



ИНТЕЛЛЕКТ
ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ИНТЕЛЛЕКТ»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

**ФОНДА
ГРАНТОВ ГЛАВЫ
РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Справочная брошюра

**УФА
2025**

АННОТАЦИЯ

Настоящее справочное пособие посвящено организации и проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Башкортостан. В нем рассматриваются вопросы накопления средств на капитальный ремонт и проведения работ. Особое внимание уделяется действиям собственников в домах, выбравших специальный счет. Для председателей и членов советов многоквартирных домов, активных собственников жилья, сотрудников управляющих организаций и ТСЖ

Проект «Прокапремонт в Республике Башкортостан».

Проект реализуется за счет средств гранта Главы Республики Башкортостан при поддержке Фонда грантов Главы Республики Башкортостан

Тираж 250 экземпляров. Для бесплатного распространения.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Общие сведения о системе капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Башкортостан.....	5
Отличия общего счета регионального оператора («общего котла») от специального счета на капремонт.....	6
Деятельность совета многоквартирного дома при накоплении средств на капитальный ремонт на общем счете регионального оператора.....	9
Специальный счет.....	10
Специальный депозит.....	13
Деятельность совета многоквартирного дома при накоплении средств на капитальный ремонт на специальном счете	13

С 2015 года сбор средств на капитальный ремонт стал обязательным для всех собственников помещений в многоквартирных домах. Исключение составляют новостройки, которым еще не исполнилось 2 года. Подавляющее большинство многоквартирных домов на территории региона уже столкнулось с проведением работ.

К сожалению, до сих пор далеко не все собственники квартир осознают свои обязательства при проведении капитального ремонта. Многие из них с неохотой голосуют на общих собраниях, не разбираются в способах накопления средств, их преимуществах и недостатках. Нередко встречаются случаи, когда рабочим отказывают в доступе в жилье для проведения капитального ремонта, к примеру, замены инженерных сетей холодного или горячего водоснабжения, канализации.

Такая ситуация не может считаться удовлетворительной. Важно понять, что собственники жилья в многоквартирном доме несут такую же ответственность за свой дом, как и собственники в доме частном. Просто решать вопросы содержания и ремонта им приходится сообща, оформляя свои решения протоколами общих собраний.

В данном справочном пособии мы рассмотрим наиболее важные аспекты накопления средств на капитальный ремонт и проведения работ, уделив особое внимание такому способу как «специальный счет». Почему? Потому что специальный счет позволяет собственникам самостоятельно решать, когда и какие работы проводить в доме, дает право определять подрядчика и организацию, которая будет проводить технический надзор за работами. Но в то же время такой способ требует наибольшей активности от собственников жилья и взвешенных решений. При выборе в качестве способа накопления средств общего счета регионального оператора, от собственников, напротив, потребуется минимум активности, но и работы будут проводиться в соответствии с очередностью, установленной региональной программой капитального ремонта и краткосрочными планами.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Полный перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в Республике Башкортостан перечислен в статье 166 Жилищного кодекса РФ и статье 15 Закона РБ от 28 июня 2013 года N 694-з «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан». К ним относятся:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- утепление фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, газа, горячей и холодной воды) при проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем тепло-, газо-, водоснабжения;
- разработка сметной документации, проверка достоверности определения сметной стоимости объектов капитального ремонта, разработка проектной документации на проведение реконструкции или капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в случаях, если подготовка такой документации, проверка достоверности определения сметной стоимости объектов капитального ремонта необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, проведение государственной или негосударственной экспертизы проектной документации, если экспертиза обязательна в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- осуществление строительного контроля;
- выполнение работ по оценке технического состояния общего имущества многоквартирного дома с составлением дефектных ведомостей объемов работ по видам работ;

Денежные средства, собираемые на капитальный ремонт, можно потратить только на работы из данного списка. Это значит, что, например, покрасить подъезд или сделать козырек над крыльцом за счет средств капремонта нельзя. Это работы текущего ремонта и на них собирать деньги необходимо отдельно.

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в Республике Башкортостан принята региональная программа. Она утверждена Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 27 декабря 2013 года №634 и содержит:

1. Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
2. Перечень услуг и работ по капремонту, какие будут производиться в домах.
3. Сроки проведения капремонта в домах.

Как видно из рисунка 1, региональная программа предусматривает трехлетние периоды для выполнения работ того или иного вида. Конкретизация сроков ремонтов домов в рамках каждой трехлетки производится в краткосрочном плане работ. На сегодняшний день он утвержден приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан № 06/06-326 на 2023-2025 годы.

Для функционирования системы капитального ремонта многоквартирных домов в РБ создан региональный оператор — Некоммерческая организация фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан». Данная организация имеет свой сайт в интернете — <https://kapremont02.ru/>. На нем есть различные разделы. Одним из самых интересных для собственников может быть раздел «Собственникам», где содержатся различные нормативные акты и документы фонда, регулирующие проведение капитального ремонта.

В целях обеспечения функционирования системы капитального ремонта Правительство РБ утвердило минимальный размер взноса на капитальный ремонт. С 1 мая 2025 года он составляет для многоквартирных домов до 6 этажей включительно в размере 12,5 руб. за кв. м, а для домов выше 6 этажей — 13,2 руб. за кв. м. Собственники могут принять решение на общем собрании собирать денежные средства в большем размере.

