

**Понятие капитального и текущего ремонта в практике управления  
жилой недвижимостью**

*Кадочкина А.С., студентка кафедры  
«Экспертиза и управление недвижимостью»*

*Учинина Т.В., к.э.н., доцент кафедры  
«Экспертиза и управление недвижимостью»*

*ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства» e-mail: kadochkina2015@mail.ru*

*Россия, Пенза*

**Аннотация:** В данной статье рассматривается понятие капитального и текущего ремонта в практике управления жилой недвижимостью, а так же положения заключенных договоров и внутренние документы, в том числе, работы, направленные на сохранение удовлетворительного состояния жилого дома.

**Ключевые слова:** Капитальный ремонт, текущий ремонт, недвижимость, управляющая компания, многоквартирный жилой дом.

Форма и способы управления жилой недвижимостью зависят от того, в чьей собственности она находится. Для управления многоквартирными жилыми домами создаются управляющие компании. В их обязанности входит содержание недвижимости и организация всех видов ремонтных работ.

Нормативная база

Права и обязанности управляющей компании ограничены законодательно. На местном уровне они определяются договором, заключаемым с собственниками жилых помещений.

Положения заключенных договоров и внутренние документы, на основании которых работают УК, должны соответствовать основным требованиям, изложенным в:

- Жилищном Кодексе Российской Федерации;
- Постановлении Правительства РФ № 290 от 03.04.13 года;
- МДК 2-04.2004;
- Постановлении Госстроя России от 05.03.2004 №15/1
- Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170;
- Ведомственных строительных нормах, выпущенных в 1988

году.

В этих документах определены основные определения капитального, текущего, косметического, аварийного ремонта и других видов работ и услуг, необходимых для благополучного содержания многоквартирной недвижимости.

Капитальный ремонт и что в него входит

Капитальный ремонт предназначается для устранения последствий длительной эксплуатации дома, т.е. компенсируется физический износ, производится замена основных конструкций, оборудования на более совершенные элементы. Основная задача капитального ремонта – обеспечить дальнейшую эксплуатацию здания, продлить срок его службы, убрать устаревшие морально и физически детали, предотвратить аварийные ситуации и дальнейшее разрушение строения. В результате проведенного капитального ремонта обслуживание здания должно стать более эффективным и экономичным.

Работы затрагивают наружные инженерные сети, включая коммуникации подачи газа, воды, тепла, электричества, канализационные системы. Ремонт охватывает прилегающую зону, к которой относятся территория двора, подъездные дорожки и проезды, тротуары и так далее.

В ходе капитального ремонта производится:

- обновление несущих конструкций, фундамента, стен, подвала;
- восстановление или полная реконструкция кровельного покрытия, водостоков, вентиляционных выходов;
- замена окон и дверей на общей территории (в подъездах);
- фасадные работы, включая утепление;
- реконструкция лифтовых шахт с заменой лифтов на новые конструкции;
- обновление или полная замена внутренних лестниц в подъезде, включая перила и ступени, мусоропровода;
- снаружи дома производится ремонт козырьков на подъездах, отмосток, пожарных лестниц.

Конкретный перечень зависит от характеристик здания и наличия в нем тех или иных конструкций. В ходе капитального ремонта возможно проведение модернизации здания, включая:

- установку лифта или замену на более современные модели;
- перепланировка мест общего пользования (подъездов, холлов);
- благоустройство прилегающей площади (детские площадки, разбивка газонов, оборудование парковок).

Задача модернизации – обеспечить жильцов старого здания современными удобствами.

Капитальный ремонт предусмотрен через 25 лет от даты подписания акта о вводе здания в эксплуатацию или предыдущего капремонта. Для проведения его потребуется решение собрания собственников. На этом собрании также определяется общий объем работ, их стоимость. Прежде чем собираются жильцы, по инициативе управляющей компании проводится обследование состояния многоквартирного дома, определяется уровень его износа, фиксируются участки, нуждающиеся в ремонте, модернизации или замене. Результаты обследования представляются на собрании. После утверждения решения о капитальном ремонте жильцы могут назначить группу

ответственных лиц, которые вместе с управляющей компанией будут участвовать в выборе подрядной организации, а затем контролировать сроки и качество ремонтных работ.

Общее собрание собственников может потребовать провести капитальный ремонт, не дожидаясь предусмотренного срока. Обычно такое решение принимается, если какие-либо конструкции находятся в аварийном состоянии (крыша, лифты, фасады и так далее).

