

Основные отличия текущего и капитального ремонта жилищного фонда

Мансурова Виктория Германовна

*Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина РАНХиГС при
Президенте РФ*

В последние годы особенно актуальным в связи с изменениями в законодательстве, накопившимися проблемами с состоянием жилищного фонда все чаще возникает вопрос необходимости текущего и капитального ремонта. Однако, бывает и так, что не только жители дома не понимают различий и сходств в данных видах ремонтных работ, но и уполномоченные на осуществление таких ремонтов структуры. Именно это делает данную тему значимой для изучения.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований

законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности[1].

Содержание жилого дома, согласно нормативным актам, подразумевает помимо прочего, осуществление текущего и капитального ремонта, а также подготовка к сезонной эксплуатации. Содержание жилого дома позволяет отслеживать качественное состояние здания, предупреждать преждевременный износ строительных конструкций, а также своевременно устранять возникающие изъяны.

Согласно МДК 2-04.2004 под ремонтом общего имущества многоквартирного дома подразумеваются ремонтные работы, которые реализуются в плановом порядке для исключения неисправностей и восстановления работоспособности жилого дома, неполного восстановления его ресурса со сменой или возрождением его составных частей ограниченной номенклатуры, определенной нормативно-правовыми актами и техническим регламентом.

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме осуществляется посредством принятия решения общего собрания собственников помещений, которое принимается большинством голосов от общего числа жителей, участвующих в собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Постановление о наделении совета многоквартирного дома властью принимать решения о текущем ремонте принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений, что прописано в Жилищном кодексе РФ.

Данный принцип принятия решений позволяет реализовывать основные принципы гражданского общества, развивает самостоятельность жителей, позволяет решать вопросы локального значения без привлечения вышестоящих органов власти [2].

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать работу по ремонту общего имущества или привлекать других лиц для реализации услуг

и выполнения работ по ремонту с учетом определенного способа управления многоквартирным домом [3].

Надлежащее содержание общего имущества, в том числе осуществление текущего ремонта, в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается: собственниками помещений; ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; застройщиком; лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту.

Плата за текущий ремонт включается в состав платы за содержание жилого помещения, что прописано в положениях Жилищного кодекса РФ. При этом собственники помещений несут расходы на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с договорами, заключенными с указанными организациями [4].

В том случае, если исполнитель коммунальных услуг (ТСЖ, ЖЭУ, УК) не проводит либо ненадлежащим образом проводит работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома, то потребитель вправе обратиться с жалобой в региональное отделение Государственной жилищной инспекции.

Капитальный ремонт ведется в случаях, если конструкции либо оборудование здания изношены, неисправны, испорчены, не отвечают

условиям безопасности и их следует восстановить либо поменять. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома финансируется за счет обязательных взносов собственников помещений, что прописано в нормах Жилищного кодекса РФ.

Владельцы помещений в многоквартирном доме имеют право выбрать один из последующих способов образования фонда капитального ремонта:

1. Перевод взносов на капитальный ремонт на особый счет. В данном случае решением общего собрания владельцев помещений должен быть установлен объем вкладов (который не может быть менее принятого наименьшего объема), собственник специального счета (к примеру, ТСЖ либо жилищный кооператив) и кредитная организация, в которой будет открыт особый счет;

2. Перевод взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. Региональный оператор формируется на основе нормативно-правового акта субъекта Российской Федерации[5].

Решение об установлении способа образования фонда капитального ремонта обязано быть принято и выполнено владельцами помещений в период, определенный органом государственной власти субъекта РФ, но не больше чем на протяжении 6 месяцев после официального опубликования региональной проекта капитального ремонта, в которую введен многоквартирный дом, в отношении которого принимается решение о выборе метода образования его фонда капитального ремонта[6].

Текущий и капитальные ремонты схожи в вопросах ставки отчислений и во многом финансирования работ, но различаются по характеру производимых работ и того уровня воздействия на здания, который необходим для уменьшения уровня износа здания и устранения основных проблем эксплуатации жилого дома.

Таким образом, несмотря на то, что понятия текущего и капитального ремонта затрагивают схожую область деятельности, они отличаются по многим признакам. Итак, главные отличия, которые можно выделить между

текущим и капитальным ремонтом, следующие: несмотря на то, что минимальные ставки отчислений назначаются субъектом РФ, в случае организации фонда капитального ремонта жители могут на собрании собственников назначить более высокую сумму выплат; различается в значительной степени и перечень работ, который включается в тот или иной вид ремонта, также различаются конечные счета, куда поступают средства на ремонт.

Список использованных источников

1) Иохведов Ф.М., Олтяну А.А., Чекалин В.С. Планирование и финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в крупном городе. – Череповец: Охра, 2018. – 284 с.

2) Боголюбов С.А. Галиновская Е.А. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: ООО «Перспектив», 2017. – 523 с.

3) Веселова М.В., Блех Е.М. Всё о ЖКХ. Нормативные правовые акты: сборник. – М.: ООО «Перспектив», 2017. – 342 с.

4) Сибикин Ю.Д. Техническое обслуживание, ремонт электрооборудования и сетей промышленных предприятий. – М.-Берлин: Директ-Медиа, 2014. – 252 с.

5) Перов В.А. Современное состояние и содержание процессов ремонта объектов жилищного фонда. // Проблемы современной экономики. – 2016. - № 5. – С. 56-60.

6) Аюбов Н.А. Особенности проверки обоснованности затрат на проведение капитального и текущего ремонтов в бюджетных учреждениях. // Учет и статистика. – 2016. - № 4 (56). – С. 91-98.