установить распорядительным актом размер оплаты на проведение ремонта. В случае их отказа, управляющая компания не будет нести ответственности, поскольку ей были предприняты все зависящие от нее меры по соблюдению норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда (от ответственности освобождает ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ, а также Постановление Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. №11). Отметим, что исключением являются **многоквартирные дома, не выбравшие форму управления**, которые должны обслуживаться по муниципальному тарифу. Одновременно возможен и компромиссный вариант — предприятие выполняет текущий ремонт недорого, но работы растягиваются на несколько лет.

VI. Текущий ремонт при ограниченных финансовых возможностях



▪ Составление с жильцами подробного графика устранения выявленных дефектов с растягиванием процесса на несколько лет (ремонт подъезда — 3-й квартал 2012 года, крыльцо — 2-й квартал 2013 г. и т. д.). В документе оговаривается срок и оплата, таким образом, данная бумага «защитит» управляющую компанию от штрафных санкций, если в здание придут проверяющие.

▪ Поиск и внедрение недорогих, но надежных технологий и материалов (вряд ли в том же подъезде целесообразно устанавливать пышные евроокна — по крайней мере, если у жильцов на них нет денег).

▪ Перекладывание по согласию с собственниками части работ, предусмотренных в ходе содержания жилья на их плечи. К таким работам можно отнести санитарную **уборку подъезда** и придомовой территории, что позволит направлять дополнительные средства на более важные цели.

▪ Включение дома в титульные списки на капитальный ремонт, финансируемый государством. Если последнее удалось, львиную долю дефектов, подлежащих исправлению в ходе текущего ремонта, можно отнести к совершенно другой расходной статье, ныне дотируемой из бюджета.

- Извлечение из многоквартирного дома за счет арендной деятельности и прочей диверсификации **(8)**.

[Источник](#)