#### Содержание текущего ремонта

Под понятие текущего ремонта попадают работы, направленные на сохранение удовлетворительного состояния жилого дома. В отличие от косметического ремонта внешнего вида объекта предусматриваются работы по устранению неисправностей отдельных конструкций и технических ресурсов. Регулярно проводимый текущий ремонт должен обеспечивать безопасность жильцов и надежную эксплуатацию всех частей здания. По сравнению с капитальными работами текущие операции имеют ограниченный бюджеты занимают меньше времени.

В ходе текущего ремонта допускается частичная замена поврежденных частей, которая не должна превышать установленных пределов. Разрешено заменить до 15% инженерных коммуникаций, 20% напольного покрытия, 50% кровельных материалов. Если требуются более значительные объемы работ, то это уже попадает под определение капитальных работ. Основные направления деятельности при текущем ремонте:

- заделка межпанельных швов;
- ликвидация трещин на фасаде;
- частичная замена кровли;
- ремонт разбитых окон, дверей, подъездов;
- косметические операции в подъезде и на внешнем фасаде.

Перечень операций может пересекаться с капитальными работами. Разница состоит в объеме работ, т.е. текущий ремонт может охватывать часть здания, а не полностью дом. Любые виды ремонта не распространяются на внутреннее пространство квартир, находящихся в частной собственности. Исключения возможны, если повреждения возникли в результате действий, связанных с общими работами.

Стандартные сроки проведения текущего ремонта – по истечении 5 лет после прошлого. Планирование, организация и проведение ремонта – это обязанность инженерной службы, которая входит в управляющую компанию. Здесь же определяется перечень работ, их объемы, охват и разрабатывается смета ремонта. Все планы и даты утверждаются генеральным директором УК. Обычно такие работы проводятся тогда, когда позволяют погодные условия.

В период между ремонтами регулярно проводятся осмотры и проверки состояния многоквартирных домов. Результатом таких осмотров становятся акты и дефектные ведомости. На основании приведенных данных планируются необходимые работы, и рассчитывается количество и ассортимент строительных и отделочных материалов. Финансирование теку

щего ремонта производится за счет квартирной платы, идущей на содержание жилых зданий.

#### Контроль со стороны жильцов

Результаты капитального или текущего ремонта контролируются не только представителями управляющей компании. Акт приемки работы подписывается, в том числе, собственниками квартир в доме. Если в последующем выявляются недочеты или брак в работе, то любой собственник или группа жильцов может направить жалобу в УК или сообщить о своих претензиях любым способом (по телефону, при личной встрече). Все подобные жалобы фиксируются, поэтому недостатки должны быть устранены. Помимо плановых текущих капитальных работ возможен внеплановый аварийный ремонт, который назначается при выходе из строя жизненно важных конструкций, например, разрушение инженерных коммуникаций, обвал стен, уничтожение кровли.

#### Список литературы:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018)
2. Авеков, В. В. Актуальные вопросы управления собственностью субъекта Федерации / В.В. Авеков. - М.: Маросейка, 2016. - 288 с.
3. Ерофеев, С.Е. Контроль, инвентаризация и рациональное использование объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, А.И. Нужный, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов // в сборнике: Каталог научных разработок и инновационных проектов. – Ульяновск, 2015. – С. 18.
4. Кузин Н.Я., Мищенко В.Н., Мищенко С.А. Управление технической эксплуатацией зданий // Учеб. пособие для студентов обучающихся по специальности 291500 "Экспертиза и упр. недвижимостью" направления 6563600 "Строительство" / Н. Я. Кузин, В. Н. Мищенко, С. А. Мищенко ; М-во образования Рос. Федерации. Пенз. гос. ун-т архитектуры и стр-ва. Пенза, 2004. Сер. Учебное пособие
5. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул и др. - М.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, АНО "ИПЭВ", 2014. - 472 с.
6. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: монография / под общей редакцией П. Г. Грабового и С. А. Баронина. Пенза, 2010. – 249 с.
7. Костецкий, Н.Ф., Бушуев, Б.С. Стратегические направления инновационного развития жилищного строительства в России // Жилищная экономика. – 2011. – № 3-4 (11-12). – С. 23-46.
8. Смирнова Ю.О., Учинина Т.В. Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом / монография. - Пенза, 2014.