

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Российский государственный университет туризма и
сервиса»

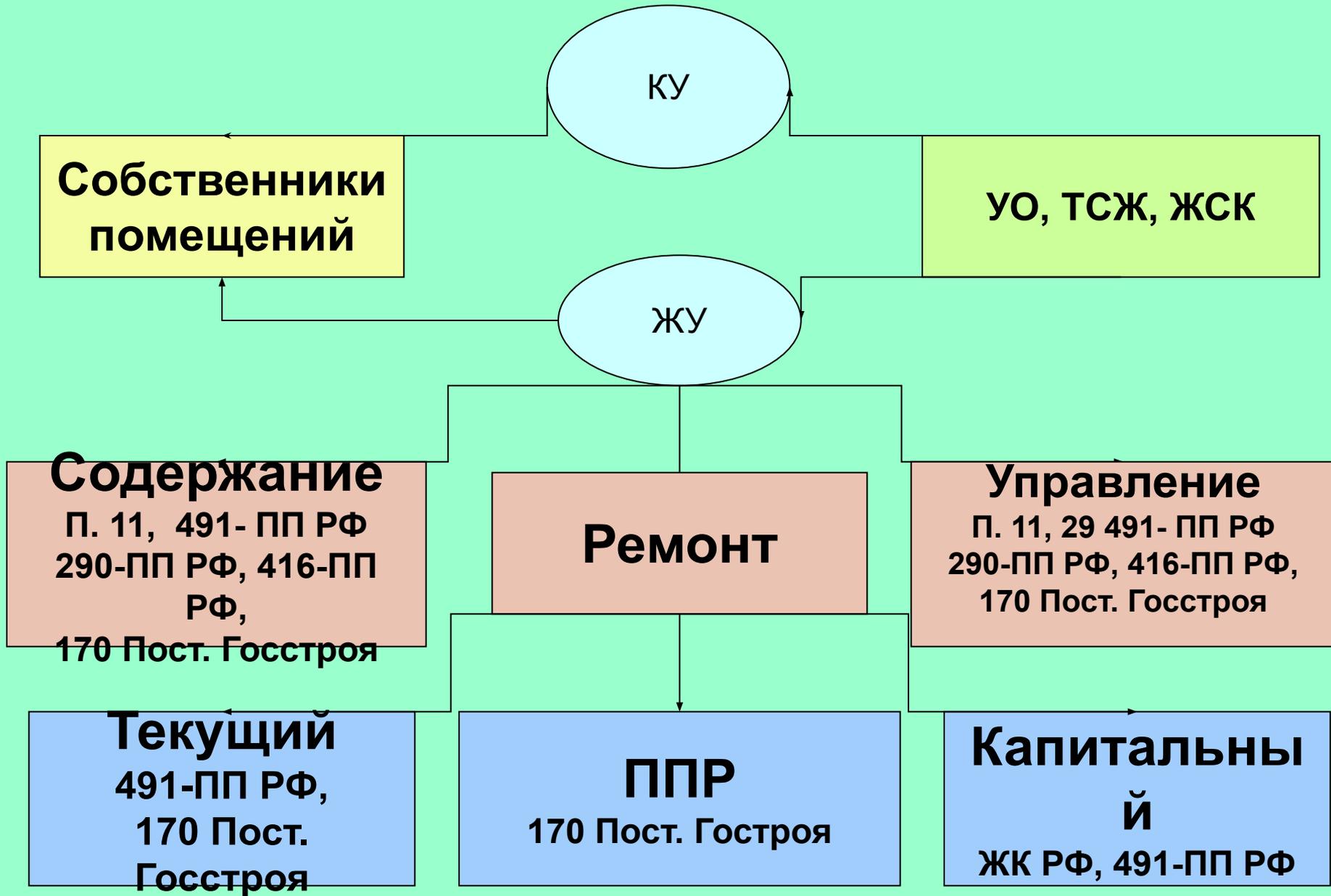
Перечень работ текущего ремонта, входящих в содержание общего имущества

© автор Филимонов С.Л.
2014 – 2015 г.

