Проведение текущего ремонта в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в общем случае включает работы по устранению неисправностей элементов, оборудования и инженерных систем дома, например фасадов, крыши, центрального отопления, мусоропроводов и др. Он проводится по решению общего собрания собственников помещений. Плата за ремонт включается в состав платы за содержание жилого помещения.

При этом можно выделить два вида текущего ремонта:

планово-предупредительный - основной вид ремонта, который выполняется с установленной периодичностью с учетом оценки технического состояния здания, инженерного оборудования коммуникаций;

внеплановый (непредвиденный) - выполняется, как правило, в срочном порядке для исправления случайных повреждений и недостатков, которые были обнаружены в процессе эксплуатации дома или при проведении осмотра.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по ремонту с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Надлежащее содержание общего имущества, в том числе осуществление текущего ремонта, в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом);

б) ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями;

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

г) лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса.

Если был заключен договор с управляющей организацией, то в договоре управления в том числе должен содержаться перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы (ч. 2, 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

При этом управляющая организация, товарищество или кооператив должны обеспечивать нормативно установленные требования по содержанию и обслуживанию жилого фонда (ч. 2.2, 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

С. помощник прокурора Курского района И.В. Минакова