ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

"Живи Как Хозяин - Всё в ТВОИХ руках!"

ЭЛЕКТРОННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПРАВОЧНИК

«ПОМОЩЬ В ОТСТАИВАНИИ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ МКД»

ЧАСТЬ II. «РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА»

Подготовлен в рамках проекта
«ПРАВОЗАЩИТНЫЙ ЦЕНТР «Живи Как Хозяин- все в твоих руках!»,
реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов

Декабрь 2018 г.

Оглавление

ЧАСТЬ IV. РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....7

I.ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ 7

№1. ОСОБЕННОСТИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....7

№2. К ЧЕМУ ПРИВОДЯТ ТРЕЩИНЫ НА ФАСАДЕ МКД И КАК ИХ УСТРАНЯТЬ 10

2.1. ИЗ-ЗА ЧЕГО ПОЯВЛЯЮТСЯ ТРЕЩИНЫ.....11

2.2. ПОЧЕМУ ТРЕЩИНЫ РАЗРАСТАЮТСЯ 11

2.3. КТО ДОЛЖЕН УСТРАНЯТЬ ТРЕЩИНЫ В ФУНДАМЕНТЕ И СТЕНАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?.....12

2.4. **ЧТО ДЕЛАТЬ И КАК ОБРАЩАТЬСЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ, ЧТО БЫ ПРОВЕЛИ РЕМОНТ?** 13

2.5. **ЧТО МОГУТ И ДОЛЖНЫ СДЕЛАТЬ ГРАЖДАНЕ, ЕСЛИ ЗАМЕТИЛИ РАЗРАСТАЮЩИЕСЯ ТРЕЩИНЫ?**.....15

№3. **КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ КРЫШУ?** 16

3.1. **ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО И ЧАСТИЧНОГО** 17

РЕМОНТА КРОВЛИ МКД 17

3.2. **КТО ДОЛЖЕН ОПЛАЧИВАТЬ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ?**.....17

3.3. АЛГОРИТМ ПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКАМИ РЕШЕНИЯ О ЧАСТИЧНОМ ТЕКУЩЕМ РЕМОНТЕ КРОВЛИ: 19

3.4. **КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ КРЫШУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПОСЛЕ УРАГАНА** 19

№4. ФОРС-МАЖОР: КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ К ЛИВНЯМ, ШКВАЛИСТОМУ ВЕТРУ И ПРОЧИМ ПРИРОДНЫМ ЯВЛЕНИЯМ 21

№4.1. КАК ОПАСНЫЕ ПРИРОДНЫЕ ЯВЛЕНИЯ ОТЛИЧИТЬ ОТ БЕЗОПАСНЫХ 21

4.2. ОБЯЗАНЫ ЛИ УО И ЖИЛИЩНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ ОПОВЕЩАТЬ ЖИТЕЛЕЙ ДОМА 23

4.3. НУЖНО ЛИ ГОТОВИТЬСЯ К ОПАСНОМУ ПРИРОДНОМУ ЯВЛЕНИЮ 23

4.4. МОЖНО ЛИ ЗАСТРАХОВАТЬСЯ НА СЛУЧАЙ СИТУАЦИЙ, ВЫЗВАННЫХ ПОГОДНЫМИ ЯВЛЕНИЯМИ.....23

4.5. КАКУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НЕСЕТ ОРГАНИЗАЦИЯ, УПРАВЛЯЮЩАЯ МКД, ЗА ПОСЛЕДСТВИЯ ПОГОДНЫХ ЯВЛЕНИЙ 24

4.6. КОГДА МОЖНО ССЫЛАТЬСЯ НА ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.....25

5. **ЧЕРДАК МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**.....25

№6. **РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ ДОМОВ – ОБЯЗАННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**.....31

6.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА ПРОВЕСТИ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ ЖИЛОГО ДОМА.....32

6.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА ПРОВЕСТИ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДА ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЗАДОЛЖЕННОСТИ РЯДА СОБСТВЕННИКОВ.....33

№7. ПРАВИЛА УБОРКИ ПОДЪЕЗДА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ 34

7.1. НОРМАТИВНАЯ БАЗА 34
7.2. КТО ОТВЕТСТВЕННЫЙ ЗА УБОРКУ В ПОДЪЕЗДАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА? 35
7.3. ЧТО ВХОДИТ В УБОРКУ ПОДЪЕЗДОВ МКД? 35
7.4. НОРМЫ УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В 2018 ГОДУ 36
7.5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ 37
7.6. ГРАФИК УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ 37
7.7. САНИТАРНАЯ УБОРКА ПОДЪЕЗДОВ В МКД 38
7.8. УБОРКА ЛИФТОВ 38
7.9. УБОРКА ЛЕСТНИЦ 38
7.10. ОПЛАТА УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ 39
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ 39
7.11. КОГДА И КУДА МОЖНО ПИСАТЬ ЖАЛОБУ НА ПЛОХУЮ УБОРКУ В ПОДЪЕЗДЕ? 39
7.12. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ И НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПРИ ПОДАЧЕ ЖАЛОБЫ НА ПЛОХУЮ УБОРКУ 40
7.13. ВОЗМОЖНЫЙ ИСХОД ЖАЛОБЫ 41
№8. СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛОВ МКД 42
8.1. **ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ПОДВАЛАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ФОНДА** 42
8.2. **ОБУСТРОЙСТВО ВХОДНОЙ ГРУППЫ В ПОДВАЛ** 43
8.3. **ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ** 43
8.4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОДПОЛЬЕВ В РЕГИОНАХ РФ 44
8.5. **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ** 45
8.6. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПОДПОЛЬЕВ 45
8.7. **ТРЕБОВАНИЯ К ИНЖЕНЕРНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ В ТЕХНИЧЕСКИХ ПОДПОЛЬЯХ** 45
8.8. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ПОДВАЛОВ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПОДПОЛИЙ 46
8.9. ОБЩАЯ ПРОВЕРКА 46
8.10. ЧАСТИЧНЫЕ ПЛАНОВЫЕ ОСМОТРЫ 46
№9. ЗАМЕНА ОКОН В МКД 47
9.1. ЧТО ДОЛЖНО ВХОДИТЬ В ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ? 47
9.2. СТОИТ ЛИ СТАВИТЬ НОВЫЕ ОКНА ИЛИ ОТРЕМОНТИРОВАТЬ СТАРЫЕ? 48
9.3. **ЗАМЕНА ОКОН И ЗАКОН** 48
№10. ПРИМЕРЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ 49
ДЛЯ МКД 49
10.1. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ТЕПЛОВОГО СОПРОТИВЛЕНИЯ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ 50

10.2. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ 51
10.3. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ЭКОНОМИИ ВОДЫ....52
10.4 МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ЭКОНОМИИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ И ГАЗА 53
№11. ПРИМЕР ОБСЛЕДОВАНИЯ МКД....53
11.1. КРЫША....54
11.2. ЧЕРДАЧНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ....55
11.3. КРОВЛЯ....55
11.4. ФАСАД....56
11.5. СТЫКИ....56
11.6 ЦОКОЛЬ....57
№12. КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ БАЛКОНЫ В МКД 57
12.1. КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ БАЛКОНЫ ЖИТЕЛЕЙ 57
12.2. КАКИЕ РАБОТЫ ПРЕДУСМОТРЕНЫ В ОТНОШЕНИИ БАЛКОННЫХ ПЛИТ....58
12.3. КАКОЙ ВИД РЕМОНТА ПРЕДУСМОТРЕТЬ....58
ДЛЯ БАЛКОННЫХ ПЛИТ....59
II. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ 59
№13. КАКИЕ ВОПРОСЫ НУЖНО ВКЛЮЧАТЬ В ПОВЕСТКУ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ В МКД 60
№14. ПО КАКИМ МКД У ГОСУДАРСТВА ЕСТЬ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА 63
14.1. КТО ОТ ЛИЦА ГОСУДАРСТВА ДОЛЖЕН ФИНАНСИРОВАТЬ КАПРЕМОНТ В МКД 63
14.2 КОГДА БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В КАПРЕМОНТЕ МКД....64
14.3. В КАКИХ СЛУЧАЯХ БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ МОЖЕТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ УЧАСТИЯ В КАПРЕМОНТЕ МКД 64
14.4. В КАКОМ ОБЪЕМЕ БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН ОТРЕМОНТИРОВАТЬ МКД 64
14.5. ТРИ ЭТАПА, ЧТОБЫ БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ ПРОФИНАНСИРОВАЛ КАПРЕМОНТ 65
№15. КАК ИЗМЕНИТЬ СРОК ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 15.03.2018 Г.) 66
15.1 ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ....66
15.2. ПРИЛОЖЕНИЕ. АКТ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФАКТА ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, РАСПОЛОЖЕННОМ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО (СЕЛЬСКОГО) ПОСЕЛЕНИЯ 71
15.3 II. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ВКЛЮЧАЯ ПРИСТРОЙКИ....73
№16. «НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ЧЛЕНЫ ТСЖ РЕШИЛИ УВЕЛИЧИТЬ РАЗМЕР ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ. ХОТЯТ НАКОПИТЬ НУЖНУЮ СУММУ НА СПЕЦСЧЕТЕ И ПРЕКРАТИТЬ

СОБИРАТЬ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ. КАК МОЖНО ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ТАКИХ СБОРОВ? СКОЛЬКО ДЛЯ ЭТОГО НУЖНО ИМЕТЬ ДЕНЕГ НА СПЕЦСЧЕТЕ?» 74

16.1. КОГДА МОЖНО НЕ СОБИРАТЬ ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ....74

16.2. 5 СЛУЧАЕВ, КОГДА СОБСТВЕННИКИ НЕ ОПЛАЧИВАЮТ ВЗНОС НА КАПРЕМОНТ....74

16.3. СКОЛЬКО НУЖНО НАКОПИТЬ, ЧТОБЫ ПРИОСТАНОВИТЬ СБОР ВЗНОСОВ....75

РИС.1 ПРИМЕР РАСЧЕТА СУММЫ НАКОПЛЕНИЙ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ДЛЯ ПРИОСТАНОВКИ СБОРА ПЛАТЕЖЕЙ 75

16.4. НА КАКОЙ ПЕРИОД ПРИОСТАНОВИТЬ СБОР ВЗНОСОВ 75

16.4. РИС.2 ПРИМЕР ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПО ВОПРОСУ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ СБОРА СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД (ФРАГМЕНТ) 76

16.5 КАК НАКОПИТЬ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА....77

ТАБЛИЦА КАК МОЖНО НАКОПИТЬ НА КАПРЕМОНТ....78

16.6. НАКОПИТЬ РАЗ И НАВСЕГДА 78

№17 ОБРАЗЕЦ ПРОТОКОЛА ОСС О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В СВЯЗИ С ДОСТИЖЕНИЕМ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. 78

№18. КАК УЙТИ ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ НА КАПРЕМОНТ....81

18.1. КТО И КАК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФКР 81

18.2. ЧТО МОЖЕТ ПОМЕШАТЬ ПЕРЕЙТИ НА СПЕЦСЧЕТ 82

18.3. КАК ОФОРМИТЬ И РЕАЛИЗОВАТЬ РЕШЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА СПЕЦСЧЕТ 83

№19. ПРОТОКОЛ ОСС ПО ВОПРОСУ ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФКР МКД С ФОРМИРОВАНИЕМ ФКР НА СПЕЦСЧЕТЕ СОБСТВЕННИКОВ МКД 83

№19.1. КАК ПОЛУЧИТЬ ДЕНЬГИ СО СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦСЧЕТ 85

№20. ЕСЛИ ОТВЕТСТВЕННЫЙ СОБСТВЕННИК ОТКАЗЫВАЕТСЯ ПОДПИСЫВАТЬ АКТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КАПРЕМОНТА....86

20.1. КАКУЮ ПОЗИЦИЮ ЗАНЯТЬ УО ПРИ ОТКАЗЕ СОБСТВЕННИКА ПРИНЯТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА....86

20.2 КТО ВХОДИТ В ПРИЕМОЧНУЮ КОМИССИЮ....87

20.3. КАК ОФОРМИТЬ АКТ ПРИЕМКИ БЕЗ УЧАСТИЯ СОБСТВЕННИКОВ 87

№21. КАК КРЕДИТЫ ПОМОГАЮТ ФИНАНСИРОВАТЬ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В МКД....88

21.1. СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПРЕМОНТА В МКД 89

21.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ПРОФИНАНСИРОВАТЬ КАПРЕМОНТ 89

№22. УО ОБЯЗАНА УСТАНАВЛИВАТЬ ПАНДУС ДЛЯ ИНВАЛИДОВ В ПОДЪЕЗДЕ И НА КРЫЛЬЦЕ МКД? 90

№23. МОЖЕТ ЛИ СОБСТВЕННИК ТРЕБОВАТЬ ЧЕРЕЗ СУД, ЧТОБЫ УО УСТРАНИЛА НЕДОСТАТКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ЕСЛИ ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА МКД ЕЩЕ НЕ ИСТЕК?....91

№24. ЗАСТРОЙЩИК ЗАСТАВЛЯЕТ УО ПОДПИСАТЬ АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НОВОГО ДОМА. ХОЧЕТ, ЧТОБЫ МЫ ПРИНЯЛИ ВСЕ СЕТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕ, ЧТО ИДУТ «ПО УЛИЦЕ». ДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА ОБОСНОВАННЫ? 91

№25. КАКИЕ РАБОТЫ УО НЕ МОЖЕТ ВЫПОЛНЯТЬ САМА И ОБЯЗАНА ПРИВЛЕЧЬ ПОДРЯДЧИКА С ЛИЦЕНЗИЕЙ?....92

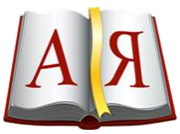
№26. ПЕРЕХОДИТ ЛИ ДОЛГ ПО ОПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ НА НОВОГО СОБСТВЕННИКА? 92

ЧАСТЬ IV. РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

I.ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

№1. ОСОБЕННОСТИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Гражданин в России не только обременен обязанностями, но также имеет права. Среди них — комфортные и безопасные условия проживания.



Тем более, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно вносит денежную сумму на своевременный ремонт здания по статье в квитанциях за ЖКУ.

Текущий ремонт дома — это комплекс мер, принимаемых ответственными организациями в рамах содержания жилищного фонда для поддержания его удовлетворительного состояния и ликвидации неисправностей, мешающих комфорту и безопасности граждан.

Такой ремонт выполняется в плановой последовательности и может быть направлен на возобновление исправности целого жилого многоквартирного дома (МКД) или частичного восстановления его ресурсов с заменой или ремонтом составных элементов номенклатуры, определенной нормативной и технической документацией.

Следует различать текущий и капитальный ремонты МКД. За последний жители платят по отдельной статье с 2015 года. Сумма,

начисляемая за капремонт общедомового имущества, прописывается в отдельной квитанции. Текущий ремонт включен в квитанцию по оплате ЖКУ в виде графы «Содержание общедомового имущества». Об этом сказано в статье 154 ЖК РФ.

Тариф на него устанавливают органы местного самоуправления, а очередность проведения принимается в пределах от двух до пяти лет и варьируется в зависимости от вида жилых зданий, состояния материалов основных конструкций, их износа и условий окружающей среды.

Основанием для определения надобности в проведении текущего ремонта в жилищном фонде, определения и уточнения его объемов выступают результаты плановых осмотров зданий, которые проводятся по графику перед и после отопительного сезона — осенью и весной.

Какие работы входят в текущий ремонт? Перечень работ, проводимых в рамках текущего ремонта, прописан в методическом пособии по содержанию и ремонту жилфонда МКД 2-04.2004, которое утверждено Госстроем.

В нем много пунктов, которые имеют множество подпунктов. В общем виде стандартный перечень работ выглядит так: ликвидация локальных деформаций, укрепление, восстановление повредившихся участков фундаментов, а также продухов вентиляции, отмостков и подвальных входов; возрождение элементов архитектуры, а также герметизация стыков; окрашивание, фасадов, стен и потолка; восстановление элементов окон, в том числе замена стекол; ремонт входных групп, например тамбура; усиление и заделка некоторых участков межквартирных перегородок; организация, смена и возобновление работоспособности частей внутренних систем центрального отопления, домовых котельных, водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых домах; ликвидация неисправностей систем электроснабжения, исключая внутриквартирные устройства, кроме электроплит; смена и возрождение работоспособности систем вентиляции внутри дома; восстановление покрытия пола; замена или наладка ящиков для почты; покраска металлических частей отопительной системы; мелкий ремонт перил и устройство поручней; замена светильников; ремонт электрощитков на этажах, а также их полная замена; организация и ремонт козырьков, выполненных из мягких материалов или листовой стали; замена клапанов для загрузки мусоропровода с «фартуками».

Кто проводит ремонт? Текущий ремонт осуществляется управляющей организацией (если она есть) за счет денежных средств, уплаченных владельцами помещений в доме на ремонт и содержание. Об этом подробно говорят статьи 154–156 Жилищного кодекса и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством 13 августа 2006 года № 491.

Непосредственно работы выполняют подрядные организации, которые нанимаются после проведения конкурсов. Текущий ремонт жилых зданий должны проводить, опираясь на Правила и нормы технической эксплуатации жилфонда, технические указания по организации и технологии

текущего ремонта и по организации профилактического текущего ремонта, а также на другие нормативные акты Госстроя России.

Важная информация содержится в МДК 2-04.2004 — «Методологическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда».

Текущий ремонт, в отличие от капитального, можно организовать без протоколов собраний собственников, а только лишь по заявкам жителей.

Планы на него формируются ежегодно, но при необходимости могут быть оперативно исправлены. Текущий ремонт МКД проводится подрядными организациями, выбранным в рамках конкурса, по желанию жителей конкретного дома, управляющей компании или при возникновении резкой необходимости (например, при аварии).

Организаторами конкурса могут выступить собственники жилищного фонда или уполномоченный представлять их орган, а также независимая профильная организация, действующая на основании заключенного с собственником или УК договора.

Собственники или уполномоченный ими орган (управляющая компания) обязаны контролировать результат работ и то, как они проводятся, по необходимости привлекая специалистов Государственной жилищной инспекции.

После завершения ремонта проходит приемка работ комиссией. В ее состав должны войти представители собственника жилищного фонда или УК. При необходимости к процессу можно привлечь независимых экспертов.

Куда обращаться, если ремонт выполнен некачественно или вообще не выполнялся? Перед началом ремонта подрядная организация подписывает вместе с собственником помещения или УК договор подряда, в котором перечисляются права и обязанности сторон.

Там же указывается **гарантийный срок** на итоги проведенного текущего ремонта и порядок составления и разбора претензий.

В подрядных документах по усмотрению сторон назначаются меры ответственности и последовательность их употребления на практике. Если даже следование условиям договора не помогает устранить возникшую проблему и недопонимание жителей МКД и УК или подрядчиков, собственникам помещений конкретного дома следует попробовать иные методы: оформить письменной обращение в обслуживающую дом управляющую компанию в двух экземпляров, один из которых с подписью секретаря, принимающего заявление, оставить себе; направить заявление в районную или городскую администрацию; при отсутствии в течение месяца реакции от УК направить обращение в прокуратуру или суд.

Когда управляющая организация не осуществляет ремонт, а плата за него вносится, граждане имеют право предъявить требование о перерасчете взносов — сначала письменно обратиться к УК, а при необоснованном отказе — в суд.

Кроме того, если неправомерное бездействие управляющей организации стало причиной порчи имущества проживающих в многоквартирном доме людей, они вправе оформить обращение в суд и потребовать взыскать с виновников убытки.

Для обращения в судебные инстанции следует документально зарегистрировать и оценить понесенные убытки с привлечением экспертов.

Текущий ремонт в многоквартирном доме должен проводиться систематически и своевременно, чтобы здание прослужило долго, а не стало ветхим и аварийным, и при этом было безопасным для тех, кто в нем проживает.

Не только оплачивать, но и следить за этим приходится собственникам помещений, находящихся в МКД. Когда права граждан нарушаются, на помощь им придут местные администрации, прокуратура и суд.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/prava/obsluzhivanije/tekushhij-remont-mnogokvartirnogo-doma.html

№2. К ЧЕМУ ПРИВОДЯТ ТРЕЩИНЫ НА ФАСАДЕ МКД И КАК ИХ УСТРАНЯТЬ

Людей встречают по одежке. А впечатление о доме составляют по его внешнему виду. Первое, что бросается в глаза, — состояние фасада. От того, как выглядит фасад, в какой-то степени зависит собираемость платежей за ЖКУ.

Рыжие потеки и трещины на стенах полносборных домов, выбоины, трещины и сколы на кирпичных домах выглядят не слишком эстетично. За трещины на фасаде платят неохотно.

2.1. ИЗ-ЗА ЧЕГО ПОЯВЛЯЮТСЯ ТРЕЩИНЫ

Попадающая даже в микрополости стен влага вызывает коррозию арматуры. Объем продуктов коррозии значительно превышает начальный объем этой арматуры, и возникает избыточное давление на стенки трещины, что ведет к ее раскрытию. Этот процесс не затухает и требует незамедлительного ремонта.

Чтобы выяснить, почему на здании появляются трещины, и оценить их опасность, нужно обследовать здание и изучить характер распространения и раскрытия видимых трещин. **В сборных стеновых конструкциях зданий трещины возникают в результате:**

- усадки бетона, недостаточного уплотнения бетонной смеси, нарушения ее термовлажностной обработки;
- нарушения правил складирования, транспортирования и монтажа конструкций;
- коррозии арматуры.

