

# 7.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

Большое значение в процессе функционирования ТСЖ имеет правильное, т. е. соответствующее нормативным актам, определение состава каждой работы, выполняемой ТСЖ как в процессе содержания МКД, так и при текущем и капитальном ремонте.

Следует, однако, заметить, что состав многих работ, указанных в «Правилах и нормах технической эксплуатации», не во всем совпадает с составом работ, указываемых в методическом пособии МДК 2-04.2004. Кроме того, практика показывает, что в приватизированных квартирах в связи с исключением из состава общего имущества санитарно-технических приборов и квартирных разводок их обслуживание во многом осуществляется владельцами квартир. Некоторые работы в связи с заменой устаревшей арматуры и оборудования вообще не выполняются, например очистка сливного бачка от отложений, смена поплавка-шара, притирка пробочных кранов в смесителях и т. п. Представляется целесообразным все работы с установленным владельцами санитарно-техническим оборудованием осуществлять за счет владельцев квартир, утвердив это решение на общем собрании членов ТСЖ.



Рис. 7.1. Структура комплексного процесса содержания и ремонта жилищного фонда

В целях ориентации технических руководителей ТСЖ в процессе осуществления функции содержания жилищного фонда далее приводятся основные работы, подлежащие при этом выполнению:

- по стенам и фасадам — удаление элементов декора, представляющих опасность, отбивки отслоившейся штукатурки и плитки, укрепление домовых номерных знаков;
- по крышам и водостокам — уборка мусора и удаление снега и наледи с кровли, прочистка внутренних водостоков, укрепление наружных водостоков, антисептирование и антиперирование деревянных конструкций, промазка фальцев;
- по оконным и дверным заполнениям — установка недостающих рам, стекол и дверей, ремонт существующих;
- по санитарной уборке — ежедневная влажная уборка лестниц и площадок нижних двух этажей, то же еженедельно выше второго этажа; ежедневное мытье пола кабины лифта, ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей, ежегодное мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков;

- *по санитарной очистке внутридомовой территории* — уборка контейнерных площадок, очистка урн, уборка снега, посыпка территории против наледи, подметание, уборка газонов, выкашивание травы;
- *по центральному отоплению* — консервация и расконсервация системы, регулировка запорной арматуры, уплотнение сгонов, испытание системы и ее промывка гидropневматическим способом, отключение отопительных приборов при их течи;
- *по водопроводу и канализации* — уплотнение сгонов, временная заделка свищей и трещин, прочистка люков и дворовой канализации, консервация и расконсервация поливочной системы;
- *по электроснабжению* — замена ламп, снятие показателей домовых, групповых электросчетчиков, проверка заземления, замеры сопротивления изоляции;
- *по аварийному обслуживанию* — ремонт и замена сгонов на трубопроводах, смена участков трубопроводов до 2 м, установка бандажей и ликвидация засоров в трубах, замена неисправных участков электросети, ремонт электрощитов и замена плавких вставок. На практике ограничиваются устранением течи в системах отопления и водопровода путем отключения аварийного участка.

Рассматривая приведенный перечень работ по содержанию жилищного фонда совместно со схемой на рис. 7.1, можно сделать следующие выводы.

Работы непосредственно по содержанию жилищного фонда и по его техническому обслуживанию проходят под общим техническим надзором в процессе общих и частичных осмотров практически одновременно. То же происходит при подготовке к сезонной эксплуатации. Указанное обстоятельство должно учитываться руководством ТСЖ при организации работ по содержанию МКД.

ТСЖ, взявшее на себя непосредственное управление МКД и осуществляющее содержание дома силами наемных работников, должно соблюдать основные технологические требования при выполнении соответствующих работ.

Для каждого вида работ должна применяться технологическая карта. Учитывая, что большинство работ связано со строительной технологией, целесообразно использовать типовые технологические карты строительной отрасли с внесением в них необходимых корректировок, связанных с эксплуатацией конкретного МКД.

Технология производства работ должна предусматривать эффективные способы их выполнения и применение новых, современных, долгосрочных и экологически чистых материалов.

В предыдущей главе приведен пример эффективной технологии монтажа и ремонта санитарно-технических систем и представлены рекомендации по применению в инженерных системах МКД полимерных труб, превосходящих стальные трубы по многим показателям.

Особое внимание следует уделять подготовке к осенне-зимнему сезону многоквартирного дома с централизованным теплоснабжением. Помимо основных работ по промывке и испытанию внутренней системы отопления и оборудования ИТП, необходимо утеплить дом, восстановить разрушенную изоляцию трубопроводов и оборудования, отремонтировать при необходимости помещения ИТП, покрасить трубопроводы, подготовить необходимую техническую документацию.

