**В чем разница между капитальным и текущим ремонтом**

Понятия текущий ремонт и капитальный ремонт вошли в повседневную жизнь собственников жилых помещений. От них зависит внешний вид зданий и сооружений, осведомлённость людей о влиянии каждого собственника на процессы, происходящие в сфере ЖКХ, необходимо чётко отличать эти понятия, знать их назначение и роль, предусмотренную законодателем.

Ряд законодательных актов, принятых в РФ, помогает раскрыть термин «текущий ремонт». К ним относят Поставление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Градостроительный кодекс РФ.

Определение «текущий ремонт» характеризует систематические работы, связанные с исправлением мелких дефектов и неисправностей.

Цель — поддержание инженерных конструкций здания в работоспособном состоянии. Мероприятия включают в себя перечни работ по замене или ремонту имеющегося оборудования, его укреплению с целью предотвращения дальнейшего разрушения. Пример — укрепление крышной конструкции путём добавления стропил.

Текущий ремонт имеет такие признаки, как:

* плановость. План составляется на несколько лет вперёд после осмотра всей территории, инвентаризации основных элементов конструкции;
* систематичность. Только постоянное поддержание здания и его инженерных конструкций в работоспособном состоянии увеличивает срок его эксплуатации.

Профилактические мероприятия проводятся Управляющий кампанией или подрядной организацией.

Данный вид работ может быть не только профилактическим, но и срочным, непредвиденным. Его цель — срочное устранение вновь выявленного дефекта с целью восстановления. Неполадки обнаруживают жильцы дома лично или выявляют при проведении текущих ремонтных работ.

Капитальный ремонт имеет более масштабные задачи по сравнению с текущим.

Подразумевает восстановление или полную замену:

1. Элементов конструкции здания.
2. Инженерных систем.
3. Коммуникаций.

Цель — устранение износа здания, отражающегося на функционировании систем.

Капитальные работы проявляются в полной перепланировке здания, установке новых инженерных сетей, более прочных и надёжных, модернизации имеющегося оборудования, но не при строительстве новых пристроек.

По видам подразделяется на:

* комплексный капитальный ремонт;
* выборочный капитальный ремонт.

В первом случае происходит единовременное восстановление изношенных элементов здания. Проводится для зданий, конструктивные элементы которых (за исключением фундамента, стен и опорных столбов) пришли в непригодное состояние. Выборочный подходит в ситуациях, когда здание в удовлетворительном состоянии, но необходимо выполнить глубокую реконструкцию по одному-двум видам работ, например, замену кровли или ремонт фасада.

Целью капремонта становится не частичное поддержание дома в нормальном состоянии, а восстановление характеристик, максимально близких к новому зданию.

Примерами работ являются:

* полное обновление внешнего облика дома;
* замена внутридомовых инженерных систем, например, отопительных труб, канализационных, электросетей.

Особенностью работ является проведение их в комплексе, одновременное обновление всех систем одного здания.

Не подлежащими капитальному исправлению считаются стены и фундамент, как несущие опорные конструкции. Их износ приводит к признанию дома подлежащим сносу или полной реконструкции.

Близость понятий позволяет спутать между собой два вида работ.

Чем отличается капитальный ремонт от текущего, легко понять при сравнении критериев:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Критерий | Текущий ремонт | Капитальный ремонт |
| Затратность | Стоит меньше | Требует больших средств |
| Периодичность | Ежегодно по мере надобности | В среднем раз в 15-25 лет |
| Кем проводится | Управляющей компанией, ТСЖ или гражданами, управляющими домом самостоятельно | Управляющей компанией, ТСЖ или гражданами, управляющими домом самостоятельно или по договору — подрядной организацией |
| По видам работ:  Фундамент | Ремонт и укрепление частями | Полная починка по периметру |
| Кровля | Укрепление стропил, устранение дефектов покрытия, если кровля начала протекать, ремонт водостоков | Восстановление функциональных способностей с помощью замены покрытия, стропил, герметизации, утепления |
| Фасад здания | Исправление архитектурных элементов, ремонт стыков (при деформации), гидроизоляция, окраска | Полная отделка фасада, возможно с заменой материала |
| Лифт | Устранение текущих неисправностей | Полный ремонт или замена шахты лифта и оборудования |
| Двери и окна | Замена отдельных компонентов по мере необходимости | Замена |
| Инженерные системы | Частичная замена или укрепление имеющихся недостатков | Восстановительные работы |

Текущий ремонт сопровождается такими действиями, как починить, заменить, укрепить, ремонтировать, изменить внешний вид. Радикальных изменений не вносят, устраняют проявление конкретной появившейся проблемы.

Капитальный ремонт — более основательный, глубокий. Затрагивает сразу несколько взаимосвязанных элементов дома.