В кирпичных стенах зданий трещины появляются вследствие:

- неравномерной осадки фундамента, особенно часто — при замочке лессовых просадочных грунтов;
- агрессивности внешней среды — частого попеременного замораживания и оттаивания, увлажнения и высушивания, кислотно-щелочного и солевого воздействия;
- низкого качества кладки — утолщенных растворных швов, несоблюдения перевязки и забутовки кирпичным боем;
- низкой прочности кирпича и раствора — трещиноватости и криволинейности кирпича, повышенного водоцементного отношения в растворе;
- разнородности по прочности кладочных материалов (красный кирпич и силикатный), включения шлакоблоков.

В кирпичных стенах трещины еще опаснее, так как в кладке нет скрепляющей арматуры и разрушение может произойти неожиданно и быстро. ГРИБЫ И ПЛЕСЕНЬ В КВАРТИРАХ — ЭТО СЛЕДСТВИЕ ТРЕЩИН НА ФАСАДЕ

К тому же «безобидные» на вид трещинки не только вызывают разрушение стеновых конструкций, но и провоцируют сырость в помещениях и, как следствие, появление вредных для здоровья людей грибов и плесени.

2.2. ПОЧЕМУ ТРЕЩИНЫ РАЗРАСТАЮТСЯ

При текущем ремонте дефекты стен обычно замазывают цементно-песчаным раствором. Такой косметический ремонт не имеет смысла и даже опасен. Создается видимость вместо сути.

Уложенный в полость трещины цементно-песчаный раствор дает усадку при твердении, и трещинку не видно глазом. Однако она провоцирует поступление влаги, и коррозия не затухает. Подобными подмазками коррозию не остановить!

В результате конструкция потеряет несущую способность и могут внезапно произойти вывал бетона и обрушение. Это наглядно демонстрируют наши балконы и эркеры.

Балконные плиты значительно тоньше стен, поэтому и разрушаются быстрее и заметнее. Если же в трещины и каверны в кирпичной стене попадает вода, то, замерзая, она увеличивается в объеме на 9–10% и рвет поверхностный слой кирпича, а затем и внутреннюю кладку.

2.3. КТО ДОЛЖЕН УСТРАНЯТЬ ТРЕЩИНЫ В ФУНДАМЕНТЕ И СТЕНАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

Управляющая организация вашего МКД обязана проводить регулярные осмотры дома и его инженерных коммуникаций на предмет выявления возможных и уже существующих неполадок и так же устранять такие неполадки.

Проводиться такие осмотры должны регулярно, все нарушения которые были выявлены в ходе осмотра должны устраняться.

Собственники жилых помещений в МКД не должны бегать за управляющей организацией и упрашивать ее отремонтировать стены или фундамент, управляющая компания в идеале сама должна находить такие трещины и устранять их. Но на практике как раз жильцы борются с управляющими организациями и что называются с боем заставляют проводить необходимый ремонт.

В случае если в фасаде вашего дома и в фундаменте появились трещины и их никто не торопится ремонтировать, то управляющая организация нарушает Жилищный Кодекс РФ и следующие нормативно правовые акты:

1. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, а это у нас Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда;
2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491, это у нас Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
3. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, который утвержден Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ;
4. Часть 1 статьи 161 и часть 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ.

На основании пункта 10 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491, общедомовое имущество должно содержаться в соответствии со следующими требованиями:

- Надежность и безопасность МКД;
- МКД должен содержаться таким образом, что бы это обеспечивало безопасность для жизни и здоровья граждан;
- Сохранность имущества как физических так и юридических лиц;

- Жилое помещение всегда должно быть доступно для пользования;
- Права и законные интересы собственников жилых помещений должны обязательно соблюдаться;
- Инженерные коммуникации всегда должны быть готовы к работе;
- Архитектурный облик МКД должен поддерживаться, а так же соответствовать проектной документации.

На основании пункта 4.1.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, управляющая организация занимающаяся обслуживанием жилищного фонда, обязана устранить повреждения фундаментов, стен и подвалов по мере их возникновения и работы должны быть проведены таким образом, что бы это исключило дальнейшее развитие таких трещин.

Нормы Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, обязательны для исполнения всеми управляющими организациями работающими на территории РФ.

Так же безопасность зданий и сооружений в процессе их эксплуатации, должны быть обеспечены посредством своевременного и правильного технического обслуживания, должны проводиться регулярные проверки в т.ч. и контрольные, осмотры, проведение мониторинга состояния конструкций, а так же систем инженерно-технического обеспечения, обязательно проведение текущего ремонта здания и сооружения на основании части 1 статьи 36 Технического Регламента о безопасности зданий и сооружений, который утвержден Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ.

2.4. ЧТО ДЕЛАТЬ И КАК ОБРАЩАТЬСЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ, ЧТО БЫ ПРОВЕЛИ РЕМОНТ?

Вам нужно обратиться с заявлением в вашу управляющую организацию и потребовать проведения ремонта и устранения трещин в стенах и фундаменте вашего МКД, по конкретному адресу.

Заявление составляется в 2 экземплярах, лучше всего если оно будет коллективным и будут стоять подписи других жильцов. В заявлении указываете кому и от кого подается заявление, так же укажите ваш номер телефона. Заявление пишется в свободной форме, нет никакой унифицированной формы.

В тексте заявления укажите, что по конкретному адресу, в стенах и фундаменте дома, были обнаружены трещины. Согласно пункту 4.1.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, данные трещины должны быть устранены, на основании части 1 статьи 36 ФЗ №384, безопасность здания должна быть осуществлена посредством проведения регулярных осмотров, а так же ремонта с целью устранения различных разрушений.

На основании части 1 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно создавать благоприятные условия, а так же безопасные условия для проживания граждан, а так же управляющая организация должна выполнять свои обязанности по содержанию общего имущества в МКД надлежащим образом.

Так же на основании части 2 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация на основании договора и по заданию собственников жилых помещений и за определенную плату, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги по ремонту и содержанию общего имущества.

На основании части 1 статьи 165 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере которые полностью обеспечивает содержание общего имущества в надлежащем состоянии, что говорит о том, что у управляющей организации есть все средства и возможности по выполнению своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

На основании пункта 42 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491, управляющие организации несут ответственность перед собственниками жилых помещений за нарушение своих обязательств по надлежащему содержанию общего имущества в МКД в соответствии с законодательством РФ и могут быть привлечены к материальной ответственности, административной и уголовной.

В конце заявления требуйте устранить все нарушения в кратчайшие сроки. Ставьте вашу подпись, расшифровку, если есть сбор подписей, то приложите его к вашему заявлению, но только копию.

Идем в вашу управляющую организацию и подаем ваше заявление, далее на вашем экземпляре принимающее лицо должно поставить отметку о принятии, присвоить вашему заявлению входящий номер, поставить дату принятия и передать вам ваш экземпляр со всеми отметками, не теряйте его, это ваше доказательство факта обращения в управляющую организацию с ***конкретным требованием.***

В случае если ваше заявление будет проигнорировано, то обратитесь с жалобой на вашу управляющую организацию в Жилищную Инспекцию. Жалоба подается так же в двух экземплярах, и обязательно приложите к вашей жалобе копию вашего заявления, которое вы подавали в управляющую организацию. В жалобе опишите все нарушения, а так же сообщите, что ваши обращения о возникших проблемах были проигнорированы. Потребуйте принять меры и привлечь вашу управляющую организацию к ответственности.

Реакция на вашу жалобу и ответ по ней должны быть вам направлены в течении 30 дней с момента подачи. Жилищная Инспекция надзорный орган и будет инициирована проверка, в ходе которой будут устанавливаться все обстоятельства нарушения. Жилищная Инспекция вынесет управляющей компании предписание об устранении всех нарушений и даст срок для

выполнения. Так же управляющая компания может быть привлечена к административной ответственности по статье 7.22 КОАП РФ.

2.5. ЧТО МОГУТ И ДОЛЖНЫ СДЕЛАТЬ ГРАЖДАНЕ, ЕСЛИ ЗАМЕТИЛИ РАЗРАСТАЮЩИЕСЯ ТРЕЩИНЫ?

1. Прежде всего, необходимо проявить законную инициативу и провести собрание собственников жилых помещений.

На нем нужно решить вопрос о привлечении сторонних специализированных организаций для определения причин разрушения стен и их ремонта.

2. Также можно обратиться в межведомственную комиссию. Она создается органом местного самоуправления или органом исполнительной власти субъекта. В состав комиссии входят: Представители органа исполнительной власти или местного самоуправления. Представители органа, осуществляющего региональный жилищный надзор. С правом совещательного голоса собственник жилого помещения или его представитель. С правом решающего голоса квалифицированные эксперты проектно-изыскательных организаций (Такие эксперты привлекаются не всегда, а только в необходимых случаях).

3. Собственники жилых помещений предоставляют в комиссию заявление о признании жилого помещения (не)пригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Необходимый пакет документов помимо заявления включает в себя: Копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в ЕГРП. Итоговое заключение специализированной организации, которая проводила обследование дома (в случае если ставится вопрос о признании дома аварийным). Заключение проектно-изыскательной организации. Заявления, жалобы и просьбы собственников жилых помещений по существу вопроса (необязательно).

4. Комиссия рассматривает заявление в течение 30 дней и может вынести одно из следующих решений: О признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в этом случае Администрация поселения принимает решение о расселении многоквартирного дома). О необходимости проведения ремонта и наблюдения. О признании жилого дома соответствующим всем нормам и стандартам.

Таким образом, согласно статье 39 Жилищного Кодекса РФ собственники жилых помещений наделены широким кругом полномочий по разрешению вопроса о пригодности дома для проживания.

В большинстве случаев трещины в жилом доме не несут угрозы, но важно быть бдительным, особенно если вы живете в старом доме. Заметили трещину – нанесли гипсовую метку. Если она деформируется, обращайтесь в уполномоченные органы, которые смогут определить степень опасности трещин.

№3. КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ КРЫШУ?

Вопрос ремонта кровли в многоквартирном доме требует от владельцев жилой недвижимости определенной доли усилий, направленной на организацию этого вида работ и, преимущественно, отдельного финансирования из личного бюджета.

Протечка в жилье, при ее расположении на последних этажах многоэтажек, считается обыденным явлением, поскольку связывают эти случаи зачастую со снижением качества покрытия кровли.

От оперативности выполнения действий по организации выполнения ремонта зависит, насколько незначительными будут сопутствующие затраты и уровень сложности устранения этой проблемы.

В зависимости от характера появления кровельных протечек, последние могут подразделяться на следующие разновидности: Снегового характера (возникают во время активного таяния снежных масс либо при подтаивании нижних слоев, соприкасаемых с подогретой поверхностью кровли); Ливневого характера (могут появляться в процессе обильных осадков); «Мерцающего» типа (проявление признаков протечек носит бессистемный характер, без явных оснований, здесь как основные причины могут служить ошибки при монтаже пирога кровли, неправильное выполнение парапета, наличие микротрещин в покрытии кровли и прочее); «Сухого» типа (промокание потолочных и стеновых поверхностей в помещениях, вызванное появлением конденсата, накопление которого происходит в пространстве под кровлей).

Причинами протечек могут быть: Нарушение функциональности кровельных материалов, в результате окончания допустимого срока их эксплуатации; Наличие производственных дефектов или «второсортность» используемых материалов; Возникновение нарушений структуры используемого покрова, повреждений покрытия кровли при механических воздействиях; Влияние внешних факторов (это могут быть температурные колебания, воздействие ультрафиолетовых лучей или влаги); Технологические нарушения, допущенные при монтажных работах с кровельным пирогом; Срывы листовых материалов.

Для предупреждения возможных протечек, УО должна не меньше 2 раз в течение года (весной и осенью) привлекать технических специалистов из УО для выполнения плановых осмотров кровли.

3.1. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО И ЧАСТИЧНОГО РЕМОНТА КРОВЛИ МКД

Выполнение ремонтных работ кровли в многоэтажке предусматривает достаточно серьезные финансовые траты. Починка частичного характера дает возможность минимизации расходов, она производится при незначительных повреждениях пирога кровли и иных кровельных элементов.

Частичный ремонт кровли характеризуется заменой непригодных к эксплуатации кровельных фрагментов в ходе: Возникновения протечек; Повреждения любого рода кровельных элементов; Снижения кровельной звукоизоляции; Ухудшения уровня теплоизоляции кровли.

Также проведение частичного ремонта может иметь цель улучшения эстетики внешнего облика кровли.

Ремонт капитального характера в многоэтажке нужен, если кровля порядком обветшала или при появлении повреждений, имеющих серьезный характер. При работах капитальной направленности могут проводить: Замену несущих элементов конструкции; Замену пирога кровли; Замену водосточной системы; Антисептическую и противопожарную обработку конструкций из дерева; Регулирование режима влажности и температуры до нормативного уровня.

Очередность выполнения работ по восстановлению и их длительность напрямую зависимы от факторов: Характера и масштабности имеющихся повреждений; Конфигурации конструкции; Материалов пирога кровли. Решение о восстановительных работах частичного или капитального направления должно быть принято, основываясь на данных, полученных при обследовании кровли определенными специалистами.

Составляется детальный список необходимых работ, материальных ресурсов, необходимых инструментов и технических средств.

Работы ремонтного характера могут начинаться, когда вопрос финансирования уже решен.

3.2. КТО ДОЛЖЕН ОПЛАЧИВАТЬ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ?

Жильцы, которым принадлежит инициатива организации ремонта, должны сразу же согласовать вопрос, за чьи именно финансы будут проводиться ремонтные работы кровли многоэтажки.

По действующему законодательству, все владельцы должны оплачивать средства в статье затрат по содержанию дома и, соответственно,

на них распространяется обязанность своевременных выплат по ремонту помещений.

Под понятие общего имущества подпадают кровли, технические этажи и чердачные помещения (что обозначено в статье 36 Жилищного кодекса РФ).

Учитывая положение статьи 154 Жилищного кодекса РФ, капремонт, относящийся к объектам общедомового имущества, должен выполняться за счет средств владельцев.

Затраты по содержанию и проведению ремонтных работ, касающихся общего имущества, необходимо распределять среди всех владельцев, в пропорциональном соотношении с площадью помещения каждого.

Когда доля квартир в жилом доме не прошла приватизацию, их владельцем можно считать муниципалитет.

Нанимателями жилья, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, должны быть оплачены средства лишь за ремонт текущего характера, при этом выполнение финансирования капитального ремонта отнесено к муниципальным обязанностям.

Для принятия решения о выполнении полного кровельного восстановления, необходимо позаботиться об организации общего собрания владельцев жилья для проведения голосования.

Принятое в ходе собрания, решение должно быть оформлено в виде протокола, который как официальный документ используется для выполнения дальнейших шагов.

Для того чтобы обеспечить принятие решения о проведении ремонтных работ, количество голосов владельцев квартир должно составлять 51 % от общего числа присутствующих граждан.

Выполнение ремонтных работ, связанных с общедомовым имуществом, без предварительного согласования и оформления письменного согласия от владельцев жилищ противозаконно.

Первый вариант Финансирование работ от управляющей компании.

Для инициации выполнения работ, нужно обратиться в УК. Жильцами каждый месяц вносится оплата по содержанию дома и на выполнение ремонта, как капитального, так и текущего характера.

Средства, которые поступают согласно двум первым статьям затрат, УК использует по мере надобности на различные нужды дома, фактически не осуществляя аккумуляции финансовых средств.

Однако часть сбережений все же скапливается на выполнение капремонта в доме, и именно эти финансы организация, управляющая домом, может использовать для того, чтобы привести кровлю в надлежащий вид.

Крайне важно учесть тот факт, что средств, собранных на капремонт, может быть недостаточно для оплаты полного объема работ, то есть владельцы будут обязаны из личного кошелька оплатить часть недостающей суммы.

Большей сложностью отличается ситуация, при которой уже был задействован резерв средств для ремонта подвального помещения и иных проблемных объектов, расположенных в доме.

В этом случае, возникнет острый дефицит финансов. УК может быть предложен выход в виде целевого накопления средств на ремонтные работы, для чего жильцам будет предложен вариант повышения величины ставки, согласно статье «капитального ремонта».

Конкретная сумма для взносов должна быть оговорена с владельцами в ходе проведения общего их сбора. С момента накопления достаточного объема средств, сразу же будут начаты ремонтные работы.

Второй вариант Он предполагает государственную помощь. Сейчас юридическую силу имеет ФЗ под №185 «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который дает право обращения за государственной помощью в вопросе финансирования капитального ремонта кровли.

Источниками выделения средств служат местные бюджеты, государственный фонд и сами владельцы квартир. Последним нужно провести собрание для решения вопроса участия в этой государственной программе. Обязательным условием указанной программы считается перечисление обязательного начального взноса, составляющего 5 процентов от общей сметной суммы, необходимой на ремонт.

Если большинство проголосует «за», оставшаяся часть владельцев должна будет подчиниться общему решению, и внести свою долю оплаты.

3.3. АЛГОРИТМ ПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКАМИ РЕШЕНИЯ О ЧАСТИЧНОМ ТЕКУЩЕМ РЕМОНТЕ КРОВЛИ:

Проведение владельцами жилья общего собрания жильцов дома;

Принятие на нем решения касательно выполнения капитального ремонта кровли;

Погашение долговых обязательств по квартплате;

Составление сметной документации и утверждение последней;

Сбор начального взноса для возможности участия в программе (в размере 5 процентов от итоговой суммы сметы);

Подача в ОМС отдельного заявления о выполнении ремонта кровли.

Чтобы обеспечить субсидирование затрат, согласно государственной программе, необходимо отправить в отдел жилищно-коммунального хозяйства пакет документации, конкретный перечень которой имеется в УК.

Для того чтобы заявление было рассмотрено и по нему приняли решение, предусмотрен срок в 10 дней (рабочих).

3.4. КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ КРЫШУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПОСЛЕ УРАГАНА

Починка кровли отнесена к обязанности владельцев, если же затрагивать вопрос с муниципальными квартирами, то работы должна выполнять администрация, в отношении же приватизированных квартиры – жильцы.

Как указано ВАС Российской Федерации в Постановлении под №6464/10, процесс управления целым домом должен предполагать кроме ряда услуг и работ, обусловленных решениями владельцев, также услуги и работы, необходимость проведения которых установлена на уровне законодательства. Как говорится в пункте 4.6.1.1. Постановления, принятого Госстроем РФ под №170 от 27 сентября 2003 года, содержание кровли выполняется с целью ее постоянной исправности.

В этом документе описываются все ключевые критерии подобной исправности. Это подразумевает тот факт, что ТСЖ, служащее в качестве управляющего домом органа, должно выполнять ремонтные работы кровли, то есть именно оно отвечает за исправность ее состояния.

Вместе с этим, не важно, течет кровля или нет. Если председателем ТСЖ в проведении ремонта отказано, то потребуется обратиться в госжилинспекцию, высказав отдельное требование о проведении проверочных действий в отношении ТСЖ, а именно несоблюдении последним законодательных требований и привлечения его председателя, как руководящего лица, к ответственности.

Если имуществу владельца был причинен вред в результате протечки кровли, следует обратиться в суд с исковым требованием о возмещении причиненного вреда, основываясь на статью 1064 Гражданского кодекса РФ. Согласно п. 4.6.1.1. Постановления, утвержденного Госстроем РФ под №170 от 27 сентября 2003 г., организация по обслуживанию жилфонда должна обеспечивать:

Исправность конструкции чердака, кровли и водоотводных систем;

Защищенность конструкций от воздействия влаги, кровли и инженерного оборудования от любого рода протечек;

Установление оптимального режима температурно-влажностного и воздушного обмена, препятствующих появлению конденсата, а также переохлаждений перекрытий и покрытий чердаков;

Соблюдение высоты вентиляции, согласно проекту;

Чистоту чердаков и достаточный уровень освещенности;

Соответствие требованиям норм теплоизоляции стояков и трубопроводов;

Улучшение теплоизоляции нужно проводить качественными материалами;

Исправное состояние в месте состыковки воронок для приема воды с кровлей, обеспечение отсутствия засоров и обледенений воронок, протечки в местах стыковки водосточных стояков и увлажнения теплоизоляционного слоя стояка;

Проведение технических осмотров и работ профилактического характера, с соблюдением установленных сроков.

№4. ФОРС-МАЖОР: КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ К ЛИВНЯМ, ШКВАЛИСТОМУ ВЕТРУ И ПРОЧИМ ПРИРОДНЫМ ЯВЛЕНИЯМ

Шквалистый ветер, аномальные температуры, небывалые дожди. Если так пойдет и дальше, то в договорах управления МКД появятся отдельные положения для разбора последствий погодных явлений.

№4.1. КАК ОПАСНЫЕ ПРИРОДНЫЕ ЯВЛЕНИЯ ОТЛИЧИТЬ ОТ БЕЗОПАСНЫХ

Опасное природное явление (ОЯ) — гидрометеорологическое или гелиогеофизическое явление, которое по интенсивности развития, продолжительности или моменту возникновения может представлять угрозу жизни или здоровью граждан, а также может наносить значительный материальный ущерб.

Такое определение дано в Федеральном законе от 02.02.2006 № 21-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О гидрометеорологической службе“». Общие параметры опасных природных явлений приводятся в «Наставлении по краткосрочным прогнозам погоды» (РД 52.27.724–2009).

В регионах России утверждены перечни и критерии ОЯ. В этих перечнях уточняются значения для определенных местностей и добавляются параметры, имеющие значение для природно-климатических условий. Например, на Черноморском побережье Сочи сильным морозом считается температура ниже -10 °С, а в Мурманске -35 °С не менее трех дней. Найти перечни можно на сайтах региональных управлений по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды.

