

# Текущий ремонт подъездов



заместитель начальника  
управления жилищного хозяйства  
Министерства жилищно-коммунального  
хозяйства Республики Беларусь  
*Андрей Викторович МАТЮХОВ*

# Текущий ремонт

**Текущий ремонт** - жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем.



# Текущий ремонт

**Исходными данными для проведения ТР  
жилищного фонда  
являются:**

**техническое состояние конструктивных элементов и  
инженерных систем (оборудования)**

**срок службы конструктивных элементов**

**периодичность проведения текущего ремонта**

**нормы продолжительности ремонта жилищного фонда**

**наличие финансовых средств**

# Текущий ремонт

**производится:**

**Годовых планов  
текущего ремонта  
жилищного фонда**

**в плановом  
порядке на  
основании:**

**Уточняется:**

**Формируются  
по результатам:**

Плановых  
(общих и частичных)  
технических  
осмотров жилищного  
фонда

Представляет собой  
пообъектный список  
жилых домов,  
составленный отдельно  
по источникам  
финансирования с  
указанием состава  
ремонтных работ и  
сроков их проведения

- по результатам весеннего и внеочередного осмотров;
- появления дополнительных работ;
- обращений граждан по вопросам ТР

Плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за:

- **техническое обслуживание;**
- **капитальный ремонт;**
- **коммунальные услуги;**
- **текущий ремонт.**

**Из состава технического обслуживания выведен текущий ремонт в отдельную жилищно-коммунальную услугу.**

## Текущий ремонт

**Плата за текущий ремонт в многоквартирном жилом доме вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, для возмещения фактических затрат по текущему ремонту в порядке, установленном законодательством (Статья 31 п. 4 ЖК).**

# Текущий ремонт

**Указ Президента Республики Беларусь от 5 декабря 2013 г. № 550 «О некоторых вопросах регулирования тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги и внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь»:**

- ✓ **Источниками финансирования текущего ремонта жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за текущий ремонт, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.**
- ✓ **Виды работ и порядок возмещения фактических затрат на текущий ремонт жилищного фонда определяются Минжилкомхозом по согласованию с Минфином**

# Текущий ремонт

**Перечни работ по текущему ремонту жилищного фонда в зависимости от источников финансирования**

**установлены**

**постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 4 июня 2014г. № 12**

**«Об установлении перечней видов работ по текущему ремонту жилищного фонда и порядке возмещения фактических затрат на текущий ремонт жилищного фонда»**

# Текущий ремонт

## Источники финансирования текущего ремонта

### Работы за счет бюджета

- ремонт кровель;
- ремонт стыков стеновых панелей;
- ремонт фасадов, выступающих конструктивных элементов;
- утепление промерзающих участков стен;
- ремонт отдельных участков трубопроводов, инженерных систем и их инженерного оборудования

### Работы за счет населения

- ремонт подъезда



Методические рекомендации об организации проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда, источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт



Приказ министерства от 4 февраля 2015 г. № 5

## Текущий ремонт подъездов

### Плановый

в соответствии с годовыми планами текущего ремонта жилищного фонда

периодичности проведения работ по текущему ремонту

технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем

### Внеплановый

по решению Потребителей о необходимости проведения текущего ремонта

неудовлетворительного технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем, в результате совершенных действий вандального характера

# Текущий ремонт

**Критерии определения необходимости выполнения текущего ремонта, обусловленного неудовлетворительным техническим и эстетическим состоянием конструктивных элементов и инженерных систем**

□ несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома требованиям к их техническому состоянию

ТКП 45-1.04-208-2010 (02250) «Здания и сооружения. Техническое состояние и обслуживание строительных конструкций и инженерных систем и оценка их пригодности к эксплуатации. Основные требования»

ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения»

□ наличием дефектов отделочного покрытия конструктивных элементов

сколы, выбоины, трещины, отслоения окрасочного и облицовочного покрытий, штукатурного слоя

наличие надписей и (или) изображений вульгарного, дискредитирующего характера

# Текущий ремонт

Объем ремонтных работ определяется в соответствии с дефектным актом

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 14 «Об установлении формы дефектного акта»

