



Разграничение ответственности содержания и текущего ремонта в МКД

Комитет по предпринимательству в ЖКХ
11 апреля 2025 г.
г. Тула



Законодатель урегулировал вопросы капитального ремонта путем создания специального фонда – фонд капитального ремонта.

Вопрос текущего ремонта оказался размытым в разных нормативных актах и не всегда ясно как формируются средства на текущий ремонт и как правильно и своевременно его проводить.

Финансовый поток на финансирование текущего ремонта формируется в рамках платы за содержание жилья.



Что говорит закон о содержании своего имущества собственниками помещений в МКД?

Ст. 210 ГК РФ – Бремя содержания имущества лежит на собственнике имущества

Ст. 36 ЖК РФ – собственники несут бремя расходов на содержание имущества

Ст. 154 ЖК РФ – плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

То есть закон обозначил 2 понятия:

1. Содержание общего имущества в МКД
2. Текущий ремонт общего имущества в МКД



Ст. 44 ЖК РФ – *текущий ремонт проводится на основании решения общего собрания собственников*

Пункт 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме(Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491) - *собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования*

Пункт 18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491) - *текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений*

Таким образом закон четко определил – вопросы текущего ремонта и ответственность за техническое состояние МКД возложена на собственников помещения!!!!!!



Что практически входит в содержание общего имущества:

- осмотр общего имущества, несущих конструкций здания собственниками помещений или ответственными лицами (УК, ТСН, ТСЖ, сервисные компании)
- аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение и локализация повреждений аварийного характера
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальной услуги
- обеспечение необходимой температуры и влажности в помещениях общего пользования, а также их освещение и уборка
- обеспечение мер пожарной безопасности
- уборка придомовой территории (летняя и зимняя)
- уход за элементами озеленения и благоустройства
- подготовка к сезонной эксплуатации здания и территории
- Обеспечение работоспособности и текущего обслуживания лифтового оборудования, иного оборудования относящегося в общедомовому имуществу
- иные работы имеющие периодический характер и выполняемые 1 раз в год или чаще.



Существует несколько признаков различия содержания и текущего ремонта

1. Объём работ.

Содержание не предполагает восстановление каких-либо функций общего имущества (степень износа минимальна), а при текущем ремонте восстанавливаются или модернизируются функции общего имущества.

2. Срок проведения работ.

Содержание проводится постоянно, а текущий ремонт — планово, по мере необходимости

3. Организация проведения

Содержание проводится в рамках текущего обслуживания МКД, а текущий ремонт — по решению общего собрания собственников

Вывод – без решения общего собрания собственников провести надлежащий текущий ремонт и обеспечить его своевременное выполнение невозможно!!!!



Алгоритм действий для организации и проведения своевременного текущего ремонта

- 1. В зависимости от выбранного способа управления и заключенных договорных отношений поручить ответственному лицу (УК, ТСН, ЖСК, обслуживающая организация) провести следующие работы:**
 - *Провести полный комплексный осмотр технического состояния МКД;*
 - *По результатам обследования технического состояния составить смету и план текущего ремонта МКД;*
 - *Расходы на обследование, дефектовку, составление сметы и плана работ по текущему ремонту несут собственники помещений в МКД в рамках платы за содержание жилья.*

- 2. Вынести на общее собрание собственников помещений МКД и принять решение по следующим вопросам:**
 - *Утверждение стоимости и плана текущего ремонта;*
 - *Утверждение порядка финансирования работ по текущему ремонту;*
 - *Назначение ответственных лиц за контроль выполнения работ и приемку работ у исполнителей.*



Собственникам помещений многоквартирного дома самим следует проявлять инициативу в решении вопросов текущего ремонта, наладить четкое взаимодействие с обслуживающей или управляющей организацией для последующего принятия соответствующих решений обеспечивающих надлежащий и своевременный текущий ремонт.

Костюченков С.В.

Председатель комитета по предпринимательству в ЖКХ Тульской ТПП

11.04.2025 г.