ТАБЛИЦА ПЕРЕЧЕНЬ ОПАСНЫХ МЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИХ ЯВЛЕНИЙ

НАИМЕНОВАНИЕ ОЯ	ХАРАКТЕРИСТИКИ И КРИТЕРИИ ИЛИ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЯ
А.1. Очень сильный ветер	Ветер при достижении скорости при порывах не менее 25 м/с или средней скорости не менее 20 м/с; на побережьях морей и в горных районах 35 м/с или средней скорости не менее 30 м/с
А.2. Ураганный ветер (ураган)	Ветер при достижении скорости 33 м/с и более
А.3. Шквал	Резкое кратковременное (в течение нескольких минут, но не менее 1 мин) усиление ветра до 25 м/с и более
А.4. Смерч	Сильный маломасштабный вихрь в виде столба или воронки, направленный от облака к подстилающей поверхности
А.5. Сильный ливень	Сильный ливневый дождь с количеством выпавших осадков не менее 30 мм за период не более 1 ч
А.6. Очень сильный дождь (очень сильный дождь со снегом, очень сильный мокрый снег, очень сильный снег с дождем)	Выпавший дождь, ливневый дождь, дождь со снегом, мокрый снег с количеством не менее 50 мм, в ливнеопасных (селеопасных) горных районах – не менее 30 мм за период времени не более 12 ч
А.7. Очень сильный снег	Выпавший снег, ливневый снег с количеством не менее 20 мм за период времени не более 12 ч
А.8. Продолжительный сильный дождь	Дождь с короткими перерывами (не более 1 ч) с количеством осадков не менее 100 мм (в ливнеопасных районах с количеством осадков не менее 60 мм) за период времени более 12 ч, но менее 48 ч, или 120 мм за период времени более 2 сут
А.9. Крупный град	Град диаметром 20 мм и более
А.10. Сильная метель	Перенос снега с подстилающей поверхности (часто сопровождаемый выпадением снега из облаков) сильным (со средней скоростью не менее 15 м/с) ветром и с метеорологической дальностью видимости не более 500 м продолжительностью не менее 12 ч
А.11. Сильная пыльная (песчаная) буря	Перенос пыли (песка) сильным (со средней скоростью не менее 15 м/с) ветром и с метеорологической дальностью видимости не более 500 м продолжительностью не менее 12 ч
А.12. Сильный туман (сильная мгла)	Сильное помутнение воздуха за счет скопления мельчайших частиц воды (пыли, продуктов горения), при котором значение метеорологической дальности видимости не более 50 м продолжительностью не менее 12 ч
А.13. Сильное гололедно-изморозевое отложение	Диаметр отложения на проводах: – гололеда – диаметром не менее 20 мм; – сложного отложения или мокрого (замерзающего) снега – диаметром не менее 35 мм; – изморози – диаметр отложения не менее 50 мм
А.14. Сильный мороз	В период с ноября по март значение минимальной температуры воздуха достигает установленного для данной территории опасного значения или ниже его
А.15. Аномально холодная погода	В период с октября по март в течение 5 дней и более значение среднесуточной температуры воздуха ниже климатической нормы на 7 °С и более
А.16. Сильная жара	В период с мая по август значение максимальной температуры воздуха достигает установленного для данной территории опасного значения или выше его
А.17. Заморозки	Понижение температуры воздуха и (или) поверхности почвы (травостоя) до значений ниже 0 °С на фоне положительных средних суточных температур воздуха в периоды активной вегетации сельхозкультур или уборки урожая, приводящее к их повреждению, а также к частичной или полной гибели урожая сельхозкультур
А.18. Аномально жаркая погода	В период с апреля по сентябрь в течение 5 дней и более значение среднесуточной температуры воздуха выше климатической нормы на 7 °С и более
А.19. Чрезвычайная пожарная опасность	Показатель пожарной опасности относится к 5-му классу (10 000 °С по формуле Нестерова)

4.2. ОБЯЗАНЫ ЛИ УО И ЖИЛИЩНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ ОПОВЕЩАТЬ ЖИТЕЛЕЙ ДОМА

Законодательно закрепленного требования об обязательном оповещении населения жилищными организациями нет. Тем не менее руководители всех предприятий обязаны оповещать сотрудников и иных лиц в случае получения соответствующей информации.

Оповещение происходит через специальную систему РСЧС (Единая государственная система предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций). В рамках этой системы на отдельные эксплуатирующие организации могут возлагаться задачи по оповещению населения.

При получении штормового предупреждения УО должна информировать максимальное количество людей: размещать объявления в подъездах МКД или на своем сайте.

4.3. НУЖНО ЛИ ГОТОВИТЬСЯ К ОПАСНОМУ ПРИРОДНОМУ ЯВЛЕНИЮ

Для служб, отвечающих за эксплуатацию МКД, таких требований нет. Малоэффективно пытаться в последний момент привести в порядок то, что должно содержаться надлежащим образом постоянно. Есть общие рекомендации по действию населения при возникновении угрозы стихийного бедствия.

Но после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, должны проводиться внеочередные осмотры.

Это правило установлено п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170. Это же правило относится и к случаям аварий на внешних коммуникациях, выявления деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

Общее имущество в МКД должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД (п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491). Все конструкции и системы должны нормально функционировать при воздействии расчетных нагрузок.

Предусмотреть, где и как реальные нагрузки будут превышать нормативные, практически невозможно.

4.4. МОЖНО ЛИ ЗАСТРАХОВАТЬСЯ НА СЛУЧАЙ СИТУАЦИЙ, ВЫЗВАННЫХ ПОГОДНЫМИ ЯВЛЕНИЯМИ

Страховые компании предлагают предприятиям ЖКХ страховые продукты, защищающие в том числе от последствий неблагоприятных природных явлений. Единой системы пока нет, хотя уже давно обсуждаются вопросы как введения обязательного страхования ЖКХ, так и «экологического страхования», предусматривающего создание страховой защиты от различных рисков, связанных с окружающей средой.

Судя по тому, что вероятность наступления страхового случая довольно низка, а при проведении надлежащих мероприятий риски еще снижаются, популярностью такие продукты не пользуются.

4.5. КАКУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НЕСЕТ ОРГАНИЗАЦИЯ, УПРАВЛЯЮЩАЯ МКД, ЗА ПОСЛЕДСТВИЯ ПОГОДНЫХ ЯВЛЕНИЙ

Степень вины организации, управляющей МКД, и меру ответственности нужно устанавливать в рамках судебного разбирательства. В зависимости от ситуации УО может быть и ответчиком, и истцом.

Если УО как ответчик не доказала наличие обстоятельств, освобождающих вас от ответственности, то суд примет решение в пользу собственника.

Это связано с тем, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе за причинение вреда, лежит на исполнителе (п. 4 ст. 13, п. 5 ст. 14, п. 5 ст. 23.1, п. 6 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300–1 «О защите прав потребителей», ст. 1098 ГК РФ).

Такой вывод содержится в обзоре судебной практики ВС РФ № 3 (2017), утв. Президиумом ВС РФ 12.07.2017.

Дело в том, что на УО действительно лежит ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД. В ходе судебного процесса будут устанавливаться вина проектной организации, строителей и степень вины УО как эксплуатирующей организации.

В случае с последствиями ОЯ речь идет об обеспечении безопасности жизни, здоровья и имущества людей и юридических лиц. Это установлено в ст. 9 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Здание должно быть запроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации опасные природные процессы и явления и техногенные воздействия не вызывали причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений. **Последствиями ОЯ считаются:**

1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;

2) разрушения всего здания, сооружения или их части;

3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;

4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

УО обязана поддерживать конструктивные характеристики здания в параметрах, предусмотренных проектом и стандартами. Если параметры природных воздействий находятся в пределах установленных норм, то компенсация за причинение вреда из-за возникновения явлений, описанных выше, ляжет на виновника.

Если подразделение Росгидромета подтвердит, что действительно имело место опасное природное явление, то ответственности удастся избежать, сославшись на обстоятельства непреодолимой силы.

4.6. КОГДА МОЖНО ССЫЛАТЬСЯ НА ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

УО может избежать ответственности за причиненный ущерб, если значения параметров погодных условий были выше установленных законодательством.

В случае причинения ущерба из-за разрушения эксплуатируемого объекта его нужно будет возмещать.

Но если значения установленных параметров превышены, то управляющая МКД организация может быть освобождена от ответственности. В противном случае ссылки на обстоятельства непреодолимой силы суды не принимают. Запросить данные о погодных условиях можно в Росгидромете.

5. ЧЕРДАК МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

«Я проживаю в многоквартирном доме с печным отоплением на чердаке осыпалась печная труба пожарная компания сказали что бы я отремонтировала за свой счет так как у нас нет управляющей компании и дом на самоуправлении. Законно ли это. Ремонт производят за счет собственников всех помещений в многоквартирном доме, в том числе, если есть квартиры в социальном найме, за счет муниципального образования.»

Да. законно собственники несут бремя содержания своего имущества. Ваша труба относится к общедомовому имуществу,

поэтому расходы по ремонту должны нести все собственники сообща.

Часть 2 статьи 161 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Если у Вас социальное жилье, то можно обратиться с требовательным письмом. К администрации местного самоуправления, но если у Вас ТСЖ или прямое управление, то действительно, на общем собрании сами решайте за чей счет Вам ремонтировать печное отопление, поскольку средства на содержание МКД оплачиваются всеми жителями дома.

Я живу в многоквартирном доме на последнем этаже. Должны ли быть у меня ключи от чердака?

Ключи от чердака должны храниться в управляющей компании либо в ТСЖ. У жильцов ключей может и не быть.. Это общедомовое имущество. А не ваше личное.

У нас одноэтажный многоквартирный дом с отдельными входами. Мы хотим разделить чердак между собственниками в натуре. При общем согласии жильцов нужен ли суд?

При общем согласии всех жильцов суд не нужен, так как права не нарушены, отсутствует предмет иска. Нужно заключение строительной экспертизы.
В ВАШЕМ случае СОСТАВЬТЕ соглашение о разделе чердака в натуре. Оформите нотариально.

Жители многоквартирного дома "ТСЖ", на чердаке дома и в своём подъезде на лестничной клетке и лестничных полётах, очень долгое время, (года три) , сохраняют свои старые вещи, такие как (старая мебель, посуда, банки, картонные коробки из под техники, книги и прочие) ,и потихоньку докладывают туда ещё , допустимо ли это? Эти вещи загораживают свободный проход к двери чердака и вход на сам чердак, является ли это нарушением, если да то подскажите каким и как это наказуемо? Как можно убрать эти старые вещи если хозяева этих вещей не желают этого делать?

Необходимо по этому поводу обратиться в управляющую компанию или сразу в органы пожарного надзора, поскольку это грубое нарушение правил пожарной безопасности.

Это места общего пользования, а не для складирования личных вещей - обратитесь в МЧС на нарушение противопожарных правил, граждане - жильцы будут привлечены к административной ответственности.

В многоквартирном многоэтажном доме (13 этажей и чердак) ураганным ветром сорвало кровельное покрытие, в результате чего два с половиной месяца в моей квартире, на 13 этаже, протекал потолок по все швам, отошли испорченные обои, все в подтеках и дырах. Вопрос: могу ли я рассчитывать, что на ремонт испорченных комнат мне будут выделены средства из фонда ТСЖ? На какие документы при этом я могу сослаться?

Вам необходимо написать письменную претензию о понуждении произвести ремонт крыши в управляющую компанию. Укажите в ней срок — например, 10 дней. Обязательно сохраните один экземпляр с отметкой о принятии.

После этого Вы сможете обратиться в суд на бездействие управляющей компании. (государственную пошлину Вам уплачивать не нужно). В таком случае Вашу УК обяжут произвести ремонтные работы.

Вы можете сослаться на закон о защите прав потребителей: Статья 14. Имущественная ответственность за вред, причиненный вследствие недостатков товара (работы, услуги) 1. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме. 2. Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков товара (работы, услуги), признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с продавцом (исполнителем) или нет. 3. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя, подлежит возмещению, если вред причинен в течение установленного срока службы или срока годности товара (работы).

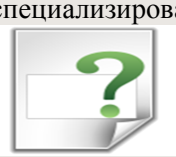
На Вашей стороне также статьи 15 и 1064 Гражданского кодекса РФ. Помимо этого, Вы сможете взыскать и компенсацию морального вреда (укажите сумму 50 000 рублей).

Однако, есть риск и того, что управляющая подаст иск о взыскании задолженности, но это будет уже отдельное производство

Старший в многоквартирном доме не даёт ключи от чердака (техэтажа)) для установки спутниковой антенны и ключи от общего подвала, я являюсь собственником одной из квартир на пятом этаже девяти этажного дома.

Законно ли это.

Да, это законно, доступ на технические этажи имеют только специализированные службы.



На чердаке многоквартирного дома проходят трубы отопления этого дома и над нашей квартирой одна дала протечку. В УК сказали, что ремонт они произведут только за счет собственника той квартиры, над которой протечка (других квартир вроде бы протечка не беспокоит, так как вода льется только в нашу квартиру). Права ли УК и на основании каких законов мы можем оспорить это решение УК в случае если они не правы?

Чтобы на вас возложить обязанность по проведению ремонта УК должна иметь неоспоримые доказательства, что протечка произошла по вашей вине. Наличие вашей вины согласно ст. 1064 ГК РФ является необходимым условием для привлечения вас к ответственности по возмещению причиненного вреда Оспаривать должны по основанию недоказанности вашей вины в этой протечке. Если протечка на чердаке над вашей квартирой, то вам эта труба не принадлежит, значит замену трубы должна делать УК, а также возместить вам ущерб: пригласите соседей, составьте акт о месте нахождения протечки, составляйте смету ремонтно-восстановительных работ, пишите претензию в УК, не выплатят добровольно-обращайтесь в суд.

Через чердак многоквартирного дома проходят только стационарные кирпичные вытяжки, хочу отгородить помещение над своей квартирой (квартира на последнем этаже!), остальные собственники не против и готовы озвучить свое согласие на общем собрании. Не будет ли с моей стороны нарушение и как оформить чердачное помещение?

То чем вы хотите заняться - это реконструкция. При это на нее должно быть согласие всех собственников. Нужно такое согласие брать с каждого собственника отдельно (в нотариальной форме). Можно и на собрании, но тогда на собрании должны присутствовать все собственники до единого и все должны проголосовать за реконструкцию.

У нас 2-х этажный многоквартирный дом, ни в подъездах, ни подвалах, ни чердаках нет электричества, только в квартирах (во всех есть ипу). Электрики выставляют одн, как можно оспорить их действия по начислению одн, возможно ли не платить?

Напишите жалобу жилищный департамент, а также прокуратуру.

У меня в собственности 1 и 2 этаж 2-х этажного многоквартирного дома. Принадлежит ли мне чердак над вторым этажом или мне надо оформлять его в собственность?

Тех. этаж - нежилое помещение. Принадлежит всем сособственникам многоквартирного дома в идеальных долях, физически разделить которые можно только через суд и строительные экспертизы. Определение общего имущества дано в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Это -„...помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы». Для того чтобы присоединить чердак, владелец квартир должен получить согласие всех владельцев квартир в доме

Сгорел чердак многоквартирного дома, на последнем этаже, которого в коммунальной квартире располагается комната, находящаяся у меня в собственности! После пожара, квартира не пригодна для жилья! Подскажите, могу ли я и другие жильцы (их комнаты тоже в собственности), рассчитывать на компенсацию!

Теоретически, с виновного в пожаре - да, в размере понесенных Вами убытков, по ст. 15 ГК РФ. Возможность получения компенсации зависит от причин возгорания. Вы вправе предъявить требования к виновнику пожара. Заранее соберите необходимые документы. Акт о пожаре составляется начальником ГПС непосредственно на месте пожара. Органы дознания составляют протокол осмотра места происшествия + выносят постановление о возбуждении (отказе в возбуждении уголовного дела). Оценку стоимости ущерба проводит экспертная организация, услуги которой Вам придется оплатить. Вышеуказанные документы Вам понадобятся для обращения в суд.

Произошло затопление чердака многоквартирного дома, в результате чего пострадала моя квартира (остались разводы на потолке и обоях)... на какие законы можно ссылаться для составления претензии так как ущерб был возмещен не в полном объёме.

Ссылайтесь на Гражданский кодекс РФ и Закон о защите прав потребителей

Сотрудники энергосбытовой компании проникли на чердак многоквартирного дома (4 квартиры, у каждой

квартиры земельный участок) и отключили за задолженность по оплате. Пустили на чердак их соседи под предлогом обследования сетей. Как их наказать?

Обратитесь с заявлением в прокуратуру.

Я совладелец общей собственности многоквартирного дома, (чердак, подвал и т.д.) так мне говорит глава нашего совета. Вопрос-должен быть ка кой то документ подтверждающий мою причастность к общей собственности? Спасибо за ответ.

Хочу оформить чердак в собственность в многоквартирном доме Какие мои действия Какие нужны документы.

Основываясь на 36 статье Жилищного Кодекса, можно установить, что чердак — совместная собственностью всех жильцов дома.

Если владелец квартиры на последнем этаже захочет присвоить себе эти квадратные метры, то ему придется заручиться согласием всех собственником многоквартирного дома.

Собственники могут согласиться на то, чтобы владелец квартиры взял чердак в аренду. Для этого на голосовании должны вынести положительное решение не меньше трети жильцов.

Чтобы чердак достался в собственность, решение об этом должно быть единогласным. В рамках предоставления вам общей информации по поводу оформления чердачных помещений, есть небольшой список действий:

- собрать всех членов ТСЖ иди ЖСК для проведения голосования;
- при положительном решении жильцов дома вы должны заключить договор аренды или государственной регистрации в собственность;
- переоборудовать чердачное помещения в жилое;
- оформить акт выполненных работ;
- изменить техническую документацию на жилье.

Есть и второй вариант развития событий. Он считается по некоторым понятиям выгодным, но по временным затратам, он более губителен. Он подразумевает полное оформление мансарды или чердака в собственность:

. - проведение собрания всех жильцов и сбор единогласных мнений по поводу оформления вами чердачного помещения;

- оформление официального разрешения на проведение реконструкции;
- непосредственное проведение реконструкции с последующим ее оформлением;

- заполнение и исправление технической документации;

- получение прав собственности на чердак или мансарду.

Могут ли жильцы МКД утвердить решением общего собрания: не давать доступ на чердак и подвал жильцам, которые не вносят ежемесячно плату за обслуживание приборов учета и оплату домкому.

Нет, это общедомовое имущество, другим жильцам ограничивать доступ нельзя. Если обратятся в прокуратуру, то привлекут председателя к ответственности.

Летом произошёл пожар в многоквартирном доме. Причина возгорания - проводка на чердаке. Управляющей компании у нас не было т.к. дом практически находился в аварийном состоянии и от нас все отказывались. На данный момент в доме проживать не возможно, администрация города предложила нам восстановить его своими силами. Собственниками являются 8 человек из дома, остальные 7-муниципальные квартиры. Мы сейчас пытались признать дом аварийным и не пригодным для восстановления, но администрация опять же провела комиссию, не уведомив собственников и признала дом пригодным к реконструкции! В 2012 году износ дома составлял 75% что нам делать мы не знаем.

Если администрация такое заключение дала, то сделайте независимую экспертизу, пригласите на проведение экспертизы представителя администрации. если по заключению эксперта дом будет признан аварийным то требуйте расселения.

После пожара на чердаке многоквартирного дома отключили электричество. Сказали, что пока не просохнут стены и перекрытия подключать не будут. Дом старый, перекрытия около метра толщиной, шлакозасыпные, сохнуть будут долго. Крыша дома тоже пострадала, и на улице дожди. Так что высыхание крайне проблематично. Возможно ли просить/требовать просушку тепловыми пушками (газовыми помпами)? Третьи сутки дом без света и перспектив нет.

Да, можете просить.

№6. РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ ДОМОВ – ОБЯЗАННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Как правило, управляющая компания отказывается

проводить ремонт в подъезде многоквартирного жилого дома, ссылаясь на то, что выполнение данных работ, согласно договору управления, не входит в обязанности управляющей компании. Для проведения такого ремонта необходимо решение общего собрания собственников помещений дома, а также дополнительные денежные средства, которых, естественно, не хватает.

Между тем, в соответствии с п. 3.2.2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утв. Постановлением Госстроя РФ № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить не только требуемое санитарное состояние лестничных клеток, но и исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Как следует из п. 3.2.9. Указанных Правил и норм, периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Отсутствие в договоре управления соответствующего пункта об обязанности управляющей компании производить ремонт подъезда, не освобождает последнюю от обязанности обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Разумеется, не следует и забывать, что управляющая компания не обязана в отсутствие решения общего собрания собственников выполнять работы, относящиеся к капитальному ремонту.

Примеры из судебной практики: ремонт подъезда жилого дома – обязанность управляющей компании

6.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА ПРОВЕСТИ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ ЖИЛОГО ДОМА

Судом удовлетворены требования об обязании управляющей компании провести ремонт подъездов жилого дома, в частности, восстановить штукатурное и окрасочное покрытие стен и потолков лестничных клеток.

Судом было установлено, что ранее, Жилищной инспекцией были выявлены нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, управляющей компании выдавалось предписание об устранении недостатков, которое не было выполнено.