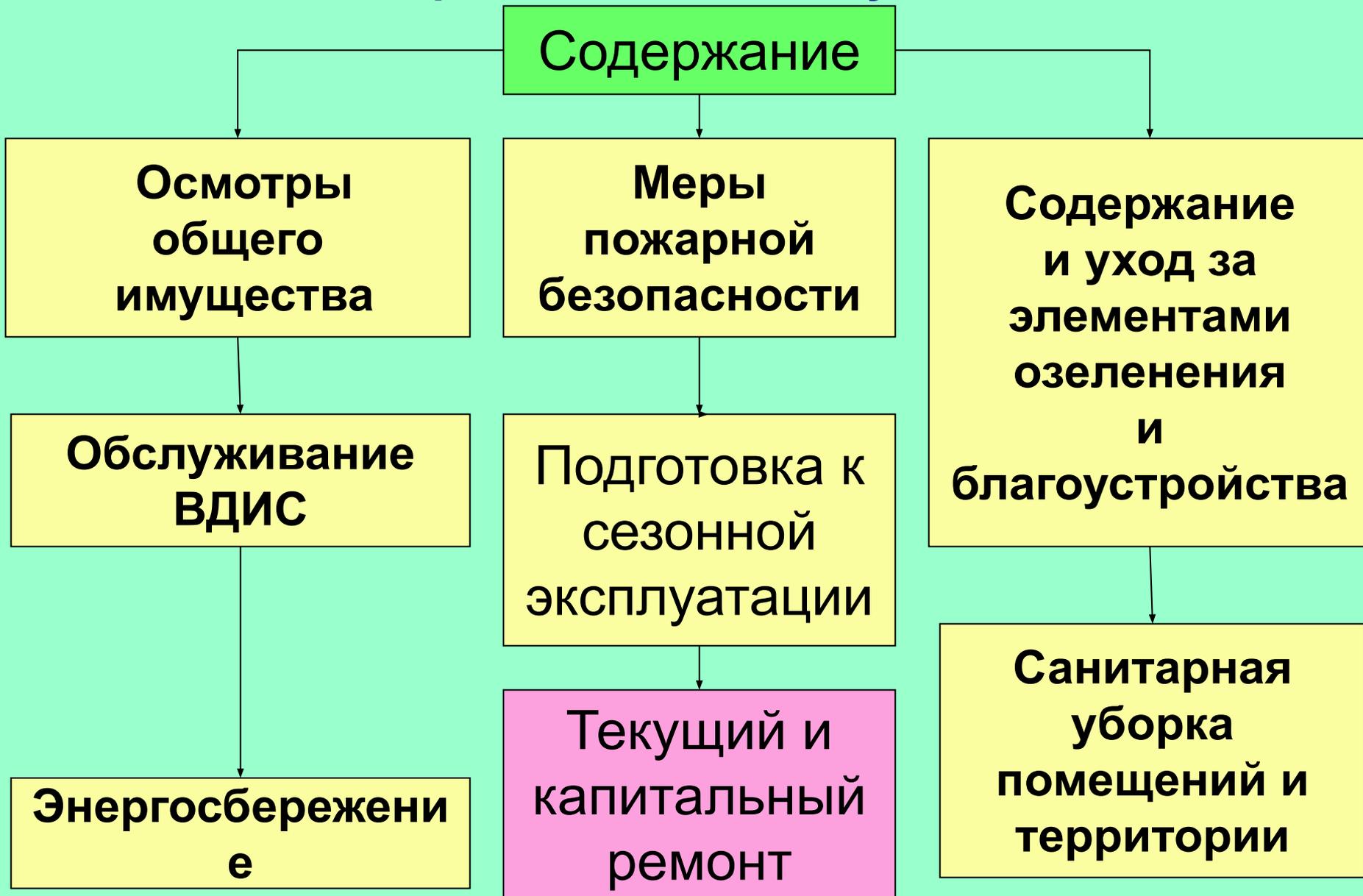
Деятельность по управлению многоквартирным домом оплачивается собственниками и нанимателями помещений в соответствии со структурой обязательных платежей, предусмотренных ст. 154 ЖК РФ (содержание, ремонт, управление, коммунальные услуги).

Перечень видов деятельности, которые входят в содержание общего имущества приведен в п. 11 491-ПП РФ.

Структура платежей



Обобщенные виды деятельности, входящие в содержание общего имущества



Обобщенные виды деятельности, входящие в содержание общего имущества

Содержание

```
graph TD; A[Содержание] --> B[Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации]; A --> C[Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета и их эксплуатация];
```

Организация мест для
накопления и
накопление
отработанных
ртутьсодержащих
ламп и их передачу
в
специализированные
организации

Обеспечение установки
и ввода в эксплуатацию
коллективных
(общедомовых)
приборов учета и
их эксплуатация

П.11 491-ПП РФ

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:
- з) **текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации** и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а"](#) и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "[д](#)" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

Выводы

- Из приведенных норм видно, что в законодательстве присутствуют два вида работ по текущему и капитальному ремонту.
- Один вид текущего ремонта входит в состав работ по содержанию общего имущества и утверждается собственниками помещений в составе ставки по содержанию. Данные виды работ обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.
- Текущие, неотложные, обязательные сезонные работы являются обязательными в силу норм содержания дома как объекта.
- Перечень работ входящих в содержание общего имущества приведен в приложении № 4 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Выводы

- Второй вид текущего ремонта определяется техническим состоянием общего имущества по результатам осмотра такого имущества и утверждается собственниками помещений отдельными решениями (п.18 491-ПП РФ).
- Перечень работ по текущему ремонту приведен в приложении № 7 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление № 170).

491-ПП РФ

П. 18. Текущий ремонт общего имущества проводится **по решению общего собрания собственников помещений** для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Справка

- В состав содержания общего имущества включены работы по подготовке объекта к сезонной эксплуатации. Перечень таких работ предусмотрен в приложении № 4 и 9 Постановления № 170.
- Также следует учесть, что в содержание общего имущества входит внеплановый (непредвиденный) текущий ремонт отдельных частей жилых домов и их оборудования. Виды таких работ, предусмотрены приложением № 2 Постановления N 170.

Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда **должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций**, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

Что следует сделать?

При разработке договора управления или договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме следует использовать следующие регуляторы:

«В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Что следует сделать?

«Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений».

Результат

- При выборе способа управления с управляющей организацией заключается договор, который предусматривает выполнение трех основных видов жилищных обязательств – оказание услуг и выполнение работ по надлежащему **содержанию, ремонту и управлению** общего имущества. Собственники помещений утверждают такой договор и следовательно утверждают услуги и работы по содержанию общего имущества в структуре общих обязательств. В срок действия договора объем обязательств по содержанию общего имущества остается условно постоянной величиной, что исключает необходимость проведения общих собраний по данным видам обязательств на каждый год действия такого договора.

Результат

- Текущий ремонт по результатам осмотров общего имущества формируется в зависимости от технического состояния общего имущества. Перечень таких работ подлежит утверждению общим собранием собственников помещений. В срок действия договора виды работ текущего ремонта будут изменяться.

Текущий ремонт ОИ

Текущий ремонт в составе работ по содержанию

Текущий ремонт по результатам осмотров

Перечень работ устанавливается в силу НПА

Перечень работ определяется по результатам осмотров ОИ

Перечень работ устанавливается на весь срок договора

Перечень работ устанавливается ежегодно

Приложение

2

Приложение

4

Приложение

9