

# 7.1. Общие требования к содержанию и ремонту жилищного фонда

В предыдущей главе были рассмотрены важные вопросы технологического характера, способные оказать существенное влияние на эффективность функционирования ТСЖ и относящиеся к техническому (эксплуатационному) блоку системы управления товариществом.

В настоящей главе предполагается рассмотреть весь комплекс работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, также входящий в технический блок.

Прежде всего необходимо уточнить, что содержание жилищного фонда – это по существу содержание общего имущества МКД. То есть можно сказать, что содержание общего имущества МКД – это комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств, по санитарной очистке жилого фонда и придомовой территории.

Такое определение вытекает из рассмотрения двух основополагающих нормативных актов, устанавливающих порядок содержания и технического обслуживания жилищного фонда: «Правил содержания имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, и «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 г. № 170.

В первом из этих документов определяется состав общего имущества многоквартирного дома, управление которым, наряду с другими организациями, может осуществляться ТСЖ. Этот вопрос в особых комментариях не нуждается, так как состав общего имущества закреплен ЖК РФ.

Далее в указанных правилах излагаются требования к содержанию общего имущества, которые должны обеспечивать:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- сохранность имущества физических и юридических лиц;

- доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями;
- постоянную готовность и дееспособность всех инженерных коммуникаций;
- поддержание архитектурного облика дома;
- соблюдение прав и законных интересов собственников жилья.

Правила также определяют состав работ по содержанию общего имущества в зависимости от конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния общего имущества, природно-климатических условий расположения дома. В них подробно рассматривается вопрос об обязанности собственников помещений по несению общих расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Работы по содержанию общего имущества определены в следующем составе:

- осмотр общего имущества с целью выявления его некачественного содержания и угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение мест общего пользования;
- обеспечение нормируемой температуры в помещениях общего пользования;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка, входящего в общее имущество;
- сбор и вывоз бытовых отходов;
- озеленение и благоустройство;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий и капитальный ремонт.

Другой нормативный акт, «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», содержит следующие требования:

- организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда;
- содержание помещений и придомной территории;
- техническое обслуживание и ремонт жилых зданий на различных территориях;
- особенности технического обслуживания и ремонта жилых зданий на различных территориях.

Подробное изложение всех технических и организационных задач, решаемых при эксплуатации многоквартирного дома, представлено в «Методическом пособии по

содержанию и ремонту жилищного фонда» (МДК 2-04.2004), являющемся приложением к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда».

Изложенный перечень общих требований к содержанию и ремонту жилищного фонда свидетельствует не только о большом объеме задач технического блока, но и о влиянии этого блока на эффективность функционирования ТСЖ по обеспечению качества и надежности эксплуатации находящегося в его управлении комплекса недвижимого имущества.

---

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 00:08:47

Зверобой обновил 19 декабря 2025 00:09:05