

КАК ПРОВОДИТСЯ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Текущий ремонт жилого дома включает комплекс строительных и организационно-технических мероприятий для устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей ([разд. 2](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

Принятие решения о проведении текущего ремонта

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений, принимаемого большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о наделении совета многоквартирного дома полномочиями принимать решения о текущем ремонте принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений ([п. п. 4.1, 4.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46](#) ЖК РФ; [п. 18](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования ([п. 17](#) Правил N 491).

Обеспечение проведения текущего ремонта

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 ([п. 12](#) Правил N 491).

Надлежащее содержание общего имущества, в том числе осуществление текущего ремонта, в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается ([пп. "з" п. 11, п. 16](#) Правил N 491):

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);

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](#) ЖК 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](#) ЖК РФ).

Подписание акта выполненных работ

В случае привлечения сторонних лиц для осуществления текущего ремонта после окончания проведения работ лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке работ по текущему ремонту, подписывает [акт](#) приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ([п. 9](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290; [Приказ](#) Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр).