



Сфера ЖКХ

Капитальный ремонт многоквартирных домов: вопросы и ответы

Мы продолжаем публиковать ответы на актуальные вопросы в сфере капитального ремонта многоквартирных домов. Они представлены в группе Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Республики Коми в социальной сети «ВКонтакте». Уверены, будут полезны нашим читателям в рамках их правового просвещения.

— Обязан ли новый собственник квартиры уплатить взносы, не выплаченные прежним собственником?

— Согласно части 3 статьи 158 Жилищного кодекса РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на данные помещения.

Если право собственности на помещение в многоквартирном доме перешло к новому собственнику, то к нему переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не уплаченная прежним собственником задолженность по взносам на капитальный ремонт.

— В каких случаях специальный счёт может перейти в «общий котёл» без решения собственников?

— Собственники в многоквартирном доме принимают решение о формировании фонда капремонта на спецсчёте, чтобы самим распорядиться деньгами. Но существуют ситуации, когда орган местного самоуправления законно может вернуть эти средства в «общий котёл» вопреки воле жителей.

Если собственники решили формировать фонд на счёте дома, то они выбирают его владельца, а также утверждают размер взноса и банк, где деньги будут храниться. В таком случае за проведение капремонта, выставление счетов на оплату взносов и взыскание долгов ответственность несёт владелец такого счёта.

Процесс изменения способа формирования фонда капремонта прописан в статье 173 Жилищного кодекса РФ, основным из которых является решение общего собрания собственников. Но есть случаи, когда орган местного самоуправления может без учёта мнения жителей изменить способ со спецсчёта на ФКР:

— собственники не приняли решение о фонде или не реализовали его (часть 7 статьи 170 ЖК РФ);

— капремонт не проведён в срок, предусмотренный региональной программой (часть 7 статьи 189 ЖК РФ);

— при наличии задолженности собственников по оплате взносов, превышающей 60% от выставленной суммы (часть 10 статьи 173 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД, принимая решение о формировании фонда капремонта на спецсчёте, должны знать об условиях, которые нужно выполнять, чтобы деньги не оказались у регоператора. В данной ситуации главную роль играют управляющая организация и товарищество собственников жилья как владельцы такого счёта.

— Как подключить доставку квитанций на электронный почтовый ящик?

— Для этого заполнить и отправить заявление в адрес Фонда капитального ремонта МКД Республики Коми через меню «Обратная связь» на сайте регионального оператора: <https://regoperatorkomi.ru/mail>.

К заявлению необходимо приложить копию документа, подтверждающего право собственности заявителя на помещение в многоквартирном доме.

Оплатить квитанции без комиссии

можно в отделениях Почты России, банкоматах Газпромбанка, а также на сайте регионального оператора.

— Что можно отремонтировать за счёт средств фонда капремонта и есть ли ограничения по стоимости проводимых работ?

— Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счёт средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капремонт, предусмотрен жилищным кодексом и включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Помимо этих услуг и работ Законом Республики Коми «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми» предусмотрены следующие услуги и работы, финансируемые за счёт средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капремонт:

- разработка сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- разработка проектной документации (если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- проведение государственной экспертизы проектной документации (если требуется её проведение в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- утепление фасада при проведении работ по капитальному ремонту фасада;
- переустройство невентилируемых совмещённых крыш на вентилируемые крыши, утепление подкровельного (чердачного) перекрытия, ремонт чердачных перекрытий с заменой утеплителя при проведении работ по капитальному ремонту крыши;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) при проведении капитального ремонта соответствующих внутридомовых инженерных систем;
- осуществление строительного контроля;
- замена балок перекрытия первого этажа при проведении работ по капитальному ремонту фундамента.



Стоимость каждого вида работ услуг по капитальному ремонту не может превышать их предельную стоимость (предельная стоимость прописана в постановлении Правительства Республики Коми «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме...»).

Превышение установленной предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не предусмотренных законодательством, осуществляется за счёт средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капремонт сверх установленного минимального размера взноса на капремонт.

— Что делать, если после проведения капитального ремонта обнаружены дефекты в выполненных работах?

— Гарантии на работы по капитальному ремонту — это обязательства подрядной организации в течение определённого срока устранить за свой счёт дефекты капитального ремонта, в случае если они возникли в результате нарушения технологии производства работ.

На сегодняшний день гарантийный срок составляет пять лет с момента завершения всех строительно-монтажных работ и подписания акта приёмки объекта организацией, осуществляющей управление МКД.

Если в течение указанных пяти лет были обнаружены какие-либо дефекты капитального ремонта (потрескалась штукатурка на фасаде дома либо появились протечки кровли) собственникам помещений необходимо обратиться с заявлением в свою управляющую компанию для составления первичного акта осмотра о выявленных недостатках в доме.

После составления акта осмотра, в котором зафиксированы дефекты и указаны возможные причины их появления, собственникам или представителям управляющей организации необходимо письменно обратиться в адрес Фонда капитального ремонта с приложением фотографий выявленных замечаний.

На основании обращения Фонд капитального ремонта организует комиссионный выезд. Такой выезд необходим для выявления недостатков в период гарантийной эксплуатации МКД и фиксации замечаний в акте осмотра. Если недостатки не являются следствием нарушения технологии производства работ, то случай не относится к гарантийному и обязанность по устранению данных замечаний у подрядной организации, которая выполняла строительно-монтажные работы отсутствуют.

Важно отметить, что подрядчик не несёт ответственности в период гарантийного срока за ущерб, причинённый объекту капитального ремонта третьими лицами или ненадлежащей эксплуатацией МКД.

Если же обнаружены дефекты являются следствием ненадлежащего выполнения подрядной организацией работ по капитальному ремонту, в этом случае составляется Акт о выявленных в течение гарантийного срока недостатках с определением сроков их устранения.

— Что в себя включает проект капитального ремонта многоквартирного дома?

— Проект капитального ремонта — это комплект проектно-сметной документации, разрабатываемый для восстановления, модернизации и усиления конструкций и инженерных коммуникаций объектов с сохранением их основных параметров.

Основные элементы проекта капитального ремонта: анализ состояния здания, проектные решения, сметная документация, график выполнения работ, технические условия и стандарты.

Полное наименование: Проект капитального ремонта многоквартирного дома № 174 ЖК РФ.

В случае неуплаты взносов за период со дня смерти гражданина до вступления наследников в права собственности, в полном объёме перейдёт наследнику этого помещения.

— Можно ли отремонтировать подъезды за счёт взносов на капремонт?

— Ремонт подъездов в перечень основных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В многоквартирных домах, собственников помещений в которых перечисляют взносы на общий счёт, ремонт подъездов не проводится. В них региональный оператор проводит капитальный ремонт крыш, фасадов, подвалов, фундаментов, внутридомовых инженерных сетей, а также меняет лифты.

Привести в порядок подъезды может управляющая организация в рамках текущего ремонта.

— Что в себя включает проект капитального ремонта многоквартирного дома?

— Проект капитального ремонта — это комплект проектно-сметной документации, разрабатываемый для восстановления, модернизации и усиления конструкций и инженерных коммуникаций объектов с сохранением их основных параметров.

Основные элементы проекта капитального ремонта: анализ состояния здания, проектные решения, сметная документация, график выполнения работ, технические условия и стандарты.

Полное наименование: Проект капитального ремонта многоквартирного дома № 174 ЖК РФ.

В случае неуплаты взносов за период со дня смерти гражданина до вступления наследников в права собственности, в полном объёме перейдёт наследнику этого помещения.

— Можно ли отремонтировать подъезды за счёт взносов на капремонт?

— Ремонт подъездов в перечень основных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В многоквартирных домах, собственников помещений в которых перечисляют взносы на общий счёт, ремонт подъездов не проводится. В них региональный оператор проводит капитальный ремонт крыш, фасадов, подвалов, фундаментов, внутридомовых инженерных сетей, а также меняет лифты.

Привести в порядок подъезды может управляющая организация в рамках текущего ремонта.

— Что в себя включает проект капитального ремонта многоквартирного дома?

— Проект капитального ремонта — это комплект проектно-сметной документации, разрабатываемый для восстановления, модернизации и усиления конструкций и инженерных коммуникаций объектов с сохранением их основных параметров.

Основные элементы проекта капитального ремонта: анализ состояния здания, проектные решения, сметная документация, график выполнения работ, технические условия и стандарты.

Полное наименование: Проект капитального ремонта многоквартирного дома № 174 ЖК РФ.

В случае неуплаты взносов за период со дня смерти гражданина до вступления наследников в права собственности, в полном объёме перейдёт наследнику этого помещения.

— Можно ли отремонтировать подъезды за счёт взносов на капремонт?

— Ремонт подъездов в перечень основных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В многоквартирных домах, собственников помещений в которых перечисляют взносы на общий счёт, ремонт подъездов не проводится. В них региональный оператор проводит капитальный ремонт крыш, фасадов, подвалов, фундаментов, внутридомовых инженерных сетей, а также меняет лифты.

Привести в порядок подъезды может управляющая организация в рамках текущего ремонта.

— Что в себя включает проект капитального ремонта многоквартирного дома?

— Проект капитального ремонта — это комплект проектно-сметной документации, разрабатываемый для восстановления, модернизации и усиления конструкций и инженерных коммуникаций объектов с сохранением их основных параметров.

<https://regoperatorkomi.ru/mail>.

