

ПОНЯТИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Семенов С.С.¹

¹Семенов Сергей Сергеевич - магистр в области строительства

г. Москва, Российская Федерация

Аннотация: в данной статье рассматриваются нормативные и правовые аспекты текущего ремонта применительно к объектам жилого и производственного назначения.

Ключевые слова: текущий ремонт, капитальный ремонт, содержание жилого фонда, безопасность эксплуатации.

THE CONCEPT OF CURRENT REPAIR IN THE LEGISLATION AND REGULATORY AND TECHNICAL DOCUMENTATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Semenov S.S.¹

¹Semenov Sergei Sergeyevich - Master of Engineering

Moscow, Russia

Abstract: this article discusses the regulatory and legal aspects of current repairs in relation to residential and industrial facilities.

Keywords: maintenance, overhaul, housing stock maintenance, operation safety.

УДК 69.059.1

Понятие текущего ремонта объекта капитального строительства (в отличие от понятия «капитальный ремонт») не является формой градостроительной деятельности, закрепленной нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации. Тем не менее в обоих случаях целями данных мероприятий является поддержание эксплуатационных свойств объекта капитального строительства. Основное различие между ними заключается в объеме проводимых работ. Можно выделить два основных пласта нормативно-технической документации строительной отрасли, а так же законодательные и нормативные акты (СП, СНиП, МДС, ОСТ, ГОСТ и т.п.), которые затрагивают понятие текущего ремонта

по принадлежности либо в отношении объекта многоквартирного жилого фонда, либо объектов общественного и производственного назначения.

Как было сказано выше, понятие текущего ремонта Градостроительным кодексом РФ не регулируется, однако закреплено множеством региональных и ведомственных нормативных актов. Например, ст. 1 регионального Закона Московской области N 54/2006-ОЗ от 13.04.2006 текущий ремонт определен как комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей [1].

П. 3.12 СП 255.1325800.2016 «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Правила эксплуатации. Основные положения» определяет текущий ремонт как комплекс мероприятий, осуществляемый в плановом порядке в период расчетного срока службы здания (сооружения) в целях восстановления исправности или работоспособности, частичного восстановления его ресурса, установленной нормативными документами и технической документацией, обеспечивающих их нормальную эксплуатацию [2]. На мой взгляд, наиболее удачное определение содержалось в утратившем силу с 01.01.2021 г. МДС 13-14.2000 «Положении о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 16.11.2020 N 1850 «О признании не действующими на территории Российской Федерации актов и отдельных положений актов, изданных центральными органами государственного управления РСФСР и СССР» [3,4]. Пункт 3.4 вышеуказанного МДС четко указывал, что к текущему ремонту (производственных зданий и сооружений) относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Там же в приложении № 3 содержался перечень мероприятий текущего ремонта, позволявший разграничить и обосновать те или иные работы как текущие или капитальные [3]. Например, в части фундаментов зданий

текущими значились работы по постановке на раствор отдельных ослабевших кирпичей в фундаментных стенах, ремонт отмостки вокруг здания с восстановлением до 20% общей площади отмостки и т.п. Действующий СП 255.1325800.2016 в п. 9.1, 9.2 определяет крайне скудный и пространный перечень работ, объединяя понятия «текущий ремонт» и «текущая эксплуатация» (обслуживание), что делает весьма неопределенным разграничение затрат и процедур между текущим и капитальным ремонтом [2].

Важно, что текущий ремонт производится преимущественно из средств, направленных на обеспечение производственной деятельности, в отличие от капитального ремонта, который осуществляется за счет амортизационных отчислений.

Что касательно текущего ремонта многоквартирных жилых домов, основным нормативным документом, регулирующим такую деятельность, является Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 [5]. Собственники жилых помещений несут бремя содержания общего имущества путем платы за содержание такого помещения. Таким общим имуществом считаются: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, мусоропроводы, крыши, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и т.д. Приложением № 7 «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту» Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 определен основной перечень работ, являющихся текущим ремонтом элементов конструкций и сетей инженерно-технического обеспечения жилого фонда [6]. П. 10 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 определяет задачи содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома. В частности, таковыми являются: соблюдение характеристик надежности и безопасности, доступности, соблюдение требований и норм энергоэффективности и энергосбережения, постоянная готовность инженерных коммуникаций для эксплуатации по целевому назначению и т.д [5].