При управлении ТСЖ наиболее проблемным, по нашему мнению, является вопрос технического осмотра жилого здания. Нельзя утверждать, что осмотры вообще не проводятся, но с большой долей вероятности можно говорить об отсутствии у большинства ТСЖ необходимой документации: журналов осмотра, оформленных актов, паспорта готовности объекта.

Следует указать, что плановые общие осмотры должны проводиться два раза в год (весной и осенью). В процессе этой работы осуществляется осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и благоустройство.

Плановые частичные осмотры предусматривают осмотр отдельных элементов здания и проводятся по графику.

Внеочередные (внеплановые) осмотры производятся после явлений стихийного характера, например в Санкт-Петербурге после обильного и длительного снегопада зимой 2009–2010 гг. возникла необходимость внеочередного осмотра кровли.

Заклячая раздел о содержании жилищного фонда, необходимо подчеркнуть, что все затраты по содержанию этого фонда входят в состав платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, производимой собственниками и нанимателями квартир в МКД.

Совершенно очевидно, что от организации содержания МКД и рационального использования финансовых ресурсов, поступивших от жильцов для покрытия соответствующих затрат, будет в значительной степени зависеть эффективность функционирования ТСЖ, которое управляет МКД.

Текущий ремонт общего имущества дома – это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направляемых на устранение неисправностей и восстановление работоспособности элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

К текущему ремонту относятся следующие основные виды работ:

- по фундаментам — устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки, входов в подвалы;
- по стенам и фасадам — герметизация стыков, ремонт и окраска фасадов, заделка и восстановление архитектурных элементов;
- по перекрытиям — смена отдельных элементов, заделка швов и трещин;

- по крышам — усиление стропил, антисептирование и антиперирование, замена водостоков, ремонт гидроизоляции и утепления;
- по оконным и дверным заполнениям — смена и восстановление отдельных элементов;
- по лестницам, балконам, козырькам — восстановление или замена отдельных участков;
- по полам — замена и восстановление отдельных участков;
- по внутренней отделке — восстановление отдельных участков в подъездах, технических помещениях;
- по центральному отоплению — восстановление работоспособности отдельных участков системы отопления путем их замены;
- по водопроводу, канализации и горячему водоснабжению — замена и восстановление работоспособности отдельных участков той или иной системы;
- по электроснабжению — замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, включая электроплиты, до внутриквартирных устройств;
- по вентиляции — восстановление работоспособности системы, включая вентиляторы;
- по мусоропроводам — восстановление работоспособности всех устройств системы;
- по внешнему благоустройству — ремонт и восстановление участков тротуаров, проездов, отмостки, площадок, навесов для мусоросборников;
- по специальным общедомовым техническим устройствам — восстановление элементов и частей технических устройств по регламентам заводов-изготовителей. Работы выполняются специализированной организацией по договору с ТСЖ, которое управляет домом. К числу технических устройств относятся лифты, ПЗУ, антенны и т. п.

Более подробный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в МКД 2-04-2004.

Руководители ТСЖ при проведении текущего ремонта должны следовать определенным правилам.

Во-первых, текущий ремонт должен выполняться без прекращения обслуживания здания, в том числе всеми видами энергоресурсов. Отключаться могут только отдельные участки энергосистем, на которых производятся восстановительные работы.

Во-вторых, основанием для определения потребности в текущем ремонте и его объемах должны служить результаты плановых общих технических осмотров.

В-третьих, текущий ремонт должен производиться в плановом порядке, затраты на него должны отражаться в смете доходов и расходов, а в финансовом плане следует указать в укрупненном виде конкретные виды работ, планируемые к выполнению.

К сожалению, приходится отметить, что в большинстве ТСЖ указанные правила не выполняются. Это объясняется не только недостаточным профессионализмом руководителей ТСЖ, но и их стремлением во многих случаях к бесконтрольному использованию денежных средств, предназначенных для проведения текущего ремонта, так как отчет в этом случае производится только за расходование финансовых ресурсов, но никак не за выполнение конкретных, запланированных работ.

Такое сложившееся на практике положение дел с планированием, организацией и проведением текущего ремонта значительно снижает эффективность функционирования ТСЖ как управляющей организации.

Необходимо напомнить, что плата за текущий ремонт производится собственниками и нанимателями квартир в МКД и что величина этой платы выделена, как правило, отдельной строкой в квитанции об оплате. Это уже предопределяет возможность всестороннего анализа эффективности использования затрат на текущий ремонт и выявления конкретных источников ее повышения.

---

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 00:10:23

Зверобой обновил 19 декабря 2025 00:12:05