Чтобы понять, чем отличается текущий ремонт лифта от капитального, надо понимать, что лифт относится к общедомовому имуществу. Это определено в законодательстве, закон 185-ФЗ от 21.07.2007. Его используют собственники жилых квартир, проживающие в них по договорам найма, владельцы нежилых помещений. При наличии документа — акта, свидетельствующем о том, что шахта лифта, подъёмник или электрический двигатель нельзя отремонтировать в текущем порядке — проводятся капитальные работы. Чаще всего капремонт необходим через 5-15 лет эксплуатации. Грузовой и пассажирский лифт эксплуатируются по-разному по интенсивности и грузоподъёмности. Срок починки зависит и от качества выполнения текущего плановых ремонтных работ с лифтовым оборудованием, особенно если речь идёт об электродвигателе.

Текущий и капитальный ремонт на придомовой территории имеют следующую цель — придание эстетичного вида внешнему виду. Но различаются по дополнительным критериям.

Текущие работы будут состоять из:

* частичного восстановления тротуара и газона;
* благоустройства проездов для транспорта, внутридомовых дорог для автомобилей;
* окраски детских площадок;
* починки скважин для воды.

Финансирование проведения всех видов работ — дело непростое. Зависит от вида проведённых работ, типа конструкции. Частное домовладение ремонтируется только за счёт его собственника. В многоквартирном доме речь идёт об общем имуществе собственников.

Статья 44 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ) определила, что на общем собрании собственников жилого многоквартирного дома принимается решение о проведении ремонта, решаются вопросы с финансированием. Существенные отличия, характерные для материального обеспечения капитального или текущего исправления общего имущества в многоэтажном доме, следует знать.

Затраты на текущие работы невелики. Они производятся за счёт денежных средств, перечисляемых ежемесячно каждым собственником жилого помещения в доме, по графе содержание жилого помещения. Деньги аккумулируются на специальном счёте управляющей компании, и имеют целевое назначение — текущие ремонтные работы. Счёт пополняют доходы, полученные от сдачи части помещений в доме в аренду, например, магазины на первых этажах.

80% денег из фонда тратится на плановые работы, остальные — сохраняются на случай непредвиденных работ.

Капитальный ремонт по п. 2 ст. 158 ЖК РФ оплачивается исходя из принятого на собрании собственников дома решения. На собрании присутствуют представители управляющей компании, которые изложат полный план проведения работ. Ставка по капитальному ремонту определяется на уровне органов власти субъекта Федерации.

Фонд пополняется путём ежемесячных отчислений по графе проведение капитального ремонта. Скопившаяся денежная масса становится основой для формирования сметы на ремонт. Субсидии со стороны государства играют не менее важную роль, хотя предоставляются не всегда. Большую роль играет место формирования фонда. Если это Управляющая организация, то ремонт проводится только за счёт собственников дома, по счетам обязана рассчитываться УК. При наличии материально-технической базы она может провести работы самостоятельно. Передача средств региональному оператору меняет порядок. Региональный оператор заключает договор с подрядной организацией на проведение работ.

Текущий ремонт проводится часто, обычно раз в полгода. Само название говорит о том, что он является периодичным, даже почти постоянным. В подъезде он обязан проводиться раз в три-пять лет. Внеплановые работы имеют срочный характер.

Работы производятся:

* при протечке кровли — в течение 1 суток;
* ремонт канализационных систем — 5 суток;
* повреждение стены — 1 сутки;
* восстановление оконных и дверных блоков зависит от времени года — до трёх дней;
* электроснабжение восстанавливается не позднее 7 дней — при крупной аварии;
* проблемы с газопроводом, водоснабжением, электрооборудованием решает ресурсоподающая организация в течение суток;
* ремонт оборудования лифта — 1 сутки.

Периодичность выполнения работ по капитальному ремонту устанавливается в соответствии с ведомственными строительными нормами 58-88 (р) Госкомархитектуры «Положение об организации и реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», введёнными 01.07.1989.

Учитывается факт того, что каждое здание представляет собой набор конструктивных элементов, каждый элемент имеет свой период эксплуатации.

Например, различают сроки эксплуатации:

* фундамента или несущих стен — до 150 лет;
* кровли — от 15 до 80 лет;
* полы — от 20-80 лет.

Ещё меньший срок службы у внешних фасадов, внутренней отделки помещения. Неблагоприятная климатическая среда — зона повышенной влажности или постоянного холода — оказывают негативную роль на здание, снижают время эксплуатации. Это учитывается при составлении плана проведения капитальных работ по ремонту.

Капитальный и текущий ремонт имеют существенные отличия между собой. Однако их проведение решает одну важную задачу — поддержание работоспособного состояния здания с целью продления периода его эксплуатации.