

УТВЕРЖДЕНО

Приказ
Министерства жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Беларусь
04.02.2015 № 5

Методические рекомендации
об организации проведения работ по
текущему ремонту жилищного фонда,
источниками финансирования которых
являются средства от внесения
собственниками, нанимателями жилых
помещений и членами организаций
застройщиков платы за текущий ремонт

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Методические рекомендации устанавливают единый порядок планирования и организации проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда (за исключением общежитий), источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт, а также порядок возмещения фактических затрат за выполнение таких работ.

2. Для целей настоящих Методических рекомендаций используются термины в значениях, определенных Жилищным кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 175, 2/1502), а также следующие термины и их определения:

исполнитель - юридическое лицо, его филиал, представительство, иное обособленное подразделение, расположенное вне места нахождения юридического лица, или индивидуальный предприниматель, оказывающие потребителям жилищно-коммунальные услуги на основе договора, заключенного с заказчиком;

заказчик - товарищество собственников, организация застройщиков, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения, представляющее интересы собственников, нанимателей жилых помещений и членов организации застройщиков;

текущий ремонт - жилищно-коммунальная услуга по текущему ремонту жилищного фонда, осуществляемая за счет средств потребителей,

в соответствии с перечнем видов работ по текущему ремонту жилищного фонда, источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт, установленным постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 4 июня 2014 г. № 12 «Об установлении перечней видов работ по текущему ремонту жилищного фонда и порядке возмещения фактических затрат на текущий ремонт жилищного фонда» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 15.07.2014, 8/28862) (далее, если не определено иное - текущий ремонт).

3. Текущий ремонт подразделяется на плановый и внеплановый ремонты.

Плановый текущий ремонт осуществляется в соответствии с разработанными в установленном порядке годовыми планами текущего ремонта жилищного фонда, формируемыми с учетом:

технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования);

периодичности проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда.

Внеплановый текущий ремонт осуществляется при установлении неудовлетворительного технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования), в результате совершенных действий вандального характера, либо по решению Потребителей о необходимости проведения текущего ремонта жилищного фонда, принятому в соответствии с законодательством.

4. Критерием определения необходимости выполнения текущего ремонта, обусловленного неудовлетворительным техническим и эстетическим состоянием конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования), является несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома требованиям к их техническому состоянию, установленным ТКП 45-1.04-208-2010 (02250) «Здания и сооружения. Техническое состояние и обслуживание строительных конструкций и инженерных систем и оценка их пригодности к эксплуатации. Основные требования» (далее - ТКП 45-1.04-208-2010) и ТКП 45-1.04-14-2005 (02250) «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения» (далее - ТКП 45-1.04-14-2005).

Необходимость выполнения текущего ремонта подъезда (этажа, секции) определяется в соответствии с частью первой настоящего пункта и наличием дефектов отделочного покрытия конструктивных элементов (сколы, выбоины, трещины, отслоения окрасочного и облицовочного

покрытий, штукатурного слоя, наличие надписей и (или) изображений вульгарного, дискредитирующего характера и т.д.) и элементов инженерных систем (далее - дефекты).

Объем ремонтных работ определяется в соответствии с дефектным актом. При локальном ремонте отдельных конструктивных элементов материал отделки и цветовое решение должны быть аналогичными существующим материалам и цветовому решению.

5. Периодичность текущего ремонта определяется с учетом минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, установленных ТКП 45-1.04-14-2005, с момента ввода их в эксплуатацию после нового строительства или последнего ремонта.

При наличии оснований, установленных пунктом 4 настоящих Методических рекомендаций, текущий ремонт подъезда проводится по мере необходимости.

6. При выполнении работ по текущему ремонту разработка проектной документации не требуется (пункт 4.8 ТКП 45-1.04-206-2010 (02250) «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию»).

Текущий ремонт осуществляется на основании дефектного акта с указанием видов и объемов работ, локальной сметы и договора на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома.

Форма С-1 «Дефектный акт» установлена постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 14 «Об установлении формы дефектного акта» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 77, 8/23852).

Форма С-1 применяется для обоснования принятия решения о проведении текущего ремонта и служит исходным документом для составления сметы на проведение строительно-монтажных работ по текущему ремонту.

Типовой договор на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома (далее - договор) утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 31, 5/29208).