При локальном ремонте

материал отделки

цветовое решение

аналогичны существующим материалам и цветовому решению



# Текущий ремонт

Текущий ремонт осуществляется на основании

дефектного акта с указанием видов и объемов работ

Форма С-1 «Дефектный акт» установлена постановлением Минстройархитектуры от 29.04. 2011 г. № 14 «Об установлении формы дефектного акта»

Форма С-1 применяется для обоснования принятия решения о проведении текущего ремонта и служит исходным документом для составления сметы на проведение строительно-монтажных работ по текущему ремонту.

локальной сметы (для определения сметной стоимости ремонта)

составляется, в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составлению сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 18.11.2011 г. № 51 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов», в текущих ценах с учетом фактических затрат (заработная плата, общехозяйственные расходы) в соответствии с учетной политикой организации.

договора на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома

Типовой договор на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома (далее - договор) утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»

# Текущий ремонт

Периодичность текущего ремонта определяется с учетом минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, установленных ТКП 45-1.04-14-2005, с момента ввода их в эксплуатацию после нового строительства или последнего ремонта.

При наличии оснований, текущий ремонт подъезда проводится по мере необходимости.

Выбор материалов отделки и цветового решения при выполнении текущего ремонта подъездов принимается в соответствии с решением потребителей.

В жилых домах, включенных в перспективные программы капитального ремонта, работы по текущему ремонту подъездов не включаются в годовые планы текущего ремонта жилищного фонда, а производятся при капитальном ремонте таких домов за счет потребителей. При этом объемы необходимых работ по ремонту подъездов не включаются в состав проектной документации на капитальный ремонт жилого дома.

В ветхих и аварийных жилых домах, а также жилых домах, подлежащих сносу, текущий ремонт подъездов производится только по решению потребителей

# Текущий ремонт

## Организация проведения планового текущего ремонта

Проведение осеннего осмотра жилищного фонда организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда, **в месячный срок** обязана:

составить дефектный акт с указанием видов и объемов работ

составить **годовой план** текущего ремонта на следующий год

Включаются объекты, подлежащие текущему ремонту

до 1 февраля текущего года доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика либо другим способом в доступном для потребителей месте

Ремонтные работы производятся в соответствии со сроками проведения работ, установленными годовым планом текущего ремонта жилищного фонда

# Текущий ремонт

До проведения текущего ремонта заказчик обязан:

1

предоставить потребителям информацию (не позднее месяца до начала проведения работ):

- о планируемых сроках проведения ремонтных работ;

- об основных видах ремонтных работ;

- об ориентировочной стоимости ремонта

общей стоимости

суммы с 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений

- о должностном лице с указанием контактных телефонов, времени и месте приема потребителей, для решения организационных вопросов по проведению текущего ремонта (определения перечня и качества материалов, используемых для ремонта, выбор цветового решения, выбор уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ и т.п.);

- о дате, месте и времени проведения общего собрания потребителей, повестке дня (не позднее, чем за десять дней до проведения общего собрания потребителей).

Данная информация доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика, либо на вывеске, информационных стендах (табло) или другим способом в доступном для потребителей месте.

# Текущий ремонт

До проведения текущего ремонта заказчик обязан:

2

провести общее собрание потребителей (не позднее чем за 10 дней до начала проведения работ), на котором:

- определить перечень и качество материалов, используемых для ремонта;
- согласовать цветовое решение;
- принять решение о выборе уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ;
- **предложить** потребителям к заключению договоры;

по результатам проведения общего собрания потребителей составить протокол общего собрания с отражением в нем всех принятых решений, а также с указанием лиц, отказавшихся от заключения предложенных договоров

# Текущий ремонт

## Организация проведения внепланового текущего ремонта

инициатива группы потребителей о проведении текущего ремонта

организуется проведение общего собрания потребителей или письменного опроса в соответствии с законодательством

1

не позднее чем за десять дней до проведения общего собрания потребителей уведомить каждого потребителя о дате, месте и времени его проведения, повестке дня