Доводы управляющей компании о нехватке денежных средств на проведение работ по ремонту подъездов, а также о том, что указанные работы не предусмотрены договором, судом отклонены. Признан судом несостоятельным и довод ответчика о том, что проведение текущего ремонта подъездов жилого дома согласно договору предусмотрено только за отдельную плату и по решению собрания собственников помещений в

многоквартирном доме. (См. Апелляционное определение Московского областного суда от 10 июня 2013 г. по делу N 33-12585/2013)

Ремонт подъезда дома должен проводиться в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда

Суд обязал управляющую компанию провести ремонт подъезда жилого дома, в том числе, восстановить нарушенный штукатурный слой стен и потолка, выполнить клеевую окраску стен, лестничных маршей, потолков, масляной окраски оконных блоков, радиаторов, лестничных ограждений, установить ручки, шпингалеты, восстановить оконные рамы, выполнить иные работы.

Судебные инстанции указали, что управляющая организация обязана обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД.

То обстоятельство, что решение общего собрания собственников отсутствует, не отменяет предусмотренную Правилами Госстроя (п. 3.2.9.) обязанность в установленные сроки осуществлять ремонт подъездов дома. (См. Апелляционное определение Мурманского областного суда от 24 июля 2013 г. N 33-2479)

6.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА ПРОВЕСТИ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДА ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЗАДОЛЖЕННОСТИ РЯДА СОБСТВЕННИКОВ

Судом постановлено обязать управляющую компанию выполнить работы по ремонту подъезда жилого дома, в том числе стен, пола, потолков, лестничных маршей, перил, работ по установке рам в оконных проемах подъезда, дверей в коридорах, ремонту электропроводки, мусоропровода, иные работы.

Довод управляющей компании о том, что у ряда собственников помещений дома имеется задолженность по оплате коммунальных платежей, суд признал несостоятельными.

Вместе с тем, суд второй инстанции отметил, что возложение обязанности на управляющую компанию произвести ремонтные работы, которые относятся к капитальному, а не текущему ремонту, на законе не основано. (Апелляционное определение Ярославского областного суда от 2 августа 2012 г. по делу N 33-3687)

Управляющая компания обязана провести косметический ремонт подъезда, данные работы не носят капитального характера

Судом постановлено обязать управляющую компанию провести косметический ремонт подъезда жилого дома: привести в надлежащее состояние потолок и стены подъезда, произвести окрашивание потолка и стен. Суд пришел к выводу о том, что работы по ремонту подъезда не носят капитального характера. (Апелляционное определение Верховного Суда Республики Карелия от 15 мая 2012 г. по делу N 33-1227/2012)

№7. ПРАВИЛА УБОРКИ ПОДЪЕЗДА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

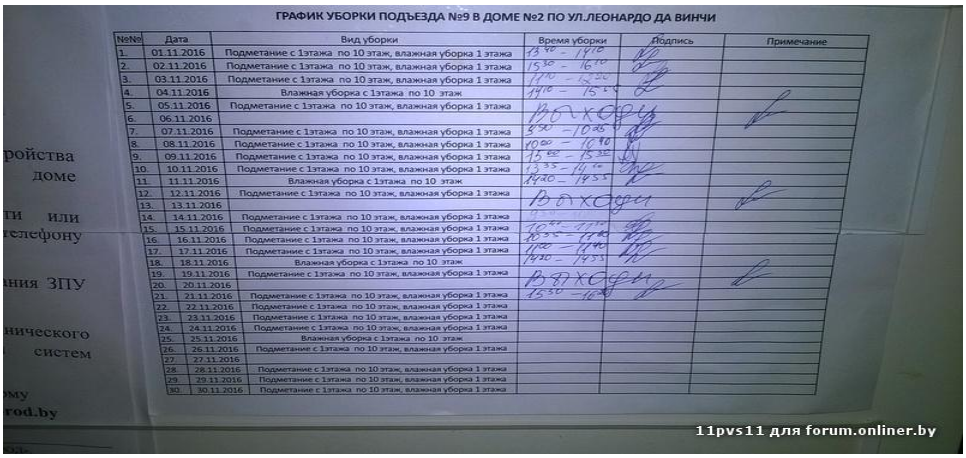


ГРАФИК УБОРКИ ПОДЪЕЗДА №9 В ДОМЕ №2 ПО УЛ.ЛЕОНАРДО ДА ВИНЧИ

№№	Дата	Вид уборки	Время уборки	Подпись	Примечание
1.	01.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	13.30 – 14.10		
2.	02.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	15.30 – 16.10		
3.	03.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	11.10 – 12.20		
4.	04.11.2016	Влажная уборка с 1этажа по 10 этаж	14.15 – 15.00		
5.	05.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	Выходной		
6.	06.11.2016				
7.	07.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	9.50 – 10.05		
8.	08.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	10.00 – 10.40		
9.	09.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	15.00 – 15.32		
10.	10.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	13.35 – 14.10		
11.	11.11.2016	Влажная уборка с 1этажа по 10 этаж	14.40 – 14.55		
12.	12.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	Выходной		
13.	13.11.2016				
14.	14.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	11.40 – 12.10		
15.	15.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	16.40 – 17.10		
16.	16.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	15.35 – 16.00		
17.	17.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	14.00 – 14.40		
18.	18.11.2016	Влажная уборка с 1этажа по 10 этаж	14.20 – 14.55		
19.	19.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	Выходной		
20.	20.11.2016				
21.	21.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа	15.30 – 16.00		
22.	22.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			
23.	23.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			
24.	24.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			
25.	25.11.2016	Влажная уборка с 1этажа по 10 этаж			
26.	26.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			
27.	27.11.2016				
28.	28.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			
29.	29.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			
30.	30.11.2016	Подметание с 1этажа по 10 этаж, влажная уборка 1 этажа			

11pvs11 для forum.onliner.by

Чистота является залогом не только красоты окружающего пространства, но и здоровья.

Об этом знает каждый гражданин, знакомый с нормами гигиены. За порядок в собственной квартире мы отвечаем сами. Но на кого возлагается эта ответственность, если речь идет о подъезде многоквартирного дома? Согласно ст. 36 ЖК РФ, данная территория в 2018 году относится к общедомовой части. Поэтому обязательство по приведению подъезда в многоквартирном доме в пригодный для пользования вид, имеют не жильцы, а сторонние структуры.

7.1. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

Законодательства, свидетельствующего о том, что за каждой парадной закрепляется своя уборщица, не имеется. На практике выходит, что один и тот же человек может заниматься обслуживанием одновременно нескольких участков. Если же такого специалиста и вовсе не имеется, это подразумевает нарушение действующих норм законодательства. Уборка лестничных клеток в многоквартирных домах должна осуществляться силами сотрудников, занимающих посты в управляющих или подрядных компаниях, с которыми заключены соответствующие соглашения.

Вот несколько рядовых документов, обеспечивающих регламентирование уборки подъезда в многоквартирном доме:

- правила технической эксплуатации жилого фонда, утверждение которых произошло в рамках Постановления №170 от 27.09.2003 г.;
- правительственное российское Постановление №290 от 03.04.2013 г.;
- ГОСТ 56192-2014 по управлению многоквартирными домами;

- жилищный кодекс Российской Федерации;
- постановление Госстроя РФ №170 от 27.09.2003;
- приказ Госстроя №191 от 22.08.2000.

В этих документах есть четкое описание того момента, кто, где, каким образом должен осуществлять мероприятия по уборке подъездов в многоквартирных домах. Как показывает практика, именно уборщица должна выучить эти нормы, чтобы исправно исполнять свои профессиональные обязанности.

	Дом без лифта и мусоропрода	Дом с мусоропроводом, но без лифта	Дом с лифтом, но без мусоропровода	Дом с лифтом и мусоропроводом
Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2-х нижних этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	ежедневно	-	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	-	-	ежедневно	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

7.2. КТО ОТВЕТСТВЕННЫЙ ЗА УБОРКУ В ПОДЪЕЗДАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

В 2018 г. нормы ответственности за проведение уборки в многоквартирных домах практически не изменились. По-прежнему обязательство по приведению подъездов в надлежащий вид лежит на управляющей организации или товариществе собственников жилья, в зависимости от выбранной формы управления домом (ст. 36 ЖК РФ). Ответственность за приведение территории в пригодный для пользования вид несут сотрудники УК – уборщицы и их начальники (постановление Госстроя №170 от 27.09.2003 г.).

ГОСТ 56192-2014 позволяет заключать договорные соглашения с подрядными организациями. Уборка в этом случае производится специально назначенными лицами.

7.3. ЧТО ВХОДИТ В УБОРКУ ПОДЪЕЗДОВ МКД?

Согласно законодательству, принятому правительством РФ (постановление правительства №290 от 03.04.2013 г.), обязательства всех

коммунальных служб включают в себя пункты по содержанию подъездов жилых помещений в должном виде.

Так, несущие конструкции, элементы оборудования, технические, инженерные системы – все это должно быть осмотрено и обслужено своевременно. Из 36-й ст. ЖК РФ можно выделить несколько действий, которые непосредственно связаны с уборкой подъездов, находящихся в МКД:

- проведение работ по сухой и влажной уборке в холлах;
- поддержание в нормальном состоянии тамбуров и коридоров;
- уход за кабинами и площадками лифтов;
- мытье полов, ступеней лестниц, пандусов;
- протирание пылевых осадков на оконных рамах;
- избавление от пыли подоконников, лестничных конструкций, перил;
- приведение в порядок шкафчиков, где расположены электрические счетчики;
- чистка почтовых ящиков;
- работа со слаботочными устройствами;
- мытье дверных полотен, ручек;
- чистка стекол;
- проветривание лестничных клеток;
- удаление грязи с приспособлений защитного характера.

7.4. НОРМЫ УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В 2018 ГОДУ

Если принимать во внимание 36-ю ст. ЖК РФ, можно отметить, что лестничные клетки – общее имущество собственников. С 03.04.2013 г. со стороны правительства произошло утверждение минимального перечня работ и услуг, которые нужны для обеспечения оптимального состояния совокупного имущества в МКД (постановление правительства №290).

А начиная с 20.04.2013 этот документ стал юридически значимым, т. е. обрел законодательную силу. В нем и указаны общие правила, нормы проведения уборки подъезда многоквартирного дома.

Т. к. понятие чистоты у каждого индивидуума свое, образца по качеству уборочных работ, который мог бы стать единым, не имеется. Это связано еще и с тем, что почти все парадные находятся в разном исходном состоянии: новые многоквартирные дома отличаются свежим ремонтом, в то время как старые строения устарели и покрылись так называемой «пылью времен». Если хотите убедиться в том, что процесс прошел на должном уровне, после завершения уборки стоит проверить:

- имеются ли следы мусора (окурки, упаковки из-под еды, банки из-под напитков);
- есть ли крупные пылевые сгустки, лужи на полу, комки грязевых частиц;

- присутствует ли неприятный запах от мусора, который начал портиться.

Если всего этого нет, считается, что нормы уборки подъездов многоквартирного дома соблюдены, а качество является надлежащим.

7.5. ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

В соответствии с приказом Госстроя №191 от 22.08.2000 г. и приложениями к нему, периодичность проведения тех или иных хозяйственных работ является законодательно регламентированной. Именно на нее опираются уборщицы и уборщики, которые занимаются очисткой лестничных клеток, придомовых территорий, обслуживанием мусоропроводов, кабин лифтов в 2018 году.

7.6. ГРАФИК УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

График уборки МКД по адресу: ул.Лазурная д.3

№	Виды работ	понедельник	вторник	среда	четверг	пятница
1	Уборка холла первых и вторых этажей, подметение лифтовых кабин					
2	Уборка лестничных площадок (1-й подъезд, с 17-го э по 1-й эт.)					
3	Уборка лестничных площадок (2-й подъезд)					
4	Уборка лестничных площадок (3-й подъезд)					
5	Уборка лестничных площадок (4-й подъезд)					
6	Уборка лестничных площадок (5-й подъезд)					

Разумеется, уборщицам не настолько много платят, чтобы они имели время и желание круглосуточно намывать полы в одном подъезде многоквартирного дома. Поэтому для них установлен график, которого нужно строго придерживаться:

- ежедневно: подметать пол влажным веником на первых двух этажах, в т. ч. в лифте, протирать от грязи площадку перед приемником мусора;
- 1 р. в 3 дня: подметать влажным веником все остальные лестничные пролеты и пол в лифте;
- 1 р. в неделю: убирать вход;
- 2 р. в мес.: мыть всю парадную с использованием мокрой тряпки, а также стены, потолки, плафоны;
- 2 р. в год: обеспечивать мытье батарей и перил;
- 1 р. в год: мыть оконные стекла, входные двери,щитки.

Прежде чем начинать паниковать по поводу отсутствия уборки подъездов в многоквартирном доме и составлять

жалобы, следует ознакомиться с графиком. Возможно, уборщица не нарушает закон, а действует в соответствии с инструкциями. Более подробно они расписаны в законодательном акте №170 о правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда российского парламента (Постановление №290).

7.7. САНИТАРНАЯ УБОРКА ПОДЪЕЗДОВ В МКД

Проведение санитарной уборки подъездов в МКД необходимо для поддержания чистоты помещений, посещаемых большим количеством людей. К ним относятся и подъезды многоквартирных домов. Её целевое назначение – устранение возбудителей различных заболеваний, а также ликвидация условий для их последующего развития и размножения.

Уборщица, проводящая санитарную уборку, должна иметь мед. книжку и подтверждение уровня квалификации.

Немаловажную роль играет выбор средств дезинфекции во избежание причинения ущерба общему имуществу и здоровью жильцов. Подлежат проведению СУ все поверхности помещения – полы, стены, потолки.

Особое внимание уделяется окнам, подоконникам, дверным ручкам (от дверей, ведущих в кладовые, подсобные помещения).

Тщательно протираются и дезинфицируются урны, баки с мусором. Если в подъезде вдруг завелись насекомые, он тоже подлежит дезинсекции путем обработки с использованием специальных препаратов.

Помимо этого, немаловажную роль играет эстетическая составляющая, за счет которой убранные лестничные клетки обретут опрятный вид и подчеркнут статус жильцов дома. Нормы проведения СУ в подъездах регламентируются соответствующим санитарным законодательством (Постановление № 191 от 22.08.2000 г.) и обязательны к соблюдению. В противном случае лица, ответственные за этот аспект, понесут ответственность, в виде штрафов и увольнения уполномоченных сотрудников.

7.8. УБОРКА ЛИФТОВ

В 2018 году каждый день в лифте многоквартирного дома протирается пол, а два раза в месяц требуется очищать от грязи стены, плафоны, потолочные конструкции, двери. Нормы уборки лифтовых кабин и прочего оборудования оговариваются в правительственных постановлениях, рассмотренных в пункте «нормативная база».

7.9. УБОРКА ЛЕСТНИЦ

Уборка лестниц на первых двух этажах, как уже отмечалось, осуществляется ежедневно. Чистка лестничных клеток на всех этажах (начиная с третьего) производится дважды в неделю. Нормы определяются государственными стандартами и санитарными правилами, рассмотренными ранее.

7.10. ОПЛАТА УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Уборка общедомового имущества является одним из направлений жилищно-коммунального сектора, поэтому оплата за нее в 2018 году осуществляется совместно с внесением платы за пользование ЖКУ. Собственники нередко интересуются, откуда берутся установленные на уборку подъездов цены. Управляющие организации обосновывают получившуюся стоимость своими расходами на различные нужды.

1. **Наем сотрудников**. Зарплата уборщиц должна составлять величину не меньшую, нежели прожиточный минимум. Поскольку каждая управляющая организация нанимает не одну-двух сотрудниц, а целый штат, из-за этого расходы увеличиваются.
2. **Закупка материалов**. Сюда относятся моющие средства (порошки, гели, эмульсии), перчатки, тряпки, швабры, веники. Поскольку площади подъездов, нуждающиеся в уборке, немаленькие, на эти средства ежемесячно уходят внушительные суммы финансов.
3. **Оплата налогов, сборов,** взносов в казну государства – немаловажная часть расходов управляющих компаний.
4. **Предоставление средств платежным агентам и системам.**
5. **Компенсация услуг подрядных организаций.**

За все это платят собственники квартир, то есть жильцы многоквартирных строений. Так и происходит формирование стоимости жилищно-коммунальных услуг.

7.11. КОГДА И КУДА МОЖНО ПИСАТЬ ЖАЛОБУ НА ПЛОХУЮ УБОРКУ В ПОДЪЕЗДЕ?

Если жильцы считают, что уборщица не может справиться с задачами, которые перед ней стоят, а также нарушает действующие законодательные нормы, они вправе создать жалобу начальству УК.

Сначала это будет устная мера. Если результат нулевой, создается письменная жалоба.

УО, получившая письменную претензию, в свою очередь, обязуется заняться организацией специальной комиссии в целях оценки качества уборки подъездов.

В жалобе нужно обязательно указать, что именно не устраивает жильцов дома, какие нормы нарушает сотрудник управляющей компании. Если комиссией, собранной специально в этих целях, будет подтверждено, что убрано плохо, организация обязуется принять меры по ликвидации недостатков, и сообщить о своих решениях собственникам. В процессе составления бумаги можно опираться на ст. 36 ЖК РФ, постановления №170, 191, 290.

Если отправленное письмо осталось без соответствующего ответа, следующая организация, в которую оформляется обращение – РОСПОТРЕБНАДЗОР. Если и после этого требования остались неудовлетворенными, необходимо сделать обращение в жилищную городскую или районную инспекцию. Скорее всего, на этом шаге вопрос будет решен в сторону жильцов. Если этого не произошло, единственная инстанция, которая может помочь – прокуратора.

7.12. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ И НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПРИ ПОДАЧЕ ЖАЛОБЫ НА ПЛОХУЮ УБОРКУ

Для оформления заявительной бумаги с жалобой на плохую уборку в подъездах следует воспользоваться специальным образцом, ведь произвольно составленные претензии не могут быть приняты ни управляющей компанией, ни государственным жилищным надзором. Стандартная форма жалобы на плохую уборку в подъезде включает в себя следующие графы и пункты:

- адресат, которому происходит направление претензионного письма;
- сведения об обратившемся лице, включая обязательный контактный тел. для связи;
- основная суть претензии со ссылками на действующие нормы закона;
- предложение решений для разбирательства в ситуации и принятия мер;
- роспись и дата.

Руководителю

ОАО «Управляющая Компания»

от Иванова Ивана Ивановича

г. Город , ул. _____

т. _____

Жалоба (Претензия)

Я, _____, собственник квартиры №____, проживаю в доме, обслуживаемым Вашей организацией. Являясь исполнителем услуг по содержанию общего имущества, Ваша организация независимо от формы собственности и организационно- правовой формы обязана предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленным нормативам и условиям договора, а также информации о жилищных услугах.

Я свои обязательства по договору исполняю регулярно, плачу за услуги по содержанию общего имущества.

В соответствии с пунктом 4.8.14 "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, лестничные клетки должны быть регулярно убраны и вымыты.

Сухую уборку и мытье полов должно производиться как минимум раз в пять дней, влажная уборка всех поверхностей должна производиться ежемесячно (пункт 3.2.7).

В связи с выше изложенным, прошу Вас организовать регулярную уборку____ подъезда нашего дома.

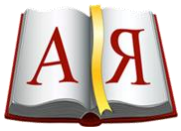
«__»_____20___г. Иванов И.И. (подпись)

При необходимости к заявлению прилагаются другие бумаги в виде актов, заключений выездных комиссионных групп, государственной жилищной инспекции, российского потребительского надзора, санитарной эпидемиологической станции и т. д. Можно приложить и ряд фото, на которых отражено плачевное состояние общедомовой территории. Требуется обязательно отследить факт регистрации заявления и присутствия одного из экземпляров у вас на руках. Иначе обеспечить доказательство факта обращения в те или иные инстанции будет сложно.

7.13. ВОЗМОЖНЫЙ ИСХОД ЖАЛОБЫ

На практике бывают ситуации, когда УО не реагирует на жалобы и претензии со стороны жильцов. Это может обернуться для организации

сплошным негативом. Ведь жильцы наделяются правом проведения общего собрания собственников и выбором иного способа управления домом. А также за ними закрепляется полномочие по обращению в ГЖИ, РОСПОТРЕБНАДЗОР, прокуратуру, администрацию города или района. В итоге ответственные лица могут быть уволены, а также допустимо проведение перерасчета по некачественно оказанным услугам.



Вот основные нюансы, которые предполагает уборка подъездов в российских МКД.

1. Проведение уборки – полная ответственность управляющей организации или ТСЖ.
2. Уборщица в процессе очищения подъездов опирается на нормы законодательства (график проведения уборочных работ).
3. Недобросовестное исполнение обязанностей грозит увольнением.

№8. СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛОВ МКД

В пункте 3.4 указывается перечень требований к содержанию подвалов и подполий. В частности, организацией, которой поручено обслуживать жилой дом, должен обеспечиваться температурный режим подполий и их влажность воздуха.

Это обеспечит надежную защиту от конденсата на стенах и потолке по всему периметру подвала.

Также управляющая компания должна обеспечить чистоту и доступ к проходам подвала и технических подполий. Запрещается наличие в подвалах живности – грызунов, кошек, собак и прочих видов животных.

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ПОДВАЛАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ФОНДА

Помещения под домом необходимо регулярно проветривать в любое время года, это делается при помощи каналов вытяжки отработанного воздуха, отверстий для вентиляции, с использованием оконных и дверных проемов или иных устройств объемом воздуха, минимально равным однократному воздухообмену.

Продухи в цоколе должны открываться на постоянной основе. Проветривание проводят в морозные дни и обязательно сухие.

