



ПАМЯТКА

Как провести капитальный ремонт?

(для МКД на общем счете регоператора)

Ваш дом включен в краткосрочный план капитального ремонта, и в нем запланировано выполнение одного или нескольких **видов работ**, предусмотренных статьей 166 Жилищного кодекса РФ и статьей 17 Закона Забайкальского края от 29 октября 2013 года №875-ЗЗК:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу, в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Проведение данного перечня работ **финансируются** за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома (постановление Правительства Забайкальского края от 24 декабря 2013 года № 577). Средства, потраченные на капитальный ремонт Вашего дома с общего – так называемого «котлового» - счета регионального оператора, то есть заимствованные у собственников других МКД, должны быть возвращены в «котел» до окончания действия региональной программы капремонта, которая разработана на 30 лет – с 2014 по 2043 годы.

Дополнительно за счет средств фонда капремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, при необходимости финансируются:

- разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;

- проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;
- осуществление строительного контроля;
- услуги и (или) работы по утеплению фасада;
- услуги и (или) работы по переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю.

Почему запланированы именно эти виды работ? Очередность выполнения тех или иных видов работ определяется в соответствии с региональным краткосрочным планом капитального ремонта, разработанным с учетом сведений органов местного самоуправления, осуществляющих мониторинг за состоянием жилищного фонда на территориях муниципальных образований.

В соответствии со статьей 15 Закона Забайкальского края от 29 октября 2013 года №875-ЗЗК в первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта предусматривается проведение ремонта в многоквартирных домах, в которых проведение капремонта требовалось на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации программы).

Критерии определения очередности капремонта:

- 1) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта;
- 3) износ многоквартирного дома;
- 4) уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта;
- 5) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт (процент собираемости);

6) наличие решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, созданной Министерством территориального развития Забайкальского края, о необходимости проведения такого ремонта.

Техническим заказчиком работ по капитальному ремонту выступает региональный оператор – Забайкальский фонд капитального ремонта. Именно с его специалистами собственникам предстоит осуществлять оперативное взаимодействие по всем вопросам, связанным с проведением работ в многоквартирном доме. Сотрудники Фонда выполняют осмотр и дефектование МКД, составляют локальные сметные расчеты по каждому виду работ, направляют предложения собственникам о сроках, видах и стоимости капитального ремонта, выезжают на рабочие и приемочные комиссии по окончании работ на объекте.

Роль эксплуатирующей организации. УК, ТСЖ или самим собственникам (при непосредственном управлении МКД) в период проведения капитального ремонта рекомендуется оказывать максимальное содействие региональному оператору и подрядчику с целью обеспечения качественного и оперативного производства работ. В частности, эксплуатирующей организации необходимо заблаговременно подготовить объект к ремонту:

- осушить подвал;
- устранить захламленность подвалов, чердачных помещений или иных помещений общего пользования;
- обеспечить временный демонтаж сетей связи в местах ремонта;
- обеспечить доступ к объектам ремонта в многоквартирном доме.
- определить места подключения к источнику питания электро- и водоснабжения для строительных нужд;
- определить место для складирования строительного мусора и материалов.

Выбор подрядной организации в 2017 году осуществляется в соответствии с новым порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615, который предполагает привлечение подрядчиков через электронные аукционы. К участию в таких аукционах допущены только квалифицированные организации, отобранные комиссией по проведению предварительного отбора подрядчиков при Министерстве территориального развития Забайкальского края и отвечающие в полной мере требованиям по выполнению работ (квалификация, опыт, наличие сотрудников и т.д.).

Действия собственников при капремонте. В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в данном МКД.

После получения предложения регионального оператора о сроке начала капитального ремонта, видах и стоимости ремонтных работ, а также об источниках финансирования у собственников помещений в многоквартирном доме есть **не более трех месяцев**, в течение которых они обязаны рассмотреть данное предложение и принять на общем собрании решение о проведении капремонта.

Решением общего собрания должны быть утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

Протокол собрания необходимо направить в адрес регионального оператора. Только после получения данного документа регоператор сможет приступить к проведению отбора подрядной организации и заключению договора с победителем электронного аукциона.

Для скорейшего начала работ на объекте Вам необходимо рассмотреть предложение Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов в кратчайшие сроки, не дожидаясь истечения трех месяцев! Это особенно важно при производстве работ, выполнение которых, согласно строительным нормативам, возможно только в межотопительный период и при определенном температурном режиме окружающей среды.

В случае, если собственники в указанный срок не приняли решение о проведении капитального ремонта, такое решение принимает орган местного самоуправления - в соответствии с региональной программой капремонта и предложением регионального оператора. При этом, учитывая достаточно плотный график выполнения работ, время для проведения капремонта может быть упущено, и его придется перенести на более поздний срок.

В ходе капитального ремонта собственники обязаны предоставить подрядной организации **доступ к общедомовому имуществу** – стоякам холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения в квартирах и нежилых помещениях многоквартирного дома. **В случае отказа в доступе ответственность за бесперебойную работу внутридомовых инженерных сетей в пределах данных помещений собственники несут самостоятельно.** Мотивированный отказ в предоставлении доступа оформляется собственниками в виде заявления в адрес подрядной организации и технического заказчика – Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

На все виды работ по капремонту, выполненных подрядной организацией, предоставляется гарантия 5 лет, в течение которых она обязуется за свой счет устранять возможные скрытые недостатки, выявленные в ходе эксплуатации оборудования.

В период выполнения капитального ремонта на объекте осуществляется **строительный контроль** и технический надзор за соответствием производимых работ договору строительного подряда, локальному сметному расчету, а также СНиП, СП, ТУ, ГОСТ, СанПиН и иным обязательным требованиям, предъявляемым действующим законодательством РФ.

Готовность многоквартирного дома к приемке проверяется в ходе **рабочей комиссии**, которая назначается не позднее чем через 5 рабочих дней после официального уведомления техзаказчика подрядной организацией об окончании ремонта в многоквартирном доме. По факту осмотра МКД с участием представителей регионального оператора, подрядной организации, органа местного самоуправления, органа государственного жилищного надзора, а также собственников помещений составляется акт рабочей комиссии, в котором отмечаются готовность объекта к приемке, наличие или отсутствие замечаний к качеству выполненных работ, окончательный срок их устранения.

Приемка выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем подписания соответствующего акта, который должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капремонт проводится на основании решения собственников помещений в этом МКД).

Согласно статье 20 Закона Забайкальского края от 29 октября 2013 года №875-33К региональный оператор обязан уведомить председателя совета многоквартирного дома, собственников помещений, управляющую организацию, а также администрацию не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД о месте и времени их приемки.

Региональный оператор предоставляет возможность осмотра представителями собственников помещений и органа местного самоуправления результатов выполненных работ с учетом требований безопасности.

В случае наличия жалоб к качеству выполняемых работ подрядной организацией обращайтесь в Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

Адрес: 672010, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 94 (четвертый этаж)

Телефон: +7(3022) 41-40-14

Электронная почта: mail@fondkr75.ru

КАК ПРОВЕСТИ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

