

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ – это перечень работ, нацеленных на поддержание жилого дома в надлежащем состоянии (п. 18 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

В работы по текущему ремонту входит устранение различных дефектов и неполадок, которые могут препятствовать нормальному проживанию граждан.

Управляющая организация в рамках содержания общего имущества проверяет состояние имущества общего пользования и своевременно составляет план восстановительных работ, составления сметных расчетов для проведения работ за счет средств текущего ремонта.

Цель текущего ремонта – устранение вновь появившихся недостатков. В зданиях, в которых запланирован капитальный ремонт или которые подлежат сносу, текущий ремонт должен обеспечить нормативные условия проживания.

Текущий ремонт общего имущества может проводиться в целях обеспечения функциональности инженерного оборудования, т.ч. лифтового оборудования, противопожарной системы безопасности, по заявкам собственников многоквартирного дома, по решению общего собрания собственников помещений в МКД, по решению Совета дома, уполномоченного общим собранием собственников по принятию решений о текущем ремонте, по результатам весенне-осеннего осмотров.

Выполнять работы может управляющая организация или специализированные организации, с которыми заключается договор (пп. «д» п. 4 ПП РФ от 15.05.2013 № 416). Согласно методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда (МДК 2-04.2004) в состав работ по текущему ремонту входят:

- устранение частичных деформаций, укрепление части фундамента или фасада, продухов вентиляции и подвальных помещений;
- обновление архитектурных элементов здания, герметизация стыков;
- покраска фасада, стен и потолка внутри помещений общего пользования;
- восстановление элементов окон (замена стекол, рам, ручек, петель и т.д.);
- ремонт подъездов;
- усиление или устранение межквартирных перегородок;
- замена или восстановление оборудования, обеспечивающего подачу коммунальных услуг (замена насоса, устранение протечек, засоров и т.д.);
- устранение неисправностей электрических сетей, в том числе и квартирных (исключение – электрические плиты);
- обеспечение нормальной работы вентиляционной вытяжки;
- восстановление покрытия пола;
- замена или приведение в порядок почтовых ящиков;
- покраска труб;
- мелкий ремонт перил;
- замена осветительных приборов;
- ремонт электрических щитков и их замена на этажах;
- замена козырьков зданий, не являющихся капитальными сооружениями;
- ремонт мусоропровода.

В состав работ по текущему ремонту не входят (п. 19 ПП РФ от 13.08.2006 № 491):

- ремонт дверей в жилое или нежилое помещение, которое не является местом общего пользования;
- двери и окна, расположенные внутри жилого или нежилого помещения.

Такие работы осуществляют сами собственники этих помещений.