Если на поверхностях подвала выпадает конденсат, появляется грибок или очаги плесени, то необходимо ликвидировать источник переувлажнения и организовать тщательное проветривание через окна или двери.

На проемах с этой целью можно установить дверное полотно или оконный переплет, оборудованный решетками или жалюзи для защиты от несанкционированного доступа посторонних лиц.

Если подвал обладает стенами с глухой поверхностью, то предварительно необходимо пробить в помещении несколько отверстий для вентиляции в каждой из секций дома. Как правило, это делается в

противоположных углах и оборудуется решетками или вентиляторами для вытяжки.

8.2. ОБУСТРОЙСТВО ВХОДНОЙ ГРУППЫ В ПОДВАЛ

Вход в подвал должен быть оборудован дверью с замком. Необходимо держать их закрытыми, храня ключи в организациях по обслуживанию жилого фонда, дворников, рабочих или жильцов дома. Место хранения указывается на табличке возле двери или на специальной наклейке.

Доступ к коммуникациям в подвале для сотрудников аварийных бригад или иных аналогичных организаций должен предоставляться по требованию в любое время дня и ночи.

8.3. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Запрещается делать в подвале склады с хранящимися в них горючими материалами, токсичными веществами или взрывоопасными предметами. Также не допускается делать хозяйственные склады, если вход обустроен из лестничных площадок общего пользования.

Все проемы и отдушины подполья должны защищаться сетками с размером ячеек не более 0,5 см. это делается для защиты от проникновения вредных грызунов.

Санитарные нормы и правила требуют неукоснительного слежения за состоянием подвала, своевременные дезинсекционные работы или дератизации. Это касается не только подвалов и подполий, но и все прочих мест общего пользования.

8.4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОДПОЛЬЕВ В РЕГИОНАХ РФ

Требования к подвальным помещениям многоквартирных домов Правительство каждого региона дополняет своими распоряжениями, прикладываемым к постановлениям Правительства. К примеру, распоряжение Правительства Москвы по использованию жилого фонда ЖНМ – 98- 01/10. Утвержденный ещё в 1998 году, он актуален и сейчас.

Распоряжения в регионах делаются по указанию вышестоящих инстанций для реформирования сферы предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Нормативы этого документа должны неукоснительно выполняться всеми юридическими и физическими лицами, во владении которых есть жилые дома, а также организациями, обслуживающими многоквартирный фонд независимо от форм собственности зданий.

Подвальными помещениями считают все пространство дома, расположенные ниже отметки грунта более чем на половину своей высоты стен. Подпольями считают те помещения, в которых оборудуют котельные, проводят коммуникации для обеспечения жизнедеятельности дома и располагают в этих же целях инженерное оборудование.

Подвалы могут быть как отапливаемыми, так и без систем отопления.

8.5. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Подвалы и технические подполья разрешено использовать для инструментов рабочих из обслуживающей дом организации. Это могут и материалы для ремонта, некоторое оборудование или вещи, необходимые для обеспечения комфортного проживания владельцев квартир.

Запрещается обустраивать хозяйственные склады. Недопустимо сдавать в аренду подвалы, где есть газовые трубы и щиты отключения приборов и коммуникаций. Ту часть, где коммуникации отсутствуют, можно сдать в аренду или под другое использование с условием, что доступ к трубопроводу и прочему оборудованию будет предоставлен круглосуточно.

Также запрещается обустройство и перепланировка подвалов для размещения в нем квартир и иных жилых площадей.

8.6. ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ПОДПОЛЬЕВ

Неотапливаемые подвалы должны быть не холоднее 5 градусов по Цельсию, а влажность воздуха не может превышать 65%. Температурно-влажностный режим обеспечивается исходя из целевого использования подполья.

Осмотр подвалов должен проводиться ежегодно, причем осматривают его полностью, включая вентиляционные каналы, окна и вытяжки в цоколе. Вентиляция должна быть достаточной, чтобы воздухообмен превышал однократный обмен воздуха в подвале.

Вход в помещение должен быть оборудован выключателями. Пространство нельзя заваливать вещами, особенно подходы к коммуникациям, также недопустимо обустраивать дополнительный фундамент под размещаемые агрегаты, изменять высоту подвала за счет утолщения пола без согласованного проекта.

Влажность, если она избыточная, должна устраняться путем обустройства дополнительной гидроизоляции фундамента и дренажа, без откачки постоянной воды из подвала. Это может привести к разрушению материалов основания, что негативно повлияет на устойчивость всего дома.

Осмотр запорного оборудования и входа в подвал проверяется ежедневно оператором диспетчерской службы или работниками обслуживающей организации.

Полы в подполье делаются с уклоном к особому приямку, в котором должна скапливаться вода.

8.7. ТРЕБОВАНИЯ К ИНЖЕНЕРНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ В ТЕХНИЧЕСКИХ ПОДПОЛЬЯХ

Все неисправности коммуникаций должны своевременно устраняться. В местах очистки стояков канализации нужно делать специальные бетонные лотки, которые способствуют отводу воды в канализацию.

Все переходы через системы трубопроводов должны быть оснащены мостиками, которые устанавливают над поверхностью коммуникаций, а приямки в целях безопасности необходимо закрывать решетками.

Каждая труба в подвале должна быть теплоизолирована и защищена от влаги, что предусматривается в проектной документации. Для предотвращения утечек газа или воды все пересечения коммуникаций с основанием дома нужно герметизировать по стандартным решениям, оговоренным в приложениях к правилам эксплуатации многоквартирных домов.

Для уменьшения шума от оборудования в подпольях нужно сделать звукоизоляцию, переоборудовать насосы на виброосновe, сделать вибровставки на напорном трудопроводе и обустроить неподвижную опору на удалении в один метр от наружных стен.

8.8. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ПОДВАЛОВ И ТЕХНИЧЕСКИХ ПОДПОЛИЙ

Регулярные осмотры делают для своевременного выявления дефектов и причин их возникновения. По итогам проверок делается отчет, в котором указывают необходимые меры для устранения недостатков. Также проверяют вид использования подвала и его общее состояние.

Единожды в год проводится обучение и информирование всех собственников, нанимателей и иных заинтересованных лиц о правилах и эксплуатации оборудования в подпольях, а также о мерах пожарной безопасности.

Плановая проверка делается общей или частичной.

8.9. ОБЩАЯ ПРОВЕРКА

В ходе работ осматривают все здание, в том числе и конструкции цоколей, все оборудование внутри и снаружи, а также благоустройство прилегающей территории.

Общие осмотры делают дважды в год, осенью и весной, в обоих случаях до начала отопительного сезона.

После обильных атмосферных явлений в виде снегопадов, ливней и других стихийных явлений, нужно проверять целостность коммуникаций и всей конструкции жилого дома на наличие повреждений, деформаций или дефектов, которые могут нарушить комфортное использование дома жильцами. Такие внеплановые проверки должны проводиться без предварительного планирования.

8.10. ЧАСТИЧНЫЕ ПЛАНОВЫЕ ОСМОТРЫ

Частичный осмотр предполагает осмотр конкретного вида оборудования представителями специализированных труб, которые выполняют их ремонт.

Процедура осмотра жилого дома

Особо тщательно осматривают дома, которые изношены более чем на 60%.

Все дефекты, деформации или повреждения различного характера могут снизить устойчивость конструкции, её обрушение или потерю работоспособности оборудования внутри. Эти недочеты должен исправлять собственник дома, привлекая помощь со стороны организаций по содержанию жилого фонда.

Принимаются срочные меры по обеспечению безопасности собственников квартир, проживающих в доме, а также работ по предупреждению развития дефекта с информированием вышестоящих инстанций и собственников.

Результаты проверок отражают в актах, паспортах и журналах по учету состояния дома. Указывают все неисправности и повреждения, общее состояние дома и его элементов. Осенние проверки фиксируют в паспортах готовности объекта к запуску систем отопления.

В течение месяца после записи в журнале обслуживающая компания должна сделать перечень работ, установив объемы работ для подготовки дома к зимнему периоду.

Важно закончить ремонт перед запуском или промывкой систем отопления, устранить все дефекты капитального ремонта. Выполняется проверка готовности объекта с выдачей рекомендаций нанимателям, жильцам и арендодателям по стоимости планируемых работ.

Устранение небольших неисправностей и наладка оборудования, регулировка приборов должны делаться той компанией, в чьем ведомстве находится на обслуживании дом.

№9. ЗАМЕНА ОКОН В МКД

Многих жителей многоквартирных домов волнует вопрос, замена окон — это текущий или капитальный ремонт, ведь каждый месяц им приходится платить определенную сумму из семейного бюджета. Стоит заметить, что при этом далеко не все видят результат потраченного капитала, так как иногда приходится подниматься по обшарпанным и холодным подъездам. А внешний вид жилого дома, который не особо знаком с ремонтом, иногда может портить панораму всего района.

9.1. ЧТО ДОЛЖНО ВХОДИТЬ В ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Как правило, под текущим ремонтом подразумевают покраску, штукатурку и незначительную реставрацию подъезда. К примеру, если будет обнаружена разваливающаяся ступенька либо начнет отпадать кусок потолка, эту проблему устранят на этапе работ по текущему ремонту здания. Что касается вопроса относительно того, замена окон — это текущий или капитальный ремонт, то, как утверждает большинство представителей коммунальных служб, на покраске и штукатурке их обязанности по текущему ремонту исчерпываются. То есть, если в подъезде плохие либо вовсе отсутствуют окна — это уже является проблемой самих жильцов. Они могут собраться и решить этот вопрос своими силами либо же дожидаться, пока до их дома дойдет очередь на капитальный ремонт.

9.2. СТОИТ ЛИ СТАВИТЬ НОВЫЕ ОКНА ИЛИ ОТРЕМОНТИРОВАТЬ СТАРЫЕ?

Ремонт старых окон в многоквартирном доме

Значительно выгоднее будет отремонтировать окна, но в некоторых случаях реставрировать просто нечего. Очень старые и разболтанные конструкции привести в порядок не получится при всех стараниях. При этом полная замена окон представляет собой процесс довольно сложный и хлопотный. Если оконные конструкции в подъезде оказались очень старыми и не подлежат реставрации, придется их полностью менять. Для этого нужно будет определиться с тем, какой именно вариант будет наиболее выгодным и удобным для жильцов подъезда.

9.3. ЗАМЕНА ОКОН И ЗАКОН

Что касается вопроса относительно того, к какому ремонту относится замена окон — к текущему или капитальному, многие представители коммунальных служб уверяют жильцов многоквартирных домов в том, что это не является их обязанностью.

Однако с этим можно поспорить, если учесть информацию из определенных законодательных актов. В Гражданском Кодексе говорится о том, что капремонтом жилых зданий является восстановление строительных конструкций либо их отдельных элементов, а также инженерно-технических систем.

Эти данные можно истолковать и таким образом, что замена окон является мероприятием, которое входит в программу капитального ремонта здания.

Однако существуют еще и определенные строительные нормативные акты, в которых говорится о текущих ремонтных работах жилых зданий.

Здесь говорится в первую очередь о том, что ремонт такого типа должен проводиться настолько часто, насколько это необходимо для поддержания объекта в нормальном и пригодном для жизни состоянии.

При этом очередь на ремонт может несколько отличаться в различных регионах, так как необходимость в реставрации во многом зависит от природно-климатических факторов.

Кроме того, коммунальные службы, которые несут ответственность за текущий ремонт здания, должны учитывать особенности конструкции дома, его общее техническое состояние и режим эксплуатации. Планы на текущий ремонт ответственные лица должны составлять на годовой и пятилетний период. При этом распределяются основные работы, которые прописаны в одном из приложений, утвержденном Министерством строительства. Приложение №7 состоит из рекомендаций для сотрудников коммунальных служб. Здесь говорится о том, какие именно работы должны проводиться при текущем ремонте в отношении оконных и дверных заполнений, а также светопрозрачных конструкций.

В данном документе содержится информация о том, что окна при необходимости должны быть заменены на новые либо полностью отремонтированы. В последнем случае речь идет о замене стекол, установке пружин и упоров, а также о замене части испорченных и устаревших элементов.

Информация из приложения №7 может послужить ответом на вопрос о том, должны ли меняться окна в подъезде во время текущего ремонта. Но это лишь рекомендации, которых придерживаются не все коммунальщики.

№10. ПРИМЕРЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ДЛЯ МКД

Существует заблуждение, что энергосберегающие мероприятия стоят очень дорого, а окупаются долго. Но это не так.

УО, как ответственное за содержание общего имущества, обязана не реже одного раза в год разрабатывать и доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В предложениях нужно указать расходы на их проведение, сроки окупаемости и ожидаемого снижения объема потребляемых энергоресурсов, информацию о предпринимаемых действиях.

Разработка мероприятий по энергосбережению – это регулируемый вид деятельности «энергетическое обследование». Проведение энергетического обследования вправе осуществлять только члены СРО в области энергетического обследования. Основной показатель для разработки мероприятий по энергосбережению – срок их окупаемости. Ниже приведены виды энергосберегающих мероприятий.

10.1. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ТЕПЛОВОГО СОПРОТИВЛЕНИЯ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

Энергоэффективность МКД можно увеличить за счет повышения теплового сопротивления ограждающих конструкций. Самые эффективные мероприятия такого рода приведены в таблице 1.

ТАБЛИЦА 1 МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ТЕПЛОВОГО СОПРОТИВЛЕНИЯ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

МЕРОПРИЯТИЕ	ЭФФЕКТИВНОСТЬ
Облицовка наружных стен, перекрытий над подвалом теплоизоляционными плитами (пенопласт под штукатурку, минераловатные плиты, плиты из вспененного стекла и базальтового волокна)	Эффект снижения теплопотерь – до 40%
Устранение мостиков холода в стенах и в примыканиях оконных переплетов	2–3%
Остекление балконов и лоджий	10–12%
Применение окон с отводом воздуха из помещения через межстекольное пространство	4–5%
Остекление фасадов для аккумулирования солнечного излучения	7–40%

Также можно отметить эффективность таких мероприятий, как:

- применение теплозащитных штукатурок;
- уменьшение площади остекления до нормативных значений;
- применение наружного остекления, имеющего различные характеристики накопления тепла летом и зимой;
- установка дополнительных тамбуров при входных дверях подъездов и в квартирах, установка проветривателей и применение микровентиляции;
- применение теплоотражающих (солнцезащитных) стекол в окнах и при остеклении лоджий и балконов, применение современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением;
- устройство в ограждениях, фасадах прослоек, вентилируемых отводимым из помещений воздухом.

10.2. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

Повысить энергоэффективность системы отопления МКД можно при реализации следующих мероприятий (таблица 2):

- замена чугунных радиаторов на более эффективные алюминиевые;
- установка термостатов и регуляторов температуры;
- установка теплоотражающих экранов за радиаторами отопления (эффект – 1–3%);
- применение регулируемого отпуска тепла (по времени суток, по погодным условиям, по температуре в помещениях);
- применение контроллеров в управлении работой теплопункта;
- сезонная промывка отопительной системы;
- установка фильтров сетевой воды на входе и выходе отопительной системы;
- дополнительное отопление через отбор тепла от теплых стоков;
- дополнительное отопление и подогрев воды при применении солнечных коллекторов и тепловых аккумуляторов;
- использование неметаллических трубопроводов;
- теплоизоляция труб в подвальном помещении дома.

ТАБЛИЦА 2 ПРИМЕР ФАКТИЧЕСКОГО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ В ПЯТИЭТАЖНОМ ДОМЕ НА 40 КВАРТИР ПО СРАВНЕНИЮ С НОРМАТИВНЫМ НАЧИСЛЕНИЕМ

МЕСЯЦ	ПОТРЕБЛЕНИЕ ОДПУ, ГКАЛ	НАЧИСЛЕНИЯ ПО ОДПУ, РУБ.	ПОТРЕБЛЕНИЕ ПО НОРМАТИВУ, ГКАЛ	НАЧИСЛЕНИЕ ПО НОРМАТИВУ, РУБ.	ЭКОНОМИЯ ПО ДОМУ, ГКАЛ	ЭКОНОМИЯ ПО ДОМУ, РУБ.
Январь	72,65	68313,5215	72,65	68313,5215	0	0
Февраль	67,75	63706,0025	72,65	68313,5215	4,90	4607,519
Март	86,89	81703,5359	72,65	68313,5215	–14,24	–13390,0144
Апрель	67,00	63000,77	72,65	68313,5215	5,65	5312,7515
Май	53,40	50212,554	72,65	68313,5215	19,25	18100,9675
Июнь	0	0	72,65	68313,5215	72,65	68313,5215
Июль	0	0	72,65	68313,5215	72,65	68313,5215
Август	0	0	72,65	75328,6055	72,65	75328,6055
Сентябрь	0	0	72,65	75328,6055	72,65	75328,6055
Октябрь	64,88	67272,1256	72,65	75328,6055	7,77	8056,4799
Ноябрь	65,04	67438,0248	72,65	75328,6055	7,61	7890,5807
Декабрь	73,65	76365,4755	72,65	75328,6055	–1,00	–1036,87
Итого за год	551,26	538012,01	871,80	854837,6780	320,54	316825,70
ИТОГО за год экономия на кв. м составила					256,712	95,2058

10.3. МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ЭКОНОМИИ ВОДЫ

Энергоэффективность в системах водоснабжения (экономия холодной и горячей воды) достигается путем реализации следующих мероприятий:

- установка стабилизаторов давления (понижение давления и выравнивание его по этажам);
- теплоизоляция трубопроводов горячего водоснабжения (подающего и циркуляционного);
- подогрев подаваемой холодной воды (от теплового насоса, от обратной сетевой воды и т.д.).

Требования энергетической эффективности зданий, установленные Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ, не сразу применяются к зданиям, введенным в эксплуатацию

до вступления в силу этих требований. В таких зданиях проводить энергоэффективные мероприятия нужно во время реконструкции или капитального ремонта.

10.4 МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ЭКОНОМИИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ И ГАЗА

Экономия электрической энергии достигается при реализации следующих мероприятий по повышению энергоэффективности энергосистемы дома:

- замена ламп накаливания в подъездах на светодиодные энергосберегающие светильники;
- применение систем микропроцессорного управления частотнорегулируемыми приводами электродвигателей лифтов;
- применение фотоакустических реле для управляемого включения источников света в технических этажах и подъездах домов;
- установка компенсаторов реактивной мощности;
- применение энергоэффективных циркуляционных насосов, частотно-регулируемых приводов.

Экономия газа достигается при реализации следующих мероприятий:

- применение энергоэффективных газовых горелок в топочных устройствах блок-котельных;
- применение систем климат-контроля для управления газовыми горелками в блок-котельных;
- применение контроля для управления газовыми горелками в квартирных системах отопления;
- применение программируемого отопления в квартирах;
- использование в быту энергоэффективных газовых плит с керамическими ИК-излучателями и программным управлением;
- применение газовых горелок с открытым пламенем в экономичном режиме.

Поскольку самый финансово затратный энергоресурс – это тепловая энергия, мероприятия по энергосбережению тепловой энергии являются приоритетными. Обязательным мероприятием по энергосбережению тепловой энергии является установка балансировочных клапанов и балансировка системы отопления.

Если в доме не проведена балансировка системы отопления, в результате чего одни собственники оказались в «перетопе», а другие в то же время замерзают в своих квартирах, заниматься энергосбережением неэффективно!

Необходимо привести температуру во всех помещениях в жилом доме к одному и тому же значению. В дальнейшем можно рассмотреть на общем собрании собственников помещений в МКД вопрос об установке системы автоматического погодного регулирования.

№11. ПРИМЕР ОБСЛЕДОВАНИЯ МКД

Перед началом ремонта проведите комплексное обследование элементов МКД, выявите дефекты и определите степень износа конструкций в результате длительной эксплуатации дома.

В качестве примера проведен осмотр:

Многоквартирный дом крупноблочный пятиэтажный, четырехсекционный. Год постройки — 1959. Типовой проект I-510.

Конструктивное решение здания — с продольными несущими стенами.

Система разгрузки наружных стен — двухрядная из простеночных и перемычных блоков толщиной 54–55 см.

Внутренние продольные стены из прокатных панелей.

Перегородки из гипсобетонных блоков.

Фундаменты ленточные из сборных железобетонных блоков.

Стены подвала кирпичные, толщиной 64 см.

Крыша с холодным чердаком, деревянными несущими конструкциями; кровля из кровельной стали.

Перекрытия из железобетонных плит.

Жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных несущих стен, перекрытий и лестничного узла.

11.1. КРЫША

Крыша состоит из:

- несущих конструкций,
- чердачного помещения,
- кровли.

Крыша дома с холодным чердаком, деревянными конструктивными элементами (стропила, мауэрлат, стойки, обрешетка), кровля металлическая.

Стропила из деревянного бруса.

По всем деревянным конструкциям имеются следы протечек, которые привели к частичному загниванию конструкций, особенно обрешетки; местами нарушены соединения конструкций.

Мауэрлат имеет значительные загнивания. Также в неудовлетворительном техническом состоянии находится обрешетка карниза.

Под выносом кровли не выполнена сплошная обрешетка.

Под крепежными элементами нет прокладок, местами плиты разрушены.

11.2. ЧЕРДАЧНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Чердак холодный. Для сохранения несущих конструкций и обеспечения работы вентиляции необходимо соблюдать требуемый нормативный температурно-влажностный режим чердачного помещения. Температура воздуха чердачного помещения должна быть не более чем на 4 °С выше температуры наружного воздуха.