В тексте обращения обязательно укажите ФИО, адрес собственности и адрес предоставления ответа. Это может быть ваш электронный адрес или фактический адрес проживания.

Ваше обращение зарегистрируют и передадут специалистам на рассмотрение. Ответ будет дан в течение 30 календарных дней в соответствии с Федеральным законом № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Также переоформить собственника можно через отделения МФЦ.

Те собственники, кто не пользуется сетью интернет, могут воспользоваться услугами почтовых отправлений: на почтовый адрес: 167000, Сыктывкар, ул. Первомайская, д. 70Б, каб. 201.

— Кто отвечает за некачественный капремонт? Какой гарантийный срок на работы по капитальному ремонту МКД?

— За качество оказанных услуг или выполненных работ по капремонту в домах, формирующих фонд капремонта на счёте регоператора, перед собственниками помещений в МКД ответственность несёт регоператор — Фонд капремонта МКД Республики Коми.

Договоры, заключённые с подрядными организациями о выполнении работ по капремонту, в обязательном порядке предусматривают установление гарантийного срока на оказанные услуги и выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счёт и своими силами.

В случае установления вины подрядной организации все выявленные замечания в период гарантийного срока будут устранены.

По вопросам качества выполненных работ в течение пяти лет после сдачи работ собственники могут обращаться в Фонд Республики Коми капремонта МКД — г.Сыктывкар, ул.Первомайская, д.70, корпус Б, этаж 2, телефон: 8 (8212) 400-510.

— Наш дом признали аварийным. Можно ли в таком случае вернуть средства фонда капремонта?

— В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, средства фонда капитального ремонта этого дома используются на цели сноса или реконструкции по решению собственников помещений в этом доме (статья 174 ЖК РФ).

Если в установленный срок снос или реконструкция не были осуществлены, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, а денежные средства, уплаченные собственниками помещений, в том числе уплаченные предшествующими собственниками помещения, подлежат возврату.

Возврат денежных средств осуществляется в соответствии с «Порядком выплаты владельцем специального счёта и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации».

В случае, если вы проживаете в другом городе, районе, или у вас нет времени и возможности прийти на личный приём, отправьте обращение через наш сайт

<https://regoperatorkomi.ru/mail>.

— Можно ли перенести сроки капитального ремонта многоквартирного дома и в каком случае такой перенос возможен?

— Основанием для переноса сроков капремонта является решение комиссии по установлению необходимости проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми.

Собственникам необходимо принять решение о необходимости проведения капремонта, выбрать уполномоченное лицо и подать заявление в Комиссию.

К заявлению прилагаются следующие документы (или заверенные копии):

а) протокол собрания собственников помещений в МКД с решением об установлении необходимости проведения капремонта, а также с указанием лица, уполномоченного на подачу заявления;

б) заключение о состоянии общего имущества в МКД и (или) отдельных конструктивных элементов дома с данными об их износе;

в) фотоматериалы, подтверждающие необходимость проведения капремонта;

г) техническая документация на дом, техпаспорт;

д) иные сведения и документы, предоставляемые по инициативе заявителя.

Решение Комиссии направляется в администрацию муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом. Однако наличие решения Комиссии не даёт приоритета над другими домами при разработке и утверждении краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

Включение дома в краткосрочный план капремонта осуществляется на основании следующих критериев:

1) техническое состояние конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент), а также внутридомовых инженерных систем;

2) год ввода дома в эксплуатацию;

3) полнота оплаты собственниками взноса на капремонт;

4) дата предыдущего проведения капремонта.

Вы можете обратиться в Фонд капитального ремонта: через форму обратной связи на сайте <https://regoperatorkomi.ru/mail> или по телефону горячей линии: 8 (212) 400-510.

— В моём доме недавно прошёл капремонт, но я продолжаю получать квитанции за капитальный ремонт. Могу ли я больше за него не платить, ведь капремонт уже прошёл и больше не предвидится?

— Нет. Даже если капремонт уже прошёл, у собственников помещений в многоквартирном доме сохраняется обязанность по уплате взносов. Это обусловлено тем, что любое имущество дома подлежит износу. Недавнее проведение капремонта повлияет исключительно на объём и очерёдность проведения следующих ремонтных работ.

Даже если дом недавно отремонтировали за счёт бюджета или самих жильцов, это не освобождает собственников от последующих взносов.

Дело в том, что капремонт — это целый комплекс работ, которые выполняются по графику с определённой цикличностью. Допустим, кровлю меняют раз в 10-15 лет, коммуникации — раз в 15-20 лет и т.д. Поэтому средства на эти цели приходится копить постоянно.

На сайте регоператора доступна подробная информация по всем МКД: когда и какие виды работ запланированы.

Подготовила Ксения БАДАНИНА.

Фото Татьяны Нестеровой.