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 определяет периодичность текущего ремонта в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Применительно к объектам многоквартирных жилых домов согласно пп. а) п. 10 ст. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, общее имущество должно содержаться с соблюдением характеристик надежности и безопасности. Согласно п. 42 ст. 4 вышеуказанного Постановления, ответственность за данное надлежащее содержание возложена на управляющие организации. Письмо Министерства регионального развития РФ от 14 октября 2008 г. N 26084-СК/14 разъясняет, что в соответствии со ст. 162 - 164 Жилищного кодекса и ч. 2 ст. 18 Федерального закона N 189-ФЗ, объем ответственности управляющих и подрядных организаций не может быть больше, чем объем обязательств по соответствующему договору, заключенному собственниками помещений с такими организациями. При этом собственники несут расходы на содержание общего имущества (в том числе на текущий ремонт) соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Независимо от формы собственности и функционального назначения объекта, принятию решения по текущему ремонту предшествует комиссионный осмотр объекта капитального строительства. Комиссионный осмотр проходит не реже двух раз в год: весной и осенью с составлением технического паспорта объекта. Кроме очередных осмотров, могут быть внеочередные, преимущественно после стихийных бедствий и иных внештатных ситуаций. Проводится визуальная и инструментальная оценка состояния конструктивных элементов здания и инженерных систем. В частности, рекомендуется проводить с помощью геодезических инструментов проверку положения основных конструкций (стен, колонн), отмостки, рельефа, кровли (в части целостности покрытия, надлежащего водоотведения осадков, наличия следов протечек),

межпанельных швов и соединений металлических конструкций, внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, их фасонных частей и приборов, вентиляции. Так же в ходе комиссионных осмотров решаются задачи недопущения эксплуатационных перегрузок перекрытий и покрытий, неправильного складирования материалов, отходов производства и мусора, а также выявление самовольных планировок и следов пробитий несогласованных отверстий в несущих конструкциях.

Список литературы

1. Закон Московской области от 13 апреля 2006 года N 54/2006-ОЗ «О порядке эксплуатации нежилых зданий, строений, сооружений на территории Московской области» (с изменениями на 20 декабря 2021 года) / [Электронный ресурс] - URL: <https://docs.cntd.ru/document/5811893> (Дата обращения 08.04.2022).
2. СП 255.1325800.2016 «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Правила эксплуатации. Основные положения»/ [Электронный ресурс] - URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200139958> (Дата обращения 08.04.2022).
3. МДС 13-14.2000. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений / [Электронный ресурс] - URL: <https://docs.cntd.ru/document/9029889> (Дата обращения 08.04.2022).
4. Постановление Правительства РФ от 16.11.2020 N 1850 «О признании не действующими на территории Российской Федерации актов и отдельных положений актов, изданных центральными органами государственного управления РСФСР и СССР» / [Электронный ресурс] - URL: <https://docs.cntd.ru/document/566395818> (Дата обращения 08.04.2022).
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» / [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/ (Дата обращения 08.04.2022).
6. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 01.12.2021) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»/ [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75048/ (Дата обращения 08.04.2022).

7. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) / [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44772/ (Дата обращения 08.04.2022).
8. Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» / [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/537967659> (Дата обращения 08.04.2022).
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) / [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (Дата обращения 08.04.2022).
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) / [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Дата обращения 08.04.2022).
11. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) Технический регламент о безопасности зданий и сооружений / [Электронный ресурс] - URL: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-30122009-n-384-fz-tekhnicheskii/> (Дата обращения 08.04.2022).
12. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 февраля 2015 г. №117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». / [Электронный ресурс] - URL: <https://base.garant.ru/70964644/> (Дата обращения 08.04.2022).
13. ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния / [Электронный ресурс] - URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200100941> (Дата обращения 08.04.2022).
14. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений / [Электронный ресурс] - URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200100941> (Дата обращения 08.04.2022).