2

провести общее собрание потребителей, на котором:

- принять решение о проведении текущего ремонта;
- определить виды и объемы работ;
- определить перечень и качество материалов;
- согласовать цветовое решение;
- принять решение о выборе исполнителя;
- принять решение о выборе уполномоченного лица (лиц) от потребителей для приемки выполненных работ

по результатам проведения общего собрания потребителей составить протокол общего собрания с отражением в нем всех принятых решений

3

составить дефектный акт, локальную смету и договоры

4

предложить потребителям к заключению договоры

# Текущий ремонт

## Организация проведения внепланового текущего ремонта

При выявлении в подъездах многоквартирных жилых домов конструктивных элементов и (или) инженерных систем, не соответствующих требованиям, предъявляемым к их техническому состоянию в результате совершенных действий вандального характера

не позднее 5 рабочих дней  
с момента их выявления

- составить дефектный акт с указанием видов и объемов работ
- ознакомить с дефектным актом не менее трех потребителей
- составить локальную смету на выполнение ремонтных работ
- обратиться в правоохранительные органы для установления виновного лица
- организовать устранение выявленных дефектов.

# Текущий ремонт

До проведения текущего ремонта заказчик обязан:

**1** предоставить потребителям информацию :

о выявлении в подъезде дефектов строительных конструкций и инженерных систем вандального характера

- о возмещении затрат за выполненные работы за счет средств потребителя

- о планируемых сроках проведения ремонтных работ

- об основных видах ремонтных работ

- об ориентировочной стоимости ремонта

общей стоимости

суммы с 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений

- о должностном лице заказчика с указанием контактных телефонов, времени и месте приема потребителей, для решения организационных вопросов (определение перечня и качества материалов, используемых для ремонта, выбор цветового решения, выбор уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ и т.п.) и заключению договоров

Данная информация доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика, либо на вывеске, информационных стендах (табло) или другим способом в доступном для потребителей месте.

**2** предложить потребителям к заключению договоры

# Текущий ремонт

При установлении виновного лица по результатам обращения в правоохранительные органы

проводится работа по  
взысканию с виновного  
лица фактических затрат за  
выполненные ремонтные  
работы

проводится работа по  
возвращению  
потребителям средств,  
предъявленных к оплате на  
основании договора, путем  
осуществления перерасчета  
платы за жилищно-  
коммунальные услуги

# Текущий ремонт

## Приемка и оплата выполненных работ

Приемка выполненных работ осуществляется комиссией, созданной заказчиком с участием представителя потребителей

Размер платы за текущий ремонт определяется исходя из фактической стоимости, определенной в акте выполненных работ в доле, соразмерной общей площади жилых помещений, принадлежащих и (или) занимаемых потребителями

плата за текущий ремонт предъявляется всем потребителям (при текущем ремонте подъезда - потребителям, в пользовании которых находится подъезд), в том числе отказавшимся от заключения договора

*в соответствии с частью первой пункта 5 статьи 29  
Жилищного кодекса Республики Беларусь*

При организации текущего ремонта подъезда:

- ✓ общее собрание проводится с потребителями, в пользовании которых находится подъезд;
- ✓ договоры предлагаются к заключению потребителям, в пользовании которых находится подъезд.

## Примерный порядок организации проведения работ по текущему ремонту подъездов

1. Определение необходимости проведения ремонта (проведение общего осеннего осмотра жилфонда с оформлением акта на каждый дом и перечня работ по текущему ремонту);
2. Составление дефектного акта на выполнение работ по текущему ремонту;
3. Составление смет на выполнение работ по текущему ремонту;
4. Ознакомление собственников и нанимателей со сметами по текущему ремонту за счет платы за текущий ремонт (собрание, персонально). Выбор представителя для контроля за ходом выполнения работ;
5. Предложение к заключению Договоров на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома;
6. Выполнение и приемка работ.

# Текущий ремонт подъездов

**Спасибо за внимание!**

Управление жилищного хозяйства

тел. + 375 17 200 19 73

факс + 375 17 200 36 33

E-mail: [ujh-1@bk.ru](mailto:ujh-1@bk.ru)