7. Для определения сметной стоимости текущего ремонта составляется локальная смета, в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составлению сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном

выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 51 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 144, 8/24543), в текущих ценах с учетом фактических затрат (заработная плата, общехозяйственные расходы) в соответствии с учетной политикой организации.

В соответствии с частью второй пункта 6 вышеназванной инструкции при составлении сметной документации на работы по текущему ремонту сводный сметный расчет стоимости строительства не составляется. В этом случае составляется локальная смета (локальный сметный расчет) на основании дефектного акта.

Определение стоимости ремонтных работ производится с применением нормативов расхода ресурсов, включенных в сборники, утвержденные приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23 декабря 2011 г. № 450 «Об утверждении нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и методических указаний по их применению». Расходы на выполнение работ по текущему ремонту определяются по сборникам нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на ремонт объектов.

Государственная экспертиза сметы, составленной в установленном порядке на основании дефектного акта на ремонтные работы, относимые к текущему ремонту, не является обязательной (пункт 13 Положения о порядке проведения государственной экспертизы градостроительных проектов, обоснований инвестирования в строительство, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них этапов работ, очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации), утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 г. № 1476 «Об утверждении Положения о порядке проведения государственной экспертизы градостроительных проектов, архитектурных, строительных проектов, выделяемых в них очередей строительства, пусковых комплексов и смет (сметной документации) и Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 248, 5/28493).

8. Выбор материалов отделки и цветового решения при выполнении текущего ремонта подъездов принимается в соответствии с решением потребителей.

9. В жилых домах, включенных в перспективные программы капитального ремонта, работы по текущему ремонту подъездов не включаются в годовые планы текущего ремонта жилищного фонда, а

производятся при капитальном ремонте таких домов за счет потребителей в соответствии с основаниями, установленными пунктом 4 настоящих Методических рекомендаций. При этом объемы необходимых работ по ремонту подъездов не включаются в состав проектной документации на капитальный ремонт жилого дома.

10. В ветхих и аварийных жилых домах, а также жилых домах, подлежащих сносу, текущий ремонт подъездов производится только по решению потребителей.

Глава 2. Организация проведения планового текущего ремонта

11. Объекты, подлежащие текущему ремонту, включаются в годовой план текущего ремонта жилищного фонда, формируемый организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, по результатам плановых (общих и частичных) и неплановых технических осмотров жилищного фонда, проводимых в соответствии с требованиями ТКП 45-1.04-208-2010.

12. По итогам проведения осеннего осмотра жилищного фонда организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда, в месячный срок обязана:

- составить дефектный акт с указанием видов и объемов работ;
- составить годовой план текущего ремонта на следующий год.

Годовой план текущего ремонта до 1 февраля текущего года доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика либо другим способом в доступном для потребителей месте.

13. Плановый текущий ремонт производится в соответствии со сроками проведения работ, установленными годовым планом текущего ремонта жилищного фонда.

14. До проведения текущего ремонта заказчик обязан:

14.1. не позднее месяца до начала проведения работ по текущему ремонту предоставить потребителям информацию:

- о планируемых сроках проведения ремонтных работ;
- об основных видах ремонтных работ;

об общей ориентировочной стоимости ремонта и суммы, необходимой для возмещения затрат с 1 м² общей площади занимаемых потребителями жилых помещений (при текущем ремонте подъезда - общей площади жилых помещений потребителей, в пользовании которых находится подъезд);

о должностном лице заказчика с указанием контактных телефонов, времени и месте приема потребителей, для решения организационных

вопросов по проведению текущего ремонта (определения перечня и качества материалов, используемых для ремонта, выбор цветового решения, выбор уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ и т.п.);

о дате, месте и времени проведения общего собрания потребителей, повестке дня (не позднее, чем за десять дней до проведения общего собрания потребителей).

Данная информация доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика, либо на вывеске, информационных стендах (табло) или другим способом в доступном для потребителей месте.

14.2. не позднее чем за десять дней до начала проведения ремонтных работ провести общее собрание потребителей, на котором:

определить перечень и качество материалов, используемых для ремонта;

согласовать цветовое решение;

принять решение о выборе уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ;

предложить потребителям к заключению договоры;

по результатам проведения общего собрания потребителей составить протокол общего собрания с отражением в нем всех принятых решений, а также с указанием лиц, отказавшихся от заключения предложенных договоров.

