

КАК ЭФФЕКТИВНО ПОДГОТОВИТЬСЯ К КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГО- КВАРТИРНОГО ДОМА



ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ПРОВОДИТСЯ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС ГЛАСИТ: РЕМОНТ ДОМА (И ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ) ПРОВОДИТСЯ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ЭТОГО ДОМА, вне зависимости от выбранного ими способа управления многоквартирным домом (МКД) следующими способами:

- непосредственное управление самими собственниками
- управление через организацию товарищества собственников жилья (ТСЖ), или жилищного кооператива (ЖК)
- управление через управляющую компанию

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ
чтобы он внезапно не лег непосильным бременем на собственников нужно подумать о его проведении заранее.



ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД?

Капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД) — это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов МКД, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик имущества в МКД.

Чаще всего капитальный ремонт дома подразумевает:

- ремонт / замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения;
- установку или замену приборов учета и узлов управления;
- ремонт или замену лифтов, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвалов;
- утепление и ремонт фасадов и фундамента.

Капитальный ремонт должен проводиться в соответствии с утвержденным проектом и сметами. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и др.), финансирование капитального ремонта осуществляется по утвержденным сметам или расценочным описям работ.



КОГДА ДОМ ПОТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома составляет*:

- Фундаменты, стены, перекрытия, балконы, внутренние несущие стены, каркас, лестницы, крыльцо, крыши — 30-80 лет
- Внутренняя отделка — 3-8 лет
- Покрытия крыш (кровля), входные двери — 10-15 лет

Комплексный капитальный ремонт охватывает здание и сооружение в целом.

Капитальный ремонт рекомендуется проводить при износе от 30% до 70% каменных домов (65% — деревянных).

Выборочный капитальный ремонт подразумевает ремонт отдельных конструкций дома или отдельного вида инженерного оборудования.

Необходимость в проведении комплексного капитального ремонта возникает в среднем каждые 30 лет эксплуатации дома, а в проведении выборочного капитального ремонта каждые 15-20 лет.



* Водомственные строительные нормы (приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312)

КТО ОПРЕДЕЛЯЕТ НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость проведения капитального ремонта, является технический паспорт здания.

Для обследования здания, определения его технического состояния создается специальная комиссия, которая в необходимых случаях привлекает специализированные организации или службы технической инвентаризации.

Окончательное решение о проведении капитального ремонта и оплате расходов на капитальный ремонт принимается на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей компании (ТСЖ, ЖК) о сроках, требуемом объеме работ, стоимости и порядке финансирования.

КАК ФИНАНСИРУЕТСЯ ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД?

Существует несколько принципов финансирования капитального ремонта:

- Единовременный взнос (оплата по договору) — затраты на проведение ремонта пропорционально распределяются между всеми собственниками и они вносят свою часть платежа
- Накопительный взнос — одновременно с ежемесячным платежом за коммунальные услуги каждый собственник перечисляет определенную сумму на специальный целевой счет. Таким образом, к моменту возникновения необходимости в капитальном ремонте собственники уже будут обладать определенной накопленной суммой.
- Получение специализированного банковского кредита на проведение ремонта с последующим погашением каждым собственником своей доли.

В настоящее время правительством разрабатываются формы, позволяющие собственникам жилья более эффективно накапливать средства на капитальный ремонт своего дома.

Подробности <http://www.reformagkh.ru>

КАК СНИЗИТЬ СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Стоимость капитального ремонта можно снизить за счет:

- Бережного отношения к общедомовому имуществу и коммуникациям со стороны самих собственников и жильцов
- Грамотной их эксплуатации (для новых домов в этом может значительно помочь инструкция по эксплуатации жилого дома*)
- Ведением и сохранением технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя
 - Инструкцию по эксплуатации МКД*
 - Документы технического учета жилищного фонда
 - Документы (акты) о приемке результатов работ, в т. ч. о приемке дома от строительных организаций
 - Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общих приборов учета, конструктивных частей МКД на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
- Своевременным проведением текущего ремонта и своевременным устранением непредвиденных неисправностей помещений и оборудования.

СЛЕДИТЕ ЗА СОХРАННОСТЬЮ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ СТЕСНЯЙТЕСЬ ЭТОГО ТРЕБОВАТЬ ОТ ДРУГИХ СОБСТВЕННИКОВ

* Для домов, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года. Инструкция содержит рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества и т.п.

КАКУЮ ПОМОЩЬ ОКАЗЫВАЕТ ГОСУДАРСТВО В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МКД

В настоящее время основным источником финансирования капитального ремонта является Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, действующий в соответствии с Федеральным законом №185-ФЗ от 21 июля 2007 года, в котором установлены правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капремонта МКД.

При ремонте по программам Фонда жители (собственники) платят 5% от его стоимости, остальное — государство.

При формировании таких программ приоритет отдается многоквартирным домам, в которых созданы и функционируют в установленном порядке объединения собственников помещений (ТСЖ).

В соответствии с законодательством Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства прекратит свое существование с 1 января 2013 года.

<http://www.fondgkh.ru/>

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНО ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ПРОВЕДЕНИЕ КАПРЕМОНТА В МКД

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленные нормативы»;
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 № 960 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009-2011 годы»;
4. Приказ Министерства регионального развития от 20.06.2007 г. № 45 «Об утверждении Положения о разработке, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;
5. Постановление Госстроя РФ от 28.09.2009 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
6. Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (вместе с «Ведомственными строительными нормами. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 (Р)»);
7. Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».