Температурно-влажностный режим чердачного помещения нарушен:

- слой утеплителя чердачного перекрытия недостаточен и включает 18–20 см строительного мусора и 5–7 см керамзита;
- по периметру чердачного перекрытия отсутствует дополнительный слой утеплителя;
- вентиляция канализации оборвана на чердаке, что является серьезным нарушением требований нормативных документов: кроме того, что во всех квартирах не работает вентиляция, разрушаются конструкции;

- прикарнизные продухи не выполнены и имеются только в виде разрушений карниза;
- в вентиляционных коробах имеются разрушения, разрывы в соединениях;
- вентиляционные шахты, выходящие на кровлю, находятся в аварийном состоянии из-за разрушения кирпичной кладки, отсутствия герметичного сопряжения с кровлей, неверного устройства покрытия.

11.3. КРОВЛЯ

Кровля выполнена из листов кровельной стали. Кровля корродирована, «бухтит». Карнизный свес не имеет двойного лежачего фальца в сопряжении с кровлей. Плохо выполнены места сопряжений кровли с выступающими конструкциями кровли, имеются протечки. Часть кровли выполнена из профильной кровельной стали. Кровля деформирована, имеются неплотности, протечки. Сопряжения с карнизным свесом — на мастике, неплотные. Ограждение кровли деформировано, корродировано.Кровля подлежит полной замене

.

11.4. ФАСАД

Карниз, выполненный из железобетонных блоков, местами разрушен до полного оголения арматуры, что соответствует аварийному состоянию. По всему периметру карниз имеет сколы бетонного слоя, деформации, трещины.

Причиной такого состояния карниза являются дефекты проектирования и строительства, а также неудовлетворительное выполнение покрытия свеса кровли, что привело к постоянному увлажнению и, как следствие, разрушению карниза.

11.5. СТЫКИ

Стыки имеют трещины и неплотности. Имеются разрушения отделочного слоя фасадных блоков.

11.6 ЦОКОЛЬ

Цоколь здания окрашен, на нем имеются разрушения в местах примыкания отмостки к цоколю. Закрыты многие продухи цоколя.

Неверно навешены водосточные трубы. Отмостка здания разрушена.

По результатам осмотра будет составлен акт.

№12. КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ БАЛКОНЫ В МКД

Управляющая организация получила предписание на ремонт балкона, но отказалась его исполнять. Главный довод управленца заключался в том, что это часть квартиры жителей, а не общего имущества МКД. В результате ГЖИ оштрафовала организацию за ненадлежащее содержание балконов, а суд поддержал решение инспектора.

Почему УО обязали отремонтировать балкон, мы рассказали в статье.

12.1. КТО ДОЛЖЕН РЕМОНТИРОВАТЬ БАЛКОНЫ ЖИТЕЛЕЙ

Чтобы определить, на ком лежит ответственность за ремонт балкона, нужно выяснить, входит ли такой балкон или отдельные его элементы в состав общего имущества МКД.

Балконные плиты относят к несущим конструкциям МКД, которые входят в состав общего имущества дома.

Такое правило предусматривает подпункт «в» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491. Поэтому ответственность за их надлежащую эксплуатацию несет управляющая МКД организация.

Внутреннюю часть балкона, его стены, пол и потолок должны содержать жители. Эти элементы не входят в состав общего имущества МКД.

12.2. КАКИЕ РАБОТЫ ПРЕДУСМОТРЕНЫ В ОТНОШЕНИИ БАЛКОННЫХ ПЛИТ

Для надлежащего содержания несущих конструкций, к которым относят балконные плиты, предусмотрены следующие виды работ:

- контроль технического состояния;
- выявление нарушения эксплуатационных качеств и гидроизоляции;
- восстановление или замена металлических ограждений и отдельных элементов.

Во время проведения ремонтных работ балконных плит запрещается:

применять приставные лестницы;

проводить работы одновременно на двух балконах, расположенных один над другим;

оставлять незакрепленными детали оконных отливов и покрытий во время перерывов в работе или их прекращении.

Такие правила предусмотрены пунктом 82 Правил по охране труда в жилищно-коммунальном хозяйстве, утвержденных приказом Минтруда от 07.07.2015 № 439н.

Перечисленные работы указаны в пункте 9 Минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Дополнительные требования к обслуживанию несущих конструкций приведены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее — Правила № 170). Так, в пункте 4.2.1.5 Правил № 170 указано, что крепления выступающих деталей балкона должны быть крепкими, его отделочный слой, в том числе облицовочные плитки — без разрушений и повреждений.

Если вы обнаружили признаки повреждений несущих конструкций балконов, примите срочные меры, чтобы предупредить дальнейшее развитие деформаций и обеспечить безопасность граждан.

12.3. КАКОЙ ВИД РЕМОНТА ПРЕДУСМОТРЕТЬ

ДЛЯ БАЛКОННЫХ ПЛИТ

Работы по восстановлению или замене отдельных элементов балконов проводите в рамках текущего ремонта (п. 7 приложения 7 Правил № 170).

Часто управляющие МКД организации уклоняются от ремонта балконных плит в рамках текущего ремонта. Свое решение они мотивируют тем, что такие работы должны проходить в рамках капитального ремонта фасада МКД. Но такой подход не поддерживают ни госжилинспекторы, ни судьи.

Суды отмечают, что при обнаружении признаков повреждения балконных плит нужно провести их ремонт вне зависимости от того, указаны такие работы в договоре управления или нет.

ПРИМЕР

РЕМОНТ БАЛКОННОЙ ПЛИТЫ НЕЛЬЗЯ ОТКЛАДЫВАТЬ

ГЖИ выдала предписание УО на ремонт балконной плиты. УО отказалась от проведения работ, потому что их уже включили в федеральную программу капитального ремонта МКД. Суд не принял этот довод и признал законным предписание ГЖИ. В решении указал, что факт включения ремонтных работ в программу капремонта не освобождает УО от обязанности содержать общее имущество в надлежащем состоянии.

Такие выводы содержит определение Верховного суда от 26.02.2018 № 304-КГ17-23483.

Если для ремонта балконной плиты УО нужно время, например, на поиск подрядчика, то она должна обеспечить соблюдение мер безопасности жителей. Для этого нужно опломбировать входы на балкон, разместить предупреждающие листовки и провести разъяснительные работы с жителями. Объяснить им, когда планируется провести ремонт плит и почему опасно пользоваться балконом до момента проведения ремонта.

II. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

№13. КАКИЕ ВОПРОСЫ НУЖНО ВКЛЮЧАТЬ В ПОВЕСТКУ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ В МКД

Общее собрание собственников помещений в МКД больше не утверждает смету на капитальный ремонт. Даже в случае, если фонд капремонта (ФКР) формируется на специальном счете.

ТАБЛИЦА ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ПРО КАПРЕМОНТ В МКД

БЫЛО	СТАЛО	НОРМА ЗАКОНА
1. Содержание решения общего собрания о проведении капремонта в МКД изменилось		
Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества должны быть определены: 1) перечень услуг, работ по капитальному ремонту; 2) смета расходов на капитальный ремонт; 3) сроки проведения капитального ремонта;	В случае формирования ФКР на счете регионального оператора решением общего собрания о проведении капремонта общего имущества должны быть определены: 1) перечень услуг, работ по капремонту; 2) предельно допустимая стоимость услуг, работ по капремонту исходя из предельной стоимости услуг, работ по капремонту общего имущества в МКД; 3) лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ, в том числе подписывать акты.	Часть 5, 5.1 ст. 189 ЖК РФ
4) источники финансирования капитального ремонта; 5) лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ, в том числе подписывать акты	В случае формирования ФКР на специальном счете решением общего собрания о проведении капремонта общего имущества должны быть определены: 1) перечень услуг, работ по капитальному ремонту; 2) предельно допустимая стоимость услуг, работ по капремонту; 3) сроки проведения капитального ремонта; 4) источники финансирования капитального ремонта; 5) лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ, в том числе подписывать акты	
2. Муниципальные образования, субъекты РФ и сама РФ обязаны оплачивать долг по взносам на капремонт даже после перехода права собственности на помещение		
Обязанность по оплате расходов на капремонт распространяется на всех собственников помещений. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненное предыдущим собственником	Обязанность по оплате расходов на капремонт распространяется на всех собственников помещений. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненное предыдущим собственником. *Исключение* – переход обязанности, не исполненной РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием, являющимися предыдущими собственниками помещения в МКД	Часть 3 ст. 158 ЖК РФ
3. Субъект РФ теперь может включить в перечень услуг, работ по капремонту установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг		
Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг, работ по капремонту общего имущества, финансируемых за счет средств ФКР, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капремонт, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке ОДПУ и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов, другими видами услуг и (или) работ	Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества, финансируемых за счет средств ФКР, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капремонт, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке ОДПУ и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов и другими видами услуг и (или) работ	Часть 2 ст. 166 ЖК РФ
4. Капремонт могут перенести на более поздний срок, если УО, жилищное объединение препятствуют допуску подрядчика регионального оператора		
—	Перенос установленного срока капитального ремонта в МКД на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг, работ осуществляется в связи с воспрепятствованием со стороны собственников помещений, лица, управляющего МКД, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в МКД или к строительным конструкциям, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию	Пункт 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ

№14. ПО КАКИМ МКД У ГОСУДАРСТВА ЕСТЬ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В конце 2017 года ввели отдельный порядок организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых он требовался на дату приватизации первого жилого помещения. Этот порядок установил Федеральный закон от 20.12.2017 № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации „О приватизации жилищного фонда в российской Федерации“» (далее — Закон № 399-ФЗ).

14.1. КТО ОТ ЛИЦА ГОСУДАРСТВА ДОЛЖЕН ФИНАНСИРОВАТЬ КАПРЕМОНТ В МКД

Финансировать капитальный ремонт в многоквартирных домах, которые требовали капремонта до приватизации, будут бывшие наймодатели жилых помещений, органы местного самоуправления, региональные власти и т. д.

В советский период государство выступало наймодателем жилых помещений, а жители — нанимателями. Ситуация изменилась с 11.07.1991, когда началась приватизация жилых помещений в МКД (Закон РФ от 04.07.1991 № 1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», далее — Закон о приватизации).

Приватизировать разрешили жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Это предусмотрено статьей 1 Закона о приватизации.

Получается, что к бывшим наймодателям по нормам части 1 статьи 190.1 Жилищного кодекса относятся органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого помещения в доме выступать от имени собственника помещений.

Как правило, наймодатель — это орган местного самоуправления, в том числе для тех МКД, которые различные предприятия и ведомства передали в ведение муниципального образования на основании действовавших в то время нормативных актов.

Привлекать взносы собственников помещений на капремонт «по долгам» бывшего наймодателя независимо от способа формирования фонда капитального ремонта нельзя. При этом за собственниками помещений в таком МКД сохраняется обязанность платить взносы на капремонт в установленном порядке (ч. 3, 4ст. 190.1 ЖК).

14.2 КОГДА БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В КАПРЕМОНТЕ МКД

Бывший наймодатель жилых помещений в МКД обязан провести капитальный ремонт общего имущества в МКД при соблюдении трех условий:

- на дату приватизации первого помещения МКД был включен в план капитального ремонта жилищного фонда;
- годовой или перспективный план капремонта был разработан уполномоченным органом наймодателя в соответствии с нормативными актами о порядке разработки таких планов, действовавшими на дату разработки плана;
- после приватизации первого помещения в МКД и до даты включения этого дома в региональную программу, предусмотренную статьей 168 Жилищного кодекса, капитальный ремонт в МКД за счет средств соответствующего бюджета не проводился.

14.3. В КАКИХ СЛУЧАЯХ БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ МОЖЕТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ УЧАСТИЯ В КАПРЕМОНТЕ МКД

Отказаться от финансового участия в капремонте МКД бывший наймодатель не вправе, но уменьшить объем своего участия может.

Если после приватизации первого помещения в МКД в таком доме проводились отдельные работы за счет средств бюджета, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность провести капремонт отдельных элементов МКД, которые на дату включения МКД в региональную программу не были выполнены. Порядок финансирования для таких случаев должен быть предусмотрен нормативным актом субъекта РФ.

По смыслу Закона о приватизации, положений статьи 5 ЖК РСФСР, статья 190.1 ЖК РФ не может применяться к МКД, которые относились к ЖСК, ЖК и иным объединениям, поскольку приватизацию жилых помещений в таких домах не проводили.

14.4. В КАКОМ ОБЪЕМЕ БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН ОТРЕМОНТИРОВАТЬ МКД

Перечень работ по капитальному ремонту, их предельную стоимость определяет бывший наймодатель в общем порядке, который установлен частью 1 статьи 166, частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса.

Срок, в который капремонт должен быть выполнен, устанавливается региональной программой (ч. 2 ст. 190.1 ЖК). Установленный срок не меняется, то есть дома, по которым у бывшего наймодателя есть обязательства, не имеют приоритета по сравнению с другими МКД, меняется только источник финансирования.

14.5. ТРИ ЭТАПА, ЧТОБЫ БЫВШИЙ НАЙМОДАТЕЛЬ ПРОФИНАНСИРОВАЛ КАПРЕМОНТ

Чтобы капремонт за счет бывшего наймодателя состоялся, нужны действия и со стороны органа местного самоуправления, и со стороны собственников. Вот три основных этапа организации капремонта общего имущества в домах, в которых требовался капремонт на дату приватизации первого жилого помещения.

Этап 1. Бывший наймодатель определяет перечень работ по капремонту, финансировать которые будет полностью из бюджета.

Этот этап может оказаться самым проблемным, поскольку орган местного самоуправления должен найти утвержденные более 20 лет назад планы работ по капремонту МКД.

Как правило, такие планы хранились в организациях, которые в то время управляли жилищным фондом, то есть в государственных и муниципальных предприятиях. Даже если после всех реорганизаций управлявшие в то время организации работают до сих пор, срок хранения документов, вероятно, истек и они уничтожены.

Действующее законодательство прямо не предусматривает срок хранения планов капитального ремонта многоквартирного дома. Однако, по аналогии с пунктом 811 Перечня типовых управленческих архивных документов, которые образуются в процессе деятельности организаций, с указанием сроков хранения (Утвержден приказом Минкультуры от 25.08.2010 № 558). Даже если документ найдется, бывший наймодатель должен определить его юридическую силу на момент составления, это следует из части 1 статьи 190.1 Жилищного кодекса.

Этап 2. Информирование собственников об исполнении бывшим наймодателем своей обязанности.

Бывший наймодатель должен проинформировать собственников помещений в МКД о том, что будет исполнять свою обязанность по проведению капремонта общего имущества.

Порядок информирования собственников утверждается нормативным актом субъекта РФ. Во всех субъектах РФ указанный порядок должны были утвердить до 20 июня 2018 года (ч. 5 ст. 190.1 ЖК, ч. 2 ст. 3 Закона № 399-ФЗ).

Этап 3. Капремонт и его приемка.

Пока нет практики и не ясно, нужно ли решение общего собрания для проведения капремонта общего имущества в рассматриваемых МКД.

Если фонд капремонта (ФКР) формируется на счете регионального оператора, вопросов не возникает.

Если ФКР формируется на специальном счете, по смыслу частей 2, 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса общее собрание собственников вправе изменить сроки проведения капремонта, предусмотренные региональной программой, то есть фактически потребовать от бывшего наймодателя выполнить работы раньше установленных сроков. При этом

понятие «отсутствие необходимых средств на специальном счете ФКР» уже не действует, поскольку по норме части 3 статьи 190.1 Жилищного кодекса финансирование таких работ не зависит от фактически собранных взносов собственников помещений в МКД.

В то же время в таком случае бывший наймодатель может сослаться на норму части 2 статьи 210.1 Жилищного кодекса, согласно которой срок проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в соответствии с региональной программой, а значит, бюджетное финансирование может быть запланировано и выделено только в определенный такой программой срок. Поэтому решение общего собрания об определении срока проведения капремонта за счет бюджетных средств может быть признано недействительным.

№15. КАК ИЗМЕНИТЬ СРОК ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 15.03.2018 Г.)

15.1 ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Утвержден Постановлением Правительства Республики Бурятия от 07.10.2015 N 517 (в ред. Постановления Правительства Республики Бурятия от 15.03.2018 N 122)

1. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - Порядок) разработан в соответствии с пунктом 8.3 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) и регламентирует содержание и состав процедур (работ) по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Республиканскую программу "Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия на 2014 - 2043 годы", утвержденную постановлением Правительства Республики Бурятия от 28.02.2014 N 77 (далее - Республиканская программа).

Порядок не распространяется на многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

2**. Решения о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости принимает исполнительный орган государственной власти Республики Бурятия, уполномоченный Правительством Республики Бурятия по подготовке и формированию Республиканской программы, а также краткосрочных планов реализации Республиканской программы (далее - уполномоченный орган).**

3. **Органы местного самоуправления в Республике Бурятия создают комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - Комиссия), утверждают их состав и порядок деятельности.**

4. Уполномоченный орган разрабатывает методические рекомендации для органов местного самоуправления, связанные с деятельностью Комиссии.

5. В состав **Комиссии включаются специалисты некоммерческой организации "Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в**

Республике Бурятия" (далее - региональный оператор) (в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора), представители органа местного самоуправления муниципального образования в Республике Бурятия, на территории которого находится многоквартирный дом, органа муниципального жилищного контроля, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом или оказывающей услуги и (или) выполняющей работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Порядок применяется в случаях:

6.1. Определения необходимости или отсутствия необходимости повторного оказания услуг и (или) повторного выполнения этих работ в срок, установленный Республиканской программой, при принятии решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятого в соответствии со статьей 15 Закона Республики Бурятия от 14.11.2013 N 53-V "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия" (далее - Закон).

6.2. Установления в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, если в срок, предусмотренный Республиканской программой, капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме не был проведен.

6.3. Актуализации Республиканской программы, формирования и актуализации краткосрочных планов реализации Республиканской программы.

7. **Инициатором рассмотрения вопроса** об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут являться орган местного самоуправления, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, региональный оператор, организации, осуществляющие управление многоквартирным домом или оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **собственники помещений в многоквартирном доме, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель).**

7.1. **Для определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме заявитель (в случае, если орган местного самоуправления не является инициатором рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) представляет в орган местного самоуправления, при котором создана Комиссия, следующие документы:**

- заявление об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- заявления, письма, жалобы граждан или иных заинтересованных лиц на неудовлетворительные условия проживания (предоставляются по усмотрению заявителя);

- копии решений общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта с указанием видов работ и источника финансирования работ с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств (в случае осуществления зачета);

- копию решения общего собрания собственников помещений о переносе срока проведения капитального ремонта отличного от срока, установленного Республиканской программой (в случае внесения изменений в Республиканскую программу).

В случае, если заявление подано для зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, также представляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, оформленный в соответствии с требованиями законодательства, подтверждающий оплату подрядной организации, в соответствии с частью 3 статьи 15 Закона.

7.2. В случае, если орган местного самоуправления является заявителем, им представляется в Комиссию решение органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса.

8. Документы, указанные в пункте 7.1 настоящего Порядка, представляются **в орган местного самоуправления, на территории которого располагается многоквартирный дом, на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления.**

9. **Заявление и прилагаемые к нему документы регистрируются органом местного самоуправления**.

По требованию заявителя **выдается документ, подтверждающий прием заявления и прилагаемых документов, с указанием даты и времени его получения либо ставится отметка о получении на копии заявления.**

В случае, если **документы**, указанные в пункте 7.1 настоящего Порядка, **представлены не в полном объеме, орган местного самоуправления возвращает документы заявителю в течение 2 рабочих дней с указанием причин возврата и действий, которые необходимо совершить в целях доработки документов и устранения выявленных несоответствий. После устранения выявленных несоответствий документы могут быть представлены повторно**.

10. Орган местного самоуправления в течение 2 рабочих дней со дня регистрации заявления передает в Комиссию поступившее заявление с приложенными документами для принятия решения.

11. Комиссия в течение 20 рабочих дней с даты регистрации заявления осуществляет **проверку информации, содержащейся в нем, и принимает одно из решений, указанных в пункте 13 настоящего Порядка.**

Комиссия вправе запрашивать у заявителей, включая орган государственного жилищного надзора Республики Бурятия, дополнительную информацию, необходимую для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

12. С целью установления технического состояния общего имущества многоквартирного дома, требующего определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, подтверждения факта выполненных работ (в случае рассмотрения заявления для зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме), Комиссия проводит осмотр технического состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем дома в соответствии с действующим законодательством.

Техническое состояние общего имущества многоквартирных домов оценивается Комиссией, результаты вносятся в акт технического состояния многоквартирного дома согласно приложению к настоящему Порядку.

13. По результатам работы Комиссия принимает одно из следующих решений:

13.1. О необходимости проведения в многоквартирном доме капитального ремонта определенных конструктивных элементов и (или) внутридомовых инженерных систем, предусмотренного для этого многоквартирного дома Республиканской программой, в случае рассмотрения вопроса, указанного в пункте 6.2 настоящего Порядка.
Такое решение принимается в одном из следующих случаев:
- если физический износ конструктивного элемента и (или) внутридомовой инженерной системы, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, указанный в техническом паспорте многоквартирного дома, составленном или актуализированном не позднее 3-х лет, до года принятия решения, достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц;
- если актом осмотра технического состояния многоквартирного дома выявлена опасность нарушения установленных предельных характеристик надежности и безопасности.
Такое решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в Республиканской программе, предельные сроки его проведения.
13.2. Об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный Республиканской программой, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при решении вопроса о зачете стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 15 Закона.
Такое решение принимается при:
- непревышении нормативных сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме;
- наличии сведений о проведенных ранее ремонтах соответствующих элементов строительных конструкций и инженерных систем общего имущества в многоквартирном доме;
- наличии выводов Комиссии о надлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.
13.3. О необходимости повторного проведения в срок, установленный Республиканской программой, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при решении вопроса о зачете стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 15 Закона.
Такое решение принимается при:
- наступлении предельных нормативных сроков службы конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) общего имущества в многоквартирном доме ранее срока, установленного Республиканской программой;
- **наличии выводов Комиссии о ненадлежащем техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.**
Такое решение должно содержать указание на вид работ по капитальному ремонту общего имущества, определенный в Республиканской программе.
13.4. О признании нецелесообразным проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и направлении документов в межведомственную комиссию, созданную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения

жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".
Такое решение принимается при высокой степени износа (более 70 процентов) основных конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с актом технического состояния многоквартирного дома, техническим паспортом и должно содержать наименование конструктивных элементов (фундамент, стены, крыша), износ которых составляет более 70 процентов.
13.5. **О необходимости внесения изменений в Республиканскую программу, формирования и внесения изменений в краткосрочный план реализации Республиканской программы в связи с изменением сроков проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.**
Такое **решение принимается в случае принятия собственниками многоквартирного дома решения о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и наличии выводов Комиссии о ненадлежащем (надлежащем) техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.**
14. В случае принятия решения собственниками помещений **о переносе срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний (поздний), чем предусмотрено Республиканской программой, Комиссия принимает** решения, указанные в пункте 13.5 настоящего Порядка, с учетом критериев, установленных частью 1 статьи 12 Закона.
15. В случае, если в отношении многоквартирного дома имеются (имеется) заключения специализированной организации, имеющей разрешение на проведение технического обследования зданий и сооружений, и (или) заключение межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда Республики Бурятия (муниципального образования) о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, **оценка его технического состояния проводится на основании указанных заключений (указанного заключения).**
16. Принятое решение Комиссии оформляется протоколом в трех экземплярах, каждый экземпляр подписывается членами Комиссии.
17. Решение Комиссии может быть обжаловано в установленном законодательством порядке.
18. Два экземпляра протокола Комиссия направляет в орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней с момента его принятия. Орган местного самоуправления направляет один экземпляр протокола с приложением соответствующих документов, согласно пункту 23 настоящего Порядка, в уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с момента его поступления в орган местного самоуправления для принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
19. **8** По результатам рассмотрения уполномоченный орган выносит решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости и рекомендациях о проведении зачета (отказе в проведении зачета) средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней в виде приказа уполномоченного органа. (в ред. Постановления Правительства Республики Бурятия от 15.03.2018 N 122)
20. Приказ уполномоченного органа является основанием для:
- осуществления региональным оператором зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в соответствии с

частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса и статьей 15 Закона либо отказа в осуществлении такого зачета;
- принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и установления Комиссией срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, если владельцем специального счета не проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный Республиканской программой, согласно части 7 статьи 189 Жилищного кодекса;
- рассмотрения межведомственной комиссией, созданной при муниципальном образовании, вопроса признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции";
- внесения изменений в Республиканскую программу, формирования и внесения изменений в краткосрочный план реализации Республиканской программы.
21. Уполномоченный орган направляет принятое решение, указанное в пункте 19 настоящего Порядка, заинтересованным лицам, указанным в пункте 20, в зависимости от принятого решения в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения.
22. О принятых решениях, указанных в пункте 20 настоящего Порядка, орган местного самоуправления сообщает заявителям (в случае, если заявителем не является орган местного самоуправления) в течение 5 рабочих дней после принятого решения.
23. Перечень документов, предоставляемых в уполномоченный орган для принятия соответствующих решений, устанавливается приказом уполномоченного органа.
24. Уполномоченный орган ежегодно на основании представленных документов подготавливает проект постановления Правительства Республики Бурятия о внесении изменений в Республиканскую программу, формировании и внесении изменений в краткосрочный план реализации Республиканской программы и вносит на рассмотрение Правительства Республики Бурятия.

15.2. ПРИЛОЖЕНИЕ. АКТ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФАКТА ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, РАСПОЛОЖЕННОМ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО (СЕЛЬСКОГО) ПОСЕЛЕНИЯ

АКТ
о техническом состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, об установлении факта проведения капитального ремонта, расположенном на территории городского (сельского) поселения

_____

МО _____ "__" _____ 20__ г.

Комиссия в составе: _____
_____
создана на основании _____
(реквизиты приказа)

I. Общие сведения о многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
_____

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
_____
_____

3. Серия, тип постройки _____

4. Год постройки _____

5. Степень износа по данным государственного технического учета
_____
_____

6. Степень фактического износа _____

7. Год последнего капитального ремонта _____

7.1. В том числе по видам работ (указать вид):
_____
_____
_____
_____

8. Дата первой приватизации помещения в многоквартирном доме
_____

9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (если имеется) _____
_____

10. Количество этажей _____

11. Наличие подвала _____

12. Наличие цокольного этажа _____

13. Наличие мансарды _____

14. Наличие мезонина _____

15. Количество квартир _____

16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
_____

17. Строительный объем _____ куб. м

18. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м, в том числе

площадь подвала _____ кв. м,

площадь лестничных клеток _____ кв. м,

площадь чердака _____ кв. м,

иное _____ кв. м

19. Количество лестниц _____ шт.

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)
_____

15.3 II. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ВКЛЮЧАЯ ПРИСТРОЙКИ

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
Фундамент		
Наружные и внутренние капитальные стены		
Перегородки		
Перекрытия:		
Чердачные		
Междуэтажные		
Подвальные		
Крыша:		
Покрытие		
стропильная система		
Обрешетка		
водосточные системы		
Полы		
Проемы:		
Окна		
Двери		
Фасад		
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
Лифты		
Мусоропровод		
Вентиляция		
Другое		
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
Электроснабжение		
в том числе общедомовой прибор учета		
холодное водоснабжение		
в том числе общедомовой прибор учета		
горячее водоснабжение		
в том числе общедомовой прибор учета		
Водоотведение		
отопление центральное		
отопление (от внешних котельных)		
общедомовой прибор учета		
отопление (от домовой котельной)		
в том числе общедомовой прибор учета		
Печи		
АГВ		
(другое)		
Крыльцо		

Результаты фотофиксации _____
Вывод:_____
_____
_____

Председатель Комиссии _____
Члены комиссии _____
_____
_____
_____
"__" _____ 201_ г.
МП
Акт прошивается, пронумеровывается и скрепляется печатью.

№16. «НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ЧЛЕНЫ ТСЖ РЕШИЛИ УВЕЛИЧИТЬ РАЗМЕР ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ. ХОТЯТ НАКОПИТЬ НУЖНУЮ СУММУ НА СПЕЦСЧЕТЕ И ПРЕКРАТИТЬ СОБИРАТЬ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ. КАК МОЖНО ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ТАКИХ СБОРОВ? СКОЛЬКО ДЛЯ ЭТОГО НУЖНО ИМЕТЬ ДЕНЕГ НА СПЕЦСЧЕТЕ?»

От сбора взносов на капитальный ремонт действительно можно отказаться, но только на определенный период.

16.1. КОГДА МОЖНО НЕ СОБИРАТЬ ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ

Как только собственники накопят сумму, равную минимальному размеру фонда капремонта, сбор накоплений можно временно прекратить. Такое правило действует только для МКД, в которых средства собирают на специальном счете. Дело в том, что деньги, которые собственники помещений собирают на спецсчете, образуют фонд капитального ремонта МКД. Для таких домов региональные органы власти устанавливают минимальный размер такого фонда (ч. 8 ст. 170 Жилищного кодекса).

Узнать размер фонда для своего МКД вы можете из нормативно-правовых актов региональных властей. Если постановление не размещено в открытом доступе, запросите информацию у уполномоченного органа.

16.2. 5 СЛУЧАЕВ, КОГДА СОБСТВЕННИКИ НЕ ОПЛАЧИВАЮТ ВЗНОС НА КАПРЕМОНТ

Собственники помещений в МКД не оплачивают взносы на капитальный ремонт, если их дом:

- не включен в региональную программу;
- признан аварийным и подлежащим сносу;

- расположен на земельном участке, по которому принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд;
- отремонтирован без использования бюджетных средств и средств регоператора;
- новостройка, и собственникам предоставлена отсрочка от начала уплаты взносов на капремонт.

16.3. СКОЛЬКО НУЖНО НАКОПИТЬ, ЧТОБЫ ПРИОСТАНОВИТЬ СБОР ВЗНОСОВ

Чтобы приостановить сбор взносов, нужно накопить достаточно средств. Накоплений должно хватить и на ремонт, и на разработку проектной документации, и на другие мероприятия. Поэтому важно ориентироваться на конкретную сумму предстоящих затрат. Но не во всех регионах утвердили размер минимальных фондов капитального ремонта. Если правовой акт не издавали, обратитесь к прокурору. Он вправе понудить региональные власти исполнить свою обязанность.

На время прокурорской проверки сделайте предварительный расчет самостоятельно. Рассчитать сумму предстоящих затрат можно по региональной программе капремонта вашего субъекта. В программе отражены предельная стоимость и сроки проведения работ по капитальному ремонту. Пример расчета показан на рисунке 1.

РИС.1 ПРИМЕР РАСЧЕТА СУММЫ НАКОПЛЕНИЙ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ДЛЯ ПРИОСТАНОВКИ СБОРА ПЛАТЕЖЕЙ

Общая площадь МКД № 1: 3681,9 кв. м.

В региональной программе определили плановые периоды ремонтных работ и их стоимость:

Вид ремонта	Срок проведения, год	Стоимость работ, руб.
Ремонт системы электроснабжения	2022–2024	2 000 000
Ремонт крыши	2028–2030	1 600 000
Ремонт фасада	2033–2035	950 000
Ремонт или замена лифтов	2041–2043	8 500 000

В марте 2018 года на спецсчете МКД № 1 собрано 958 260 руб. Для ремонта системы электроснабжения нужно собрать еще 1 041 740 руб.
Собственники помещений увеличили размер взноса на капремонт с 7,88 руб./кв. м до 10,5 руб./кв. м.
Недостающую сумму жители соберут за 27 месяцев – к июлю 2020 года:
3681,9 × 10,5 = 38 659,95 руб./мес.
1 041 741,0 : 38 659,95 = 26,9 мес.

С июля 2020 года до окончания капитального ремонта системы электроснабжения жители планируют приостановить сбор платежей.

16.4. НА КАКОЙ ПЕРИОД ПРИОСТАНОВИТЬ СБОР ВЗНОСОВ

Период «платежных каникул» зависит от плановых дат проведения ремонта. Сроки службы у конструктивных элементов МКД и его инженерных сетей разные. Поэтому ремонт проводят поэтапно, по видам объектов общего имущества МКД исходя из сроков их эксплуатации. Например, ремонт системы электроснабжения МКД проведут в 2022 году, а еще через 5 лет отремонтируют кровлю и т. д. Если жители дома собрали деньги на ремонт электропроводки, то до 2022 года могут не оплачивать взносы на капитальный ремонт. Позже нужно возобновить сбор взносов для проведения ремонта кровли.

Решение о приостановке сбора денег принимают собственники помещений на общем собрании. Такое решение принимают простым большинством от числа голосов тех, кто участвовал в собрании (п. 5 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса). **Пример оформления протокола** общего собрания приведен на рис.2. Если в доме есть должники, они выплачивают взносы до момента погашения своей задолженности по капремонту.

16.4. РИС.2 ПРИМЕР ОФОРМЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПО ВОПРОСУ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ СБОРА СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД (ФРАГМЕНТ)

ПРОТОКОЛ
от 1 марта 2018 года № 4
общего собрания собственников помещений
в форме очно-заочного голосования

<...>
Повестка дня общего собрания:
1. Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.
2. О приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта.
3. Об определении условий возобновления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.
4. Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в МКД.
5. Об определении места хранения документов общего собрания.
<...>
Результаты голосования по вопросам повестки дня:
<...>
2. О приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта.
По вопросу № 2 предложено приостановить обязанность по уплате взносов на период с 1 апреля 2018 года по 1 октября 2021 года.
Решили: количество голосов
«За» 68,2 %, «Против» 3,8 %, «Воздержались» 7,1 %.
Решение принято.
3. Об определении условий возобновления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.
По вопросу № 3 предложено обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возобновить с 1 октября 2021 года в размере ранее установленного взноса — 10,5 руб./кв. м.
Решили: количество голосов
«За» 57,6 %, «Против» 15,1 %, «Воздержались» 3,5 %.
Решение принято.
<...>

Председатель общего собрания Львов Александр Владимирович

Секретарь общего собрания Кондратьев Александр Сергеевич

16.5 КАК НАКОПИТЬ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Есть несколько способов быстрого накопления на капремонт. Например, на общем собрании утвердить размер взноса на капремонт выше минимального, установленного в вашем регионе. За увеличение взноса должно проголосовать не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников. Такой кворум предусматривают пункт 1.1–1 части 2 статьи 44 и часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

Разместить накопления можно на специальном депозите, сдать общее имущество в аренду или привлечь другие доходы. Различные источники для пополнения спецсчета см. в таблице.

ТАБЛИЦА КАК МОЖНО НАКОПИТЬ НА КАПРЕМОНТ

(При наличии решения общего собрания собственников и (или) членов жилищного объединения).

БАЗОВЫЕ ИСТОЧНИКИ	АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ[1]
1. Взносы собственников помещений на капитальный ремонт. 2. Пени от должников, которые своевременно не оплатили взносы на капремонт. 3. Проценты за пользование денежными средствами, находящимися на спецсчете. 4. Доходы, полученные от размещения средств фонда капремонта. 5. Кредитные (заемные) средства	1. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД. 2. Доходы ТСЖ/ЖСК от хозяйственной деятельности. 3. Резервный фонд ТСЖ/ЖСК. 4. Другие средства ТСЖ/ЖСК

16.6. НАКОПИТЬ РАЗ И НАВСЕГДА

Прекратить сбор навсегда вы не сможете. Конструктивные элементы МКД и его инженерное оборудование изнашиваются и требуют своевременной замены. Поэтому проводить капитальный ремонт вы будете вновь и вновь, а для ремонта нужды деньги.

Инфляция тоже не стоит на месте, и вместе с ней растут цены на услуги и материалы. А значит, суммы, которую собственники накопят сегодня, через 10 лет может не хватить на проведение ремонта.

№17 ОБРАЗЕЦ ПРОТОКОЛА ОСС О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В СВЯЗИ С ДОСТИЖЕНИЕМ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.

ПРОТОКОЛ

от 1 марта 2018 г. № 4

общего собрания собственников помещений

в форме очно-заочного голосования

нен стиль структуры: Двухбайто атой протокола общего собрания является дата составления протокола, которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания.

нен стиль структуры: Двухбайто

нен стиль структуры: Двухбайто

Вид собрания: внеочередное.

Адрес многоквартирного дома: г. Улан-Удэ, ул. Ринчино, д. 12, корп. 1.

Решения по вопросам повестки дня принимались собственниками помещений очным голосованием по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Ринчино, д. 12, корп. 1, 15 февраля 2018 г. с 19 час.30 мин. до 21 час. 00 мин.,

а также путем приема заполненных бланков решений собственников помещений в МКД.

Место сбора решений собственников: г. Улан-Удэ, ул. Ринчино, д. 20, каб. 2.

Дата начала приема бланков решений: 16 февраля 2018 г.

Дата и время окончания приема бланков решений: 28 февраля 2018 до 23 час. 59 мин.

Инициаторы общего собрания: Общество с ограниченной ответственностью «УК Альфа», ОГРН 1234567890123.

Регистрацию проводили: Глебова А.С., Беспалов П.А.

Присутствовали: 22 собственника помещений. Список присутствующих лиц прилагается, приложение № 4.

нен стиль структуры: Двухбайто дрес помещения, где осуществлялся сбор решений собственников; если местом сбора являлась организация, - указать номер комнаты или название помещения / структурного подразделения.

нен стиль структуры: Двухбайто сли, присутствующих лиц менее 15, информацию о них можно внести непосредственно в протокол. Информация должна содержать: Ф. И. О. собственника, реквизиты документа о праве собственности на помещение и количество голосов, которыми владеет лицо.

Повестка дня общего собрания:

1. **Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.**
2. **О приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта.**
3. **Об определении условий возобновления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.**
4. **Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в МКД.**
5. **Об определении места хранения копий документов общего собрания.**

На дату проведения собрания установлено, что:

а) в многоквартирном доме имеется 75 собственников, владеющих 2400 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют 100% голосов.

б) на общем собрании 15 февраля 2018 г. присутствовало 22 собственника и их представителей, владеющих 651 кв. м жилых и нежилых помещений в доме;

в) до окончания приема решений поступили решения от 31 собственников, владеющих 847 кв. м жилых и нежилых помещений в доме.

г) собственники, присутствующие на общем собрании 15 февраля 2018 г. и представившие решения до даты окончания их приема, своими голосами представляют 62,41% от общего числа голосов собственников МКД, что подтверждает правомочность общего собрания по объявленной повестке дня;

голосование проводилось путем передачи решений собственников помещений в многоквартирном доме в место и время, указанные в уведомлении о проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования.

1. <u>Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.</u>

По вопросу № 1, предложено избрать:

Председателем – Львова Александра Владимировича, собственника помещения № 18.

Секретарем – Кондратьева Александра Сергеевича, собственника помещения № 69.

Счетную комиссию в составе 2 человек:

Дежнева Алла Степановна, собственник помещения № 33,

Громов Петр Андреевич, собственник помещения № 8.

Решили: количество голосов

«За» __78__% , «Против» __19_ %, «Воздержались» __3_ %.

Решение приято

2. <u>О приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта.</u>

По вопросу № 2 предложено приостановить обязанность по уплате взносов на период с 1 апреля 2018 по 1 октября 2021 г.

Решили: количество голосов

«За» __68,2___ %, «Против» __3,8___ %, «Воздержались» ___7,1_____ %.

Решение принято.

3. <u>Об определении условий возобновления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.</u>

По вопросу № 3 предложено обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возобновить с 1 октября 2021 г. в размере ранее установленного взноса – 10,5 руб./ кв. м.

Решили: количество голосов

«За» __57,6___ %, «Против» __15,1___ %, «Воздержались» ___3,5_____ %.

Решение принято.

<u>4. Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в МКД.</u>

По вопросу № 4, предложено выбрать местом для размещения решения общего собрания – информационные стенды в подъездах МКД № 12 корп. 1 по ул. Ринчино, г. Улан-Удэ.

Решили: количество голосов

«За» __80__ %, «Против» __18__ %, «Воздержались» __2__ %.

Решение приято.

<u>5. Об определении места хранения копий документов общего собрания.</u>

По вопросу № 5, предложено выбрать местом для хранения копий документов общего собрания – г. Улан-Удэ, ул. Ринчино, д. 20, каб. 28.

Решили: количество голосов

«За» __80__ %, «Против» __18__ %, «Воздержались» __2__ %.

Решение принято.

Приложения к протоколу:

1. Реестр собственников помещений, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в МКД – на 3 л.
2. Сообщение о проведении общего собрания – на 1 л.
3. Реестр вручения собственникам помещений в МКД сообщений о проведении общего собрания – на 3 л.
4. Список собственников помещений в МКД, присутствующих на общем собрании – на 2 л.
5. Доверенности (или их копии) удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в МКД – на 4 л.
6. Решения собственников помещений в многоквартирном доме – в 1 экз. на 53 л.

Председатель общего собрания _____ Львов Александр Владимирович

(подпись)

Секретарь общего собрания _____ Кондратьев Александр Сергеевич
(подпись)

Члены счетной комиссии:

_____ Дежнева Алла Степановна
(подпись)

_____ Громов Петр Андреевич
(подпись)

№18. КАК УЙТИ ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА И ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ НА КАПРЕМОНТ

18.1. КТО И КАК ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ ИЗМЕНИТЬ СПОСОБ ФОРМИРОВАНИЯ ФКР

Изменить способ формирования ФКР вправе только собственники помещений в МКД. Решение накапливать деньги на капитальный ремонт дома на спецсчете должно принять общее собрание собственников.

Это предусмотрено частью 1 статьи 173 Жилищного кодекса. За новый способ должны проголосовать более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК).

Инициировать общее собрание по вопросу смены способа формирования ФКР могут:

- собственники помещений в МКД;
- УО;
- орган местного самоуправления — как собственник помещения в МКД.

УО МОЖЕТ ИНИЦИИРОВАТЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ, ЕСЛИ ОНА ЗАКЛЮЧИЛА ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С ТСЖ?

Да, УО вправе инициировать общее собрание собственников помещений в МКД, если она управляет МКД на основании договора управления. Стороной такого договора может быть в том числе ТСЖ. Это установлено частью 7 статьи 45 Жилищного кодекса.

Перечень тем, по которым УО созывает общее собрание, законодатель не ограничивает. В повестку дня можно включать любые вопросы, если Жилищный кодекс относит их к компетенции общего собрания собственников.

Чтобы сформировать ФКР на спецсчете, собственники должны:

- установить размер ежемесячного взноса на капремонт;
- выбрать владельца спецсчета;
- определить банк, в котором будет открыт спецсчет;

- выбрать, кто будет представлять собственникам платежные документы на уплату взносов в ФКР, в том числе с использованием ГИС ЖКХ;
- определить порядок представления платежных документов, размер и условия оплаты этих услуг.

Эти обязательные условия указаны в части 4 статьи 170, части 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса.

Размер ежемесячного взноса может быть равным минимальному размеру, который установил субъект РФ, либо больше него. Условие о превышении размера взноса над минимальной величиной принимают большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Владелец спецсчета — это организация, на имя которой и будет открыт данный счет. Такой организацией может быть:

- управляющая домом на основании договора управления УО;
- управляющее домом объединение собственников — ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- региональный оператор.

Такой перечень приведен в частях 2, 3 статьи 175 Жилищного кодекса.

Владелец спецсчета выполняет все операции с деньгами по решению общего собрания.

МОЖНО НАЗНАЧИТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦСЧЕТА ДИРЕКТОРА УО, ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ, ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МКД?

Нет, нельзя.

Дело в том, что директор УО, председатель ТСЖ, председатель совета МКД — это граждане, физические лица. А по закону владельцем спецсчета может быть только юридическое лицо. Причем список закрытый, все возможные варианты перечислены в частях 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса.

Банк для спецсчета должен отвечать установленным Правительством требованиям, и выбрать его собственники должны из списка Центробанка. Список таких организаций Центробанк публикует ежеквартально на своем официальном сайте.

Отказаться от заключения договора на открытие и ведение спецсчета банк не вправе (ч. 1 ст. 176 ЖК).

18.2. ЧТО МОЖЕТ ПОМЕШАТЬ ПЕРЕЙТИ НА СПЕЦСЧЕТ

Решение собственников помещений в МКД об изменении способа формирования ФКР и открытии спецсчета не может вступить в силу, если у них есть:

- непогашенные кредиты или займы на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД;

- задолженность по оплате оказанных услуг или выполненных работ по капремонту в МКД, которую нужно погасить за счет средств фонда.

Поэтому прежде чем созывать собрание и принимать решение об изменении способа формирования ФКР, собственники должны оплатить все долги. Такое условие установлено в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса.

МОЖНО ПЕРЕЙТИ НА СПЕЦСЧЕТ, ЕСЛИ У НЕКОТОРЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЕСТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВЗНОСАМ НА КАПРЕМОНТ?

Да, можно. Задолженность по взносам на капитальный ремонт не препятствует изменению способа формирования фонда капитального ремонта.

Если решение об изменении способа формирования ФКР принято с нарушением условий, его могут отменить. Орган ГЖН проверит порядок перехода по заявлению жителя МКД, управляющей МКД организации или регоператора. Если нарушения подтвердятся, надзорный орган обратится в суд.

18.3. КАК ОФОРМИТЬ И РЕАЛИЗОВАТЬ РЕШЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА СПЕЦСЧЕТ

Решение общего собрания об изменении способа формирования ФКР оформляют протоколом (ч. 1 ст. 46 ЖК). Одновременно собственники решают, с какого момента прекратить накапливать средства на капремонт на счете регионального оператора.

Соблюдайте установленные законом сроки и требования к оформлению документов.

Собственники и владелец спецсчета могут считать вопрос об изменении способа закрытым, но проверка ГЖИ может опровергнуть это убеждение, если у инспекторов будут замечания к соблюдению установленных законом процедур.

№19. ПРОТОКОЛ ОСС ПО ВОПРОСУ ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФКР МКД С ФОРМИРОВАНИЕМ ФКР НА СПЕЦСЧЕТЕ СОБСТВЕННИКОВ МКД

ПРОТОКОЛ ОТ _____Г[1]№ _____[2]
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ,
по вопросу изменения способа формирования фонда капитального ремонта МКД с формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, проводимого в форме заочного голосования

Вид собрания _____
(годовое / внеочередное)

Адрес многоквартирного дома_____
(город, улица, номер дома, корпус)

Дата начала общего собрания: "___ "_____20 ___г.

Дата и время окончания приёма решений собственников: "___ "_____20 ___г. __ ___

Место проведения общего собрания
(сбора решений собственников): _____
(адрес помещения, где осуществлялся сбор решений собственников; если местом сбора являлась организация, - указать номер комнаты или название помещения / структурного подразделения)

Общее собрание созвано по инициативе:

_____
(для физических лиц: Ф.И.О. - указывается полностью, № помещения и реквизиты документа о праве собственности на него; для юридических лиц: наименование юридического лица — указываются полностью, номер ОГРН)

Повестка дня общего собрания:

1. Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.

2. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

3. О выборе лица, уполномоченного представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме при взаимодействии с региональным оператором по вопросам формирования и изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

4. Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Об определении места хранения документов общего собрания.

На дату и время окончания приёма решений собственников установлено, что:

а) в МКД имеется _____собственников, владеющих _____кв.м. всех жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют 100% голосов;

б) до окончания приёма решений собственников поступили решения от _____собственников, владеющих
(указать количество)
_____кв.м. жилых и нежилых помещений в доме;

в) собственники, представившие решения до даты окончания их приёма, своими голосами представляют _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, что _____правомочность общего собрания по объявленной повестке дня;
подтверждает (не подтверждает)

/при отсутствии кворума протокол подписывается инициаторами общего собрания/

г) голосование проводилось путём передачи решений собственников помещений в многоквартирном доме в место и время, указанные в уведомлении о проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования.

1. <u>Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.</u>

По вопросу № 1 «Об избрании членов счетной комиссии общего собрания»
Предложено избрать счетную комиссию в составе ___ чел.:

_____
(Ф.И.О. граждан с указанием принадлежащего(их) ему(им) помещения(й))

Решили: Количество голосов
"За"____ %, "Против" ___ %, "Воздержались" _____ %.

Решение вопроса № 1 «Об избрании счетной комиссии» в составе __ чел. в предложенном составе _____.
(принято / не принято)

---

1 Датой протокола общего собрания является дата составления протокола, которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания.

2 Регистрационным номером протокола общего собрания является порядковый номер общего собрания в течение календарного года.

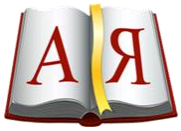
Принятое и оформленное решение общего собрания направляют регоператору в течение пяти рабочих дней с момента его принятия (ч. 4 ст. 173 ЖК). Далее нужно дождаться вступления такого решения в законную силу.

Дело в том, что решение об изменении способа формирования ФКР на спецсчете вступает в силу в особом порядке — через один год после уведомления регионального оператора. Субъект РФ может установить меньший срок. Такие условия приведены в части 5 статьи 173 Жилищного кодекса.

РЕГОПЕРАТОРУ ПЕРЕДАЮТ ПОДЛИННИК ИЛИ КОПИЮ РЕШЕНИЯ?

Подлинники решений и протокола общего собрания необходимо передать в орган ГЖН. Это прямо прописано в части 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса. Значит, региональному оператору следует направить копию решения.

Владелец специального счета должен уведомить орган ГЖН о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования ФКР. На это у него есть пять рабочих дней с момента открытия спецсчета. К уведомлению следует приложить копии протокола общего собрания, справки банка об открытии спецсчета. Законом субъекта РФ могут быть установлены иные условия.



СМЕНА СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФКР ПОСЛЕ СОЗДАНИЯ ТСЖ

В МКД фонд капремонта формируется на счете регионального оператора «по умолчанию» (ч. 7 ст. 170 ЖК).

В январе 2018 года собственники создали ТСЖ, а в мае 2018 года провели общее собрание, на котором необходимым большинством приняли решение прекратить отношения с регоператором и формировать ФКР на спецсчете.

Решение вступит в силу в мае 2019 года, если более ранние сроки не предусматривает закон субъекта РФ.

№19.1. КАК ПОЛУЧИТЬ ДЕНЬГИ СО СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦСЧЕТ

Перечислить накопленные собственниками помещений в МКД денежные средства на специальный счет обязан региональный оператор. Такую обязанность он должен исполнить не позднее пяти дней с момента вступления в силу решения об изменении способа формирования ФКР. Срок установлен в части 5 статьи 173 Жилищного кодекса.

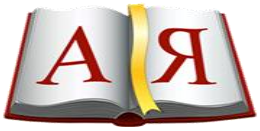
Как только регоператор перечислит накопления жителей на спецсчет, собственники помещений могут перевести их на специальный депозит. Решение о переводе денег на спецдепозит принимает общее собрание собственников в МКД, а реализует владелец спецсчета (подп. 1.1–1 ч. 2 ст. 44 и ч. 1 ст. 175.1 ЖК).

Собственники принимают решение по следующим вопросам:

1. О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите.

2. О заключении договора специального депозита владельцем спецсчета.

3. О выборе банка и условий специального депозита (сумма, срок размещения, тип депозита и т. д.).



МОЖНО ОТКРЫТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ ДЕПОЗИТ

Если ФКР формируется на спецсчете, временно свободные средства можно разместить на специальном депозите. Так можно получать доход с накопленных средств, пока они не требуются для ремонта. Решение об этом принимает общее собрание собственников большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

№20. ЕСЛИ ОТВЕТСТВЕННЫЙ СОБСТВЕННИК ОТКАЗЫВАЕТСЯ ПОДПИСЫВАТЬ АКТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КАПРЕМОНТА

В доме провели капитальный ремонт, подрядчик выполнил работы и уложился в сроки. Остались формальности — сдать объект капитального строительства и подписать акт. Но на приемке ответственный собственник отказывается принимать результаты работ. Подрядчик просит УО подписать акт без участия жителя.

Собственники помещений участвуют в приемке работ по капитальному ремонту через своего представителя. Доверенное лицо выбирают на общем собрании из числа собственников или иных лиц. Такой порядок предусматривает ч. 5 ст. 189 Жилищного кодекса.

20.1. КАКУЮ ПОЗИЦИЮ ЗАНЯТЬ УО ПРИ ОТКАЗЕ СОБСТВЕННИКА ПРИНЯТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Выбирайте активную позицию в переговорах с жителем, если вы — владелец специального счета и заказали работы по ремонту МКД. Заказчик капремонта заинтересован в том, чтобы собственник участвовал в приемке работ. Если ремонт оплачивает региональный оператор, то и проблемы с собственниками решает он.

Позиция 1 — активная. Не затягивайте оформление акта выполненных работ, если выступаете заказчиком работ. Задержка в оформлении приемки повлияет на ваши договорные обязательства перед подрядчиком. Дело в том, что оплатить вознаграждение подрядчику вы сможете только при наличии оформленного акта.

Попытайтесь договориться: проведите переговоры с представителем собственников и выясните, почему он не согласен с результатами ремонта. Обоснованные причины включите в акт приемки и установите подрядчику сроки для исправления недочетов.

Если отказ собственника не аргументирован, подпишите акт без его участия или попросите другого собственника поучаствовать в приемке работ. Такая замена не решит проблему отсутствия уполномоченного представителя, но суд зачтет ваши попытки как доказательство того, что вы приняли все возможные меры.

В Жилищном кодексе не предусмотрен порядок приемки работ в рамках капитального ремонта общего имущества в МКД. Поэтому выполненные работы принимайте по правилам, которые предусматривают ВСН 42–85Р.

Позиция 2 — пассивная. Не участвуйте в спорах между подрядчиком и представителем собственников, если заказчиком работ выступает региональный оператор. Вы не связаны с региональным оператором или подрядчиком договорными обязательствами, поэтому вас не смогут заставить уговаривать жителей. Предоставьте заинтересованным лицам возможность решать разногласия с собственниками помещений самостоятельно.

Отказ собственников помещений не должен влиять на ваше решение о приемке работ. Подпишите акт приемки от имени своей организации, если капитальный ремонт выполнен качественно. Если выявили недостатки — составьте дефектный акт и согласуйте сроки устранения нарушения с заказчиком и подрядчиком.

20.2 КТО ВХОДИТ В ПРИЕМОЧНУЮ КОМИССИЮ

Работы по капитальному ремонту принимают члены рабочей комиссии в составе представителей:

- собственника;
- управляющей МКД организации;
- регионального оператора, если он выступает заказчиком работ по капремонту;
- органов местного самоуправления;
- проектной организации и строительного надзора.

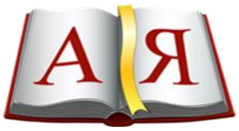
20.3. КАК ОФОРМИТЬ АКТ ПРИЕМКИ БЕЗ УЧАСТИЯ СОБСТВЕННИКОВ

ШПАРГАЛКА

Как принять работы по капремонту

Шаг 1. Дождитесь уведомления от подрядчика об окончании работ по капитальному ремонту МКД и подготовке объекта к сдаче.
Шаг 2. Осмотрите объект ремонта совместно с членами комиссии.
Шаг 2.1. Составьте дефектный акт, если обнаружили недостатки работ. Отразите в акте сроки выполнения работ над ошибками. После устранения дефектов проведите повторный осмотр объекта ремонта (см. шаги 1, 2).
Шаг 3. Подпишите акт приемки работ и передайте его на подпись остальным членам комиссии.
Шаг 4. Направьте в банк уведомление о перечислении вознаграждения подрядчику со специального счета. К уведомлению приложите копию акта приемки.

Подпишите акт сдачи объекта капитального ремонта без участия представителя собственников, если он отказывается участвовать в приемке. Акт составляет подрядчик после осмотра объекта капитального ремонта с членами комиссии.



СУД ПРИНЯЛ АКТ ПРИЕМКИ РАБОТ ПО КАПРЕМОНТУ БЕЗ УЧАСТИЯ ЗАКАЗЧИКА

Подрядчик выполнил работы по капитальному ремонту и пригласил регионального оператора принять результаты. Заказчик отказался от приемки, потому что подрядчик не устранил недостатки и не предоставил исполнительную документацию. Подрядчик составил акт без участия заказчика и попросил выплатить вознаграждение по договору. Региональный оператор не стал оплачивать выполненные работы. Подрядчик обратился в суд.

Суд признал требования истца законными. В решении суд указал, что у заказчика не было оснований для отказа от подписания актов и оплаты работ. Отсутствие исполнительной документации не лишило заказчика возможности использовать результаты работ. Недостатки в ремонте не освобождают заказчика от обязанности вознаградить подрядчика.

Подробности дела — в определении Верховного суда от 28.03.2017 № 303-ЭС17-340.

Приемку признают законной, если отказ не обоснован и работы выполнены без дефектов. Такой порядок сдачи-приемки работ отражен в части 4 статьи 753 Гражданского кодекса.

№21. КАК КРЕДИТЫ ПОМОГАЮТ ФИНАНСИРОВАТЬ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В МКД

УО может сначала делать ремонт и только потом собирать на него деньги. Это лучше, потому что люди сразу видят готовый результат, а не картинки светлого будущего.

21.1. СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПРЕМОНТА В МКД

Основной источник финансирования капремонта в МКД — это средства собственников помещений в МКД в виде взносов на капремонт. Платить эти взносы собственники по решению общего собрания могут на специальный счет или на счет регионального оператора. Это предусмотрено ч. 3 ст. 170 ЖК РФ.

В жилищном объединении удобнее формировать фонд капремонта на специальном счете. Особенно это подходит для домов, в которых доля активных собственников составляет больше половины от общего числа собственников. И собственники сами устанавливают размер взноса, выбирают, в какой кредитной организации открыть счет и его владельца. Этого требует ч. 4 ст. 170 ЖК РФ.

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора еще называют «кассой взаимопомощи» или «общим котлом». Ведь за счет средств такого фонда ремонт можно сделать уже сейчас, даже если собственники помещений в доме, требующем ремонта, еще не накопили нужную сумму. Это же и есть кредитование, подумаете вы. Нет, не совсем. Дело в том, что решать, когда и какой ремонт сделать, будет региональный оператор, а не общее собрание собственников помещений в МКД. То есть деньги дадут, но тогда, когда сочтут нужным. В соответствии с утвержденной региональной программой капремонта.

Формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора удобно в том доме, где жители не дружны между собой или вовсе не знают друг друга. В этом случае они не одно десятилетие будут собирать деньги на проведение капремонта общего имущества, даже если дом будет трещать по швам.

21.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ПРОФИНАНСИРОВАТЬ КАПРЕМОНТ

Грамотный председатель объединения собственников помещений в МКД совместно с членами правления должен уметь просчитывать различные способы финансирования капитального ремонта. Это могут быть дополнительные взносы, доходы от аренды, займы, кредиты и т. д.

Разумнее всего не накапливать деньги ни на своем спецсчете, ни на счете у регионального оператора, а использовать различные банковские продукты.

Граждане берут кредиты на приобретение жилья, автомобилей, мебели. С кредитом на капремонт общего имущества в МКД сложнее. Люди еще не готовы взять кредит на такие цели, так как не чувствуют себя эффективными собственниками своей доли в МКД.

Собственник помещения в МКД часто считает своей собственностью только квартиру, но никак не общее имущество в доме.

Мотивация ущербная — это имущество общее, значит, не мое, если сосед не хочет брать ответственность за содержание общего имущества на себя, то почему я должен это делать.

ПРИМЕРНАЯ ПОВЕСТКА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В МКД ПО ВОПРОСУ РЕМОНТА КРЫШИ

1. Процедурные вопросы

1.1. Выборы секретаря собрания.

1.2. Выборы счетной комиссии.

2. Принятие решения о капитальном ремонте крыши дома.

3. Принятие решения о сроке проведения капитального ремонта крыши дома.

4. Принятие решения о заключении договора подряда и сметной стоимости капитального ремонта крыши дома.

5. Утверждение сметной стоимости капитального ремонта крыши дома.

6. Принятие решения о размере взноса на капитальный ремонт.

7. Принятие решения об источнике финансирования капитального ремонта крыши дома.

8. Принятие решения о лице, которое от имени всех собственников помещений уполномочено подписывать договоры подряда, кредитные договоры, а также участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту крыши МКД.

9. Принятие решения о месте хранения документов данного общего собрания.

№22. УО ОБЯЗАНА УСТАНАВЛИВАТЬ ПАНДУС ДЛЯ ИНВАЛИДОВ В ПОДЪЕЗДЕ И НА КРЫЛЬЦЕ МКД?

Нет, не обязана. Устройство пандусов для маломобильных групп населения предусматривается при проектировании новых, реконструируемых, подлежащих капитальному ремонту МКД. Это определено пунктом 4.1 СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержденных приказом Минстроя от 14.11.2016 № 798/пр.

Необходимость оснащения МКД устройствами для инвалидов определяет федеральная, региональная или муниципальная комиссия. Решение фиксируют в акте и заключении комиссии. Такой порядок установлен пунктами 6–17, 19 Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 09.07.2016 № 649.

Общее собрание в МКД вправе принять решение об устройстве пандусов в МКД. Тогда УО выполняет работы по решению собрания.

№23. МОЖЕТ ЛИ СОБСТВЕННИК ТРЕБОВАТЬ ЧЕРЕЗ СУД, ЧТОБЫ УО УСТРАНИЛА НЕДОСТАТКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ЕСЛИ ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА МКД ЕЩЕ НЕ ИСТЕК?

Да, может. УО несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг, выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД. Это следует из частей 1.1, 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса. Эта обязанность не зависит от гарантии застройщика МКД.

По сложившейся практике, если УО выявит строительный брак или недоделки на общем имуществе в МКД, она:

- фиксирует такие нарушения;
- направляет претензию застройщику МКД с требованием устранить эти нарушения;
- обращается в суд с иском к застройщику, если обще собрание или договор управления МКД уполномочил УО на такое обращение.

Если собственники помещений в МКД обратились в суд на УО по указанным основаниям, то УО необходимо ходатайствовать о привлечении застройщика соответчиком.

№24. ЗАСТРОЙЩИК ЗАСТАВЛЯЕТ УО ПОДПИСАТЬ АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НОВОГО ДОМА. ХОЧЕТ, ЧТОБЫ МЫ ПРИНЯЛИ ВСЕ СЕТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕ, ЧТО ИДУТ «ПО УЛИЦЕ». ДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА ОБОСНОВАННЫ?

Передача МКД как объекта недвижимого имущества УО законодательством не предусмотрена. УО принимает только техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением домом. Это следует из части 10 статьи 162 Жилищного кодекса.

Внешней границей инженерных сетей, входящих в состав общего имущества МКД, является внешняя граница стены такого дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ — место соединения ОДПУ с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД. Иные границы эксплуатационной ответственности могут быть установлены соглашением собственников помещений с исполнителем КУ или РСО.

Сети, которые не входят в состав общего имущества МКД, застройщик обязан передать органу местного самоуправления или РСО.

Организация в границах поселения услуг электро-, тепло-, газо- , водоснабжения, водоотведения относится к компетенции ОМС. Это следует из статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

№25. КАКИЕ РАБОТЫ УО НЕ МОЖЕТ ВЫПОЛНЯТЬ САМА И ОБЯЗАНА ПРИВЛЕЧЬ ПОДРЯДЧИКА С ЛИЦЕНЗИЕЙ?

УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК не вправе самостоятельно выполнять работы по надлежащему содержанию газовых систем (ВДГО, ВКГО), лифтового хозяйства и противопожарных систем МКД. Это следует из пункта 8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290).

У специализированных организаций должны быть необходимые лицензии, а у сотрудников — допуски.

№26. ПЕРЕХОДИТ ЛИ ДОЛГ ПО ОПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ НА НОВОГО СОБСТВЕННИКА?

Да, переходит. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по уплате взносов на капремонт общего имущества в МКД, в том числе долг.

Исключение — случай, когда помещение в МКД находилось в государственной или муниципальной собственности. Это предусмотрено ч. 3 ст. 158 ЖК РФ.