15. При организации текущего ремонта подъезда:

общее собрание проводится с потребителями, в пользовании которых находится подъезд;

договоры предлагаются к заключению потребителям, в пользовании которых находится подъезд.

Глава 3. Организация проведения внепланового текущего ремонта

16. Решение о проведении текущего ремонта, а также иные решения по организации его проведения принимаются группой потребителей, проживающих в многоквартирном жилом доме (в подъезде, на этаже многоквартирного жилого дома и т.д.), простым большинством голосов потребителей и оформляются протоколом собрания потребителей либо опросным листом без проведения собрания потребителей.

17. По инициативе группы потребителей о проведении текущего ремонта заказчиком организуется проведение общего собрания потребителей или письменного опроса в соответствии с законодательством.

18. Заказчик обязан:

18.1. не позднее чем за десять дней до проведения общего собрания потребителей уведомить каждого потребителя о дате, месте и времени его проведения, повестке дня.

18.2. провести общее собрание потребителей, на котором:
принять решение о проведении текущего ремонта;
определить виды и объемы работ;
определить перечень и качество материалов, используемых для ремонта;

согласовать цветовое решение;

принять решение о выборе исполнителя;

принять решение о выборе уполномоченного лица (лиц) от потребителей для приемки выполненных работ;

по результатам проведения общего собрания потребителей составить протокол общего собрания с отражением в нем всех принятых решений.

18.3. составить дефектный акт, локальную смету и договоры;

18.4. предложить потребителям к заключению договоры.

19. При организации текущего ремонта подъезда:

общее собрание проводится с потребителями, в пользовании которых находится подъезд;

договоры предлагаются к заключению потребителям, в пользовании которых находится подъезд.

20. При выявлении в подъездах многоквартирных жилых домов конструктивных элементов и (или) инженерных систем, не соответствующих требованиям, предъявляемым к их техническому состоянию в результате совершенных действий вандального характера, не позднее пяти рабочих дней с момента их выявления, заказчик обязан:

составить дефектный акт с указанием видов и объемов работ;

ознакомить с дефектным актом не менее трех потребителей;

составить локальную смету на выполнение ремонтных работ;

обратиться в правоохранительные органы для установления виновного лица;

организовать устранение выявленных дефектов.

21. До проведения ремонтных работ по устранению выявленных дефектов, заказчик обязан:

21.1. предоставить потребителям информацию:

о выявлении в подъезде дефектов строительных конструкций и инженерных систем вандального характера;

о возмещении затрат за выполненные работы за счет средств потребителя;

о планируемых сроках проведения ремонтных работ;

об основных видах ремонтных работ;

об общей ориентировочной стоимости ремонта и суммы, необходимой для возмещения затрат с 1 м² общей площади занимаемых потребителями жилых помещений, в пользовании которых находится подъезд;

о должностном лице заказчика с указанием контактных телефонов, времени и месте приема потребителей, для решения организационных вопросов (определение перечня и качества материалов, используемых для ремонта, выбор цветового решения, выбор уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ и т.п.) и заключению договоров.

Данная информация доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика, либо на вывеске, информационных стендах (табло) или другим способом в доступном для потребителей месте.

21.2. предложить потребителям к заключению договоры.

22. При установлении виновного лица по результатам обращения в правоохранительные органы, заказчик проводит работу по взысканию с виновного лица фактических затрат за выполненные ремонтные работы и возвращению потребителям средств, предъявленных к оплате на основании договора, путем осуществления перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

Глава 4. Приемка и оплата выполненных работ

23. Приемка выполненных работ осуществляется комиссией, созданной заказчиком с участием представителя потребителей.

24. Размер платы за текущий ремонт определяется исходя из фактической стоимости, определенной в акте выполненных работ в доле, соразмерной общей площади жилых помещений, принадлежащих и (или) занимаемых потребителями.

25. В соответствии с частью первой пункта 5 статьи 29 Жилищного кодекса Республики Беларусь отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений, в том числе собственников блокированных и многоквартирных жилых домов, нанимателей и арендаторов жилых помещений, членов организации застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги.

Таким образом, плата за текущий ремонт предъявляется всем потребителям (при текущем ремонте подъезда - потребителям, в пользовании которых находится подъезд), в том числе отказавшимся от заключения договора.