Какие документы регламентируют организацию и проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, а также определяют состав работ по такому ремонту?

Правила содержания общего имущества

Капитальный ремонт общего имущества в МКД - это составляющая содержания общего имущества (пп. "з" п. 11 Правил содержания общего имущества в МКД <1>).

--------------------------------

<1> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

На основании п. 21 указанных Правил капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений в МКД:

- для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей;

- в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;

- при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций МКД, лифтов и другого оборудования).

В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

Особенности организации и планирования капитального ремонта

Таковые определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда <2> (п. п. 2.4.1 - 2.4.5).

--------------------------------

<2> Утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.

Проведение капитального ремонта жилищного фонда планируется в соответствии с действующими документами.

Капитальный ремонт предполагает комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, которые проводятся за счет средств, предназначенных для капитального ремонта жилищного фонда, приведен в приложении 8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

Проектирование капитального ремонта

Перечень работ, проводимых при капитальном ремонте общего имущества в МКД, определен также СП 368.1325800.2017 <3>.

--------------------------------

<3> СП 368.1325800.2017 "Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта", утв. и введен в действие с 26.05.2018 Приказом Минстроя РФ от 25.11.2017 N 1582/пр.

Согласно п. 4.1 этого документа капитальному ремонту подлежит общее имущество МКД, а также элементы несущих и ограждающих конструкций, транзитные инженерные сети, используемые для обслуживания нескольких квартир, находящиеся в пределах жилых помещений.

Физический износ конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества МКД определяется путем их технического обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), инструментальными методами контроля и испытания, которые приведены в ВСН 53-86(р) <4> и ВСН 57-88(р) <5>.

--------------------------------

<4> ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утв. и введены в действие с 01.07.1987 Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 N 446.

<5> ВСН 57-88(р) "Ведомственные строительные нормы. Положение по техническому обследованию жилых зданий", утв. и введены в действие с 01.07.1989 Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 06.07.1988 N 191.

Требования к техническому обследованию конструкций, инженерных систем и других элементов общего имущества многоквартирных жилых зданий установлены ГОСТ 31937-2011 <6>. Виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно приведены в ВСН 57-88(р).

--------------------------------

<6> ГОСТ 31937-2011 "Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния" введен в действие с 01.01.2014 Приказом Росстандарта от 27.12.2012 N 1984-ст.

Пунктом 4.7 СП 368.1325800.2017 предусмотрено, что капитальный ремонт подразделяется на комплексный и выборочный. Выбор вида капитального ремонта определяется заданием на проектирование с учетом технического состояния здания.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид капитального ремонта | Характеристика |
| Выборочный | Замена (восстановление) общего имущества МКД или отдельных его частей, производимая по отношению к меньшей части (некоторым частям) общего имущества дома |
| Комплексный | Замена, восстановление и (или) ремонт общего имущества МКД или отдельных его частей, производимые по отношению к большей части общего имущества дома |

Правила проведения работ по капитальному ремонту МКД

без отселения жильцов

Правила выполнения работ по капитальному ремонту и общие технические требования к организации и проведению капитального ремонта МКД без отселения граждан установлены СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 <7>.

--------------------------------

<7> СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 "Стандарт организации. Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля", утв. и введен в действие Протоколом Ассоциации "Национальное объединение строителей", "НОСТРОЙ" от 15.11.2013 N 48.

Данный Стандарт распространяется на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов государственного, муниципального и частного жилищных фондов независимо от способов управления домом и вида пользования жилыми и нежилыми помещениями, выполняемый без отселения жильцов, и устанавливает правила проведения и приемки, а также методы контроля ремонтно-строительных работ.

СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 не распространяется на работы по замене или восстановлению системы вентиляции, включая дымоудаление, дымоходов, отопительных печей, работающих на газовом топливе, системы мусороудаления, а также на работы по установке поквартирных и общедомовых приборов учета потребления воды, приборов учета тепла и газа.

Капитальный ремонт общего имущества МКД

при реализации региональных программ

Как указал Минстрой, при планировании, проведении и осуществлении капитального ремонта общего имущества в МКД в рамках реализации региональных программ такого ремонта также следует руководствоваться и учитывать положения Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту МКД, утвержденных общим собранием членов Ассоциации региональных операторов капитального ремонта 03.10.2019 (Письмо от 19.03.2020 N 10212-АО/06).

М.Д. Самойлова

Эксперт журнала

"Жилищно-коммунальное хозяйство:

бухгалтерский учет и налогообложение"

Документ предоставлен КонсультантПлюс