

Как можно ускорить процесс капремонта в многоквартирном доме?

1

В каких случаях можно произвести капремонт раньше графика?

Собственники помещений, средства которых собираются на спецсчете, могут принять о капремонте общего имущества в многоквартирном доме в любое время. Например, если в доме преждевременно вышло грузоподъемное оборудование (лифты) или прохудилась крыша.

Как показывает опыт уже проведенных капитальных ремонтов по специальным счетам, производится выборочный капитальный ремонт каких-то отдельных инженерных сетей, элементов конструкций. Произвести комплексный ремонт не представляется возможным, да и в этом нет никакой необходимости.

Для переноса срока выполнения работ на более ранний, собственникам необходимо провести общее собрание и принять решение о проведении капитального ремонта с указанием вида работ (ремонт кровли, фасада, инженерных сетей теплоснабжения, замена лифта и так далее), сроков проведения ремонта, источников финансирования, уполномоченного лица, а также утвердить смету расходов на капитальный ремонт.

Следующий шаг - определить источник финансирования капитального ремонта. Это может быть специальный счет фонда капитального ремонта, открытого на ТСЖ, ЖСК, управляющую компанию.

2

Если средства на капремонт копятся на спецсчете, то можно ли их снять раньше положенного срока и произвести ремонт?

Снять нельзя, но можно направить на оплату капремонта, если было принято решение о его проведении.

Статья 177 ЖК РФ определяет условия, при которых может быть проведена операция по перечислению денег со специального счета в адрес подрядной организации. В банк необходимо представить:

- 1) Протокол общего собрания собственников, содержащий решение о проведении капитального ремонта;
- 2) Договор, заключенный с подрядной организацией на проведение работ;
- 3) Акт приемки оказанных услуг.

3

Если средств на спецсчете не хватает, то можно ли жильцам взять кредит или собрать и добавить свои личные средства?

Сейчас условия взятия кредита на капитальный ремонт не совсем благоприятны. Но есть случаи, когда ТСЖ, ЖСК берут кредиты на небольшие суммы для аварийного ремонта.

Опыт в этом вопросе имеется в Ростовской области. Там один из домов взял кредит на проведение работ по капитальному ремонту под 11% годовых. Источником погашения кредита стали ежемесячные взносы собственников на капитальный ремонт (размер взноса в регионе 7,17 рублей).

Кроме того, жители могут собрать свои личные средства путем авансовых платежей на специальный счет.

4

Если средства на капремонт собираются на счете регоператора, но жильцы хотят ускорить ремонт, можно ли им договориться с региональным оператором?

Данная процедура возможна только для специальных счетов. В тех случаях, когда средства собираются на счете у регионального оператора собственники не могут ничего решать, за них это делает регоператор, а они могут только писать письма и доказывать необходимость капремонта досрочно.

5

Могут ли жильцы произвести ремонт дома на личные деньги без траты средств регионального оператора?

Да, часть 5 статьи 181 ЖК РФ предусматривает возможность собственников провести работы по капитальному ремонту до наступления установленного региональной программой срока капремонта и без использования средств регионального оператора.

Но чтобы не платить дважды за один и тот же вид работ, собственники должны согласовать перечень и стоимость выполняемых работ, которые также запланированы в графике капремонта.

Потраченные собственниками деньги засчитываются в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт на будущий период.

Однако стоимость произведенных работ не должна превышать размер предельной стоимости таких работ, установленный в регионе, так как на будущий период зачтется только сумма равная предельной стоимости услуг входящих в конкретный перечень работ по капремонту. Если работы не входят в перечень то и зачета не будет, если работы входят в перечень, но сумма превышает, то зачет будет в пределах норматива.

В каких случаях собственники могут получить господдержку на проведение энергоэффективного капремонта?

На господдержку можно рассчитывать в том случае, если был проведен ремонт с использованием энергоэффективных мероприятий (утепление фасада, установка узлов учета, индивидуальных тепловых пунктов, теплоизоляция внутридомовых инженерных сетей). По итогам проведенных работ должна возникнуть экономия расходов на оплату коммунальных услуг (тепловой энергии, горячего водоснабжения, электрической энергии).

Еще одно условие - многоквартирный дом должен быть старше 5 лет, но не старше 60, а также оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета. Кроме того, капремонт не должен быть профинансирован за счет средств взносов на капитальный ремонт собственников помещений других многоквартирных домов и при этом экономия расходов на коммунальные ресурсы должна быть не менее 10%.

Дом, в котором проведен энергоэффективный капремонт, может получить до пяти миллионов рублей на компенсацию понесенных расходов или возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным для проведения работ по капитальному ремонту.

Из Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов следует, что поддержка предоставляется собственникам тех многоквартирных домов, в которых фонд капитального ремонта формируется на счету, счетах регионального оператора.

Материал подготовлен при участии директора по правовым и жилищным вопросам АО "ВК Комфорт" Николая Яценко, члена комитета по предпринимательству в сфере ЖКХ Московской торгово-промышленной палаты Сергея Шиянова, экспертов Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР).