

ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ: ПОНЯТИЕ, ОТЛИЧИЯ, ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ

Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 13 апреля 2020 года

Каждое здание со временем нуждается в ремонте. Это обусловлено износом конструкций и материалов, использованных при его сооружении и отделке. Ремонт подразделяется на капитальный и текущий. По отношению к этим видам ремонта применяются различные правила.

Понятие текущего ремонта

На основании [ч. 6 ст. 55.24](#) ГрК РФ в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должен в т.ч. проводиться их текущий ремонт.

Из [ч. 8](#) [указанной статьи](#) следует, что текущий ремонт зданий, сооружений проводится в целях обеспечения их надлежащего технического состояния. Под надлежащим техническим состоянием понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

Согласно [п. 3.4](#) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденного [Постановлением](#) Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279 (далее - Положение о ремонте зданий), к текущему ремонту производственных зданий и сооружений относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

В примерный перечень текущих работ ([приложение 3](#) к Положению о ремонте зданий), например, входит:

- расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах;
- восстановление защитного слоя арматуры железобетонных колонн и панелей;
- мелкий ремонт деревянных ферм покрытия (подтягивание болтов) и др.

Порядок проведения текущего ремонта

В соответствии с [п. 4.1](#) Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утв. Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312 (далее - Положение о ремонте и реконструкции жилых зданий), текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Согласно п. п. 3.6, 3.7 Положения о ремонте зданий работы по текущему ремонту производятся регулярно в течение года по графикам. Повреждения непредвиденного или аварийного характера устраняются в первую очередь.

На основании п. 2.22 Положения о ремонте зданий для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения должен вестись технический журнал, в который вносятся записи о всех выполненных работах по обслуживанию и текущему ремонту с указанием вида работ и места.

Технический журнал по эксплуатации производственных зданий и сооружений (приложение 2 к Положению о ремонте зданий) является основным документом, характеризующим состояние эксплуатируемых объектов.

Сведения, помещенные в техническом журнале, отражают техническое состояние здания (или сооружения) на данный период времени, а также историю его эксплуатации. Кроме того, часть этих сведений служит исходными данными при составлении дефектных ведомостей на ремонтные работы.

Составление какой-либо проектной документации для текущего ремонта российским законодательством не предусмотрено.

Понятие капитального ремонта

На основании п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Согласно п. 3.11 Положения о ремонте зданий к капитальному ремонту производственных зданий и сооружений относятся такие работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.).

Перечень работ по капитальному ремонту приведен в приложении 8 к Положению о ремонте зданий (например, ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех видов перегородок; ремонт или смена междуэтажных перекрытий; переустройство крыш в связи с заменой материала кровли и др.).

Порядок проведения капитального ремонта

Для проведения капитального ремонта потребуется проектная документация (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ).

Согласно ч. 11 ст. 48 ГрК РФ подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на

основании проекта планировки территории и проекта межевания территории либо в случае, предусмотренном [ч. 11.1 ст. 48](#) ГрК РФ, решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории) в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Состав проектной документации предусмотрен [ч. 12 указанной статьи](#). В него в т.ч. входят:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с техническими условиями подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, и в случае проведения экспертизы результатов инженерных изысканий до проведения экспертизы проектной документации с реквизитами положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам - проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

- разделы, содержащие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения и (или) мероприятия, направленные на обеспечение соблюдения:

- а) требований технических регламентов, в том числе требований механической, пожарной и иной безопасности, требований энергетической эффективности, требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов к зданиям, строениям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям и системам инженерно-технического обеспечения), требований к обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

- б) санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды, требований к безопасному использованию атомной энергии, требований промышленной безопасности, требований к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объектов;

- в) требований к процессам проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации зданий и сооружений;

- г) требований технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства объектов капитального строительства;

- требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;

- сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого объекта, а также в случае подготовки проектной документации для строительства, реконструкции многоквартирного дома - сведения об объеме и составе указанных работ.

При проведении ремонтных работ ведутся:

- общий журнал работ (является основным документом, отражающим последовательность осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, в том числе сроки и условия выполнения всех работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства, а также сведения о строительном контроле и государственном строительном надзоре);

- специальные журналы работ (являются документами, отражающими выполнение отдельных видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства) (п. 3 Порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, утв. Приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 N 7).

Согласно п. 3.20 Положения о ремонте зданий капитальный ремонт производственных зданий и сооружений может быть комплексный, охватывающий ремонт здания или сооружения в целом, и выборочный, состоящий из ремонта отдельных конструкций здания, сооружения или отдельного вида инженерного оборудования.

Из п. 5.1 Положения о ремонте и реконструкции жилых зданий следует, что капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Отличие текущего ремонта здания от капитального ремонта и реконструкции здания

В соответствии с п. 14 ст. 1 ГрК РФ реконструкция объектов капитального строительства - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Учитывая понятия текущего и капитального ремонтов, указанные выше, можно выделить два основных отличия текущего ремонта от капитального ремонта и реконструкции здания:

- цель проведения (если текущий ремонт проводится для поддержания соответствующих параметров устойчивости, надежности зданий, то капитальный ремонт и реконструкция предназначены для восстановления, замены изношенных конструкций (в т.ч. несущих) или изменения параметров здания);

- документальное оформление (для текущего ремонта в отличие от иных рассматриваемых видов ремонта не требуется проектная документация).

Подготовлено на основе материала
П.С. Долгополова,
ООО "СевИнтелИнвест"