ОТЛИЧИЯ ОБЩЕГО СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ОТ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА НА КАПРЕМОНТ

Дома, которые выбрали в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт — общий счет регионального оператора получают ремонты в соответствии со сроками, указанными в региональной программе и краткосрочном плане. Работы, указанные в региональной программе, можно поменять местами.

В постановлении Правительства Республики Башкортостан от 31.10.2016 г. №459 прописан алгоритм действий, чтобы перенести сроки проведения ремонта.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1													
Исходные данные, включенные в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах													
№ п/п	Район	Классификация	Адрес многоквартирного дома	Год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома	Общая площадь многоквартирного дома, кв. м	Жилая площадь многоквартирного дома, кв. м	Год ввода в эксплуатацию	Год окончания	Год окончания	Год окончания	Год окончания	Год окончания	Год окончания
14	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 38	1993	6 104,50	3 501,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
15	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 11	1993	9 024,70	6 214,10	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
16	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 11	1993	9 024,70	6 214,10	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
17	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 21	1989	21 009,20	14 360,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
18	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 21	2004	13 004,00	9 611,00	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
19	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 21	1990	14 571,10	9 164,10	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
20	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 25	2003	3 333,40	4 209,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
21	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 25	1990	17 393,80	12 314,80	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
22	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 27	1999	3 140,90	4 554,70	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
23	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 28	1989	17 214,70	13 314,10	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
24	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 28 корпус 1	2001	10 064,60	4 233,00	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
25	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 29	2000	3 854,80	4 644,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
26	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 30	1992	30 623,20	24 020,50	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
27	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 30	1992	11 147,70	4 201,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
28	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 30	1992	11 147,70	4 201,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
29	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 31	1984	10 646,80	4 478,40	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
30	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 31	1984	12 261,40	9 528,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
31	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 31	1990	3 079,20	1 665,80	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
32	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 32	1970	10 484,20	4 401,20	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
33	1	C	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 32	1970	11 279,10	4 616,40	2008-2011	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
34	1	B	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 34	2010	14 084,20	10 115,60	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
35	1	D	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 35	1989	8 556,20	2 843,20	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014
36	1	E	г. Уфа, б-р. Дзержинский, д. 35	1993	8 623,60	2 897,40	2012-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014	2014-2014

Рис. 1 — Выдержка из региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов Республики Башкортостан

Жители проводят собрание собственников МКД. Утверждают на собрании вид работ капитального ремонта (капремонт фасада, кровли, систем водоснабжения и водоотведения, электроснабжения и т.д.), срок которого необходимо перенести. На собрании оформляется протокол в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Кворум собрания собственников — не менее 2/3 голосов от общей площади помещений МКД.

Обращение и протокол общего собрания с принятым решением направляется в администрацию муниципального образования.

Комиссия по вопросам капитального ремонта, созданная при администрации муниципального образования, принимает решение об установлении необходимости капитального ремонта и сроках его проведения.

Региональный оператор, после получения от администрации муниципалитета утверждённого решения Комиссии, обобщает представленные муниципалитетами документы и направляет сформированный проект изменений Программы или Краткосрочного плана в Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан.

Дома, у которых деньги на капремонт собираются на специальном счете, могут сами определять сроки проведения работ, но ориентироваться на региональную программу все-таки придется. На спецсчете провести работы ранее указанного в программе срока можно в любое время по решению общего собрания собственников помещений. А вот перенести работы на более поздний срок несколько сложнее. Для этого потребуется не только решение общего собрания, но и соответствующая заявка в соответствии с постановлением Правительства Республики Башкортостан от 31.10.2016 г. № 459.

Как видно, специальный счет предоставляет значительную свободу действий, но требует от собственников квартир готовности взять ответственность за состояние дома в свои руки. На специальном счете собственники вправе сами определить объемы выполняемых работ, выбрать подрядчика и технадзорскую организацию, договориться о стоимости работ, а вправе и поручить все это техническому заказчику — владельцу спецсчета, управляющей организации, ТСЖ или жилищному кооперативу.

Общий счет регионального оператора не требует от собственников особой активности, но и работы проводятся в соответствии с установленной региональной программой очередностью и в объемах, которые определяются нормированной предельной стоимостью по каждому виду работ. Предельные стоимости работ определяются в соответствии с постановлением Правительства Республики Башкортостан и периодически актуализируются.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПРИ НАКОПЛЕНИИ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА ОБЩЕМ СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Общий счет регионального оператора — это способ формирования фонда капитального ремонта, который устанавливается для многоквартирных домов по умолчанию, либо на него можно перейти посредством голосования на общем собрании собственников, если ранее в доме был выбран специальный счет.

Дома, которые накапливают средства на капитальный ремонт на общем счете регионального оператора получают ремонты в соответствии со сроками, указанными в региональной программе и краткосрочном плане. В этом случае особой активности от совета многоквартирного дома не требуется. Достаточно помнить про следующие функции.

В соответствии с частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, собственникам направляются предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ;
- их стоимости;
- о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Указанные предложения может направить:

- лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора).

Согласно требованиям части 4 статьи 189 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

В соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае, если наступил срок проведения работ согласно региональной программе, но собственники не приняли соответствующее решение на общем собрании, работы проводятся автоматически по решению органа местного самоуправления.

Таким образом, при накоплении средств на общем счете регионального оператора в функции совета многоквартирного дома входит:

1. Подготовка общего собрания по поступившему предложению о проведении работ по капитальному ремонту, определение лица, участвