

# Что важно знать о капремонте многоквартирного дома?

*Капремонт многоквартирного дома – мероприятие хлопотное. Многие моменты вызывают у собственников и нанимателей жилья вопросы и опасения.*

## **1** Нужно ли платить за капремонт жильцам (нанимателям) муниципальных квартир?

Нет, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт лежит исключительно на собственнике помещения, которое в данном случае относится к государственной собственности (ведомственной или других категорий). Наниматель в конкретной ситуации ничего не **платит**.

Однако наниматель при этом обязан **платить** за содержание и ремонт дома (речь идет о текущем ремонте).

## **2** В связи с чем может повышаться плата за капремонт (и в каких случаях это законно)?

Согласно ЖК РФ размер взноса на капремонт (так называемый минимальный размер) устанавливается органами государственной власти субъекта РФ и изменяется на основании их нормативно-правовых актов. Единой **ставки** для всех регионов нет, то есть собственники в каждом регионе **платят** разные суммы.

Существует определенный перечень работ по капремонту, который выполняется за счет средств, накопленных исходя из этого минимального размера взноса.

Если собственники хотят выполнить работы сверх данного перечня либо ранее установленных региональной программой сроков, то законом предусмотрено, что они могут принять решение на общем собрании о б увеличении взноса на капремонт.

## **3** Как жители дома могут контролировать накопления средств на капремонт в случае спецсчета?

При выборе спецсчета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта деньги собственников копят на специальном счете в банке, определенном на общем собрании собственников дома.

Владельцем специального счета согласно ЖК РФ могут выступать 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах; 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив; 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Не стоит забывать о том, что ЖК РФ предусматривает обязанность владельца специального счета представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении

договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Жилищным законодательством также установлено, что владелец спецсчета дома, а также банк, в котором он открыт, обязаны по требованию любого собственника помещения в данном доме предоставить информацию о состоянии счета, об остатке средств на счете, о поступивших взносах на КР, обо всех операциях по счету.

#### **4 Как можно проконтролировать, проверить накопления средств на капремонт на счету регоператора?**

Также по запросу либо собственника, либо управляющей организации/ТСЖ/ЖСК в адрес Регионального оператора. Он обязан предоставить исчерпывающую информацию о размере начислений и оплате взносов на капитальный ремонт как по помещению отдельно, так и по многоквартирному дому в целом (в зависимости от запроса). Кроме того такая информация размещается Региональным оператором и на его сайте. (фондкапремонта.рф)

У большинства региональных операторов на сайтах реализована функция предоставления информации о платежах через услуги личного кабинета. Вместе с тем, всегда можно обратиться через уполномоченное лицо по дому в региональный фонд капитального ремонта для получения указанной информации.

Также стоит отметить, что к банкам, в которых хранятся взносы на капитальный ремонт, применяются определенные требования, призванные обеспечить безопасность накоплений. Например, величина собственных средств кредитной организации, не может быть менее чем 20 млрд. **рублей**; кредитная организация должна участвовать в системе обязательного страхования **вкладов** физических лиц.

#### **5 Если регоператор отказывается предоставлять сведения о накоплениях и расходах – это законно?**

Такая обязанность предусмотрена законом, соответственно, в случае уклонения Регионального оператора от предоставления запрашиваемой информации можно обратиться в прокуратуру.

#### **6 Перед проведением капремонта должен ли регоператор согласовывать с жильцами список проводимых работ, регламент работ, затрачиваемые суммы?**

Да, такая обязанность у регионального оператора есть. Вместе с предложением о проведении капитального ремонта собственникам направляется дефектная ведомость и (или) смета на планируемые к проведению работы, которые подлежат согласованию. Указанные документы в дальнейшем являются основанием проведения торговых процедур и заключения договора с подрядной организацией.

Однако стоит отметить, что стоимость договора может измениться как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Указанное обстоятельство связано с "падением" в цене во время аукциона, с необходимостью проведения дополнительных работ, которые были выявлены только при выходе на объект.

График выполнения работ обычно является приложением к договору между региональным оператором (собственниками в случае спецсчета) и подрядной организацией.

**7** Если для проведения ремонтных работ подрядчик требует подписать согласие на доступ в квартиру (скажем, если стояки ремонтируются), но при этом жителей регоператор не спросил и не предупредил. То вправе ли они дать отказ?

Так как капитальный ремонт проводится в отношении общего имущества всех собственников дома, а оно состоит, в том числе, и из инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, доступ к которым в некоторых случаях возможен только из помещения собственника, то конечно собственник обязан предоставить его (имеется уже и положительная судебная практика по данному вопросу).

Но так как законодательно не установлены сроки предоставления такого доступа при проведении капитального ремонта, то разумно данный вопрос обсудить на общем собрании собственников, возможно составление и утверждение на общем собрании графика предоставления собственниками доступа в свои помещения.

**8** Если при капремонте дома требуется доступ в квартиры и частичная порча ремонта (скажем, будут долбить стены при замене труб), то должны ли им это как-то компенсировать или помогать в восстановлении ремонта?

В жилищном кодексе, которым регулируются вопросы проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, такая обязанность не оговорена, но так как все работы выполняются подрядными организациями на договорной основе. Затраты на восстановление квартир после капитального ремонта не входят в работы, оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт.

Вместе с тем, в случае причинения вреда имуществу по вине подрядной организации (пролив квартиры после ремонта кровли) возмещение вреда является обязанностью подрядчиков. Также на выполненные работы действует гарантийный срок (5 лет) в ходе которого выявленные дефекты должны быть устранены силами подрядной организации за их счет.

**9** Если у собственников средства собираются на спецсчет, то кто и как обязан отчитываться перед собственниками за средства и выполненные работы?

В случае формирования фонда капитального ремонта на спецсчете все решения по проведению капитального ремонта, выбору и привлечению подрядных организаций, порядку расходования средств со спецсчета, созданию различных комиссий, выбору уполномоченных лиц на приемку работ *принимаются самими собственниками на их общем собрании.*

В данном случае управляющая организация может давать какие-либо рекомендации и предложения, но окончательное решение принимают сами собственники, они же являются заказчиками работ по договорам с подрядными организациями.

Владелец спецсчета и банк, в котором он открыт, предоставляют полную информацию об операциях по спецсчету любому обратившемуся с запросом собственнику помещения в доме.

**10** Кто осуществляет "приемку" работ? Могут ли жильцы высказать недовольство проведенными работами, и как это учитывается?

При любом способе накопления средств на капремонт в приемке работ участвуют представители собственников, уполномоченные общим собранием.

Важно к выбору такого лица не подходить формально, лучше, чтобы у него было техническое или строительное образование, возможно опыт работы в строительной сфере. Технические особенности приёмки работ проверяют специалисты строительного контроля в ходе выполнения работ, собственники же могут оценить визуальное исполнение (например, отсутствие щелей и сколов после ремонта фасада, просветов при ремонте кровли, все инженерные сети убраны в короба или зафиксированы, а не болтаются по подъезду).

В случае, если фонд капитального ремонта формировался на счете регионального оператора, то осуществлять приемку работ обязан региональный оператор в рамках возложенных на него законодательством функций, при этом он создает специальную комиссию с участием представителей органов власти, управляющей данным многоквартирным домом организации либо ТСЖ/ЖСК, а также представителей собственников, уполномоченных общим собранием.

В любом случае следует высказать все свои замечания, настоять на том, чтобы представитель регионального оператора (либо подрядной организации) зафиксировал их письменно. После фиксации замечаний (если они обоснованы) необходимо определить срок их устранения и затем назначить повторную приёмку работ.

Гарантийный срок на все выполненные работы по капитальному ремонту должен составлять не менее пяти лет с момента подписания акта приемки.

*Материал подготовлен при участии начальника жилищного отдела управляющей организации "БК Комфорт" Заремы Аблямитовой и пресс-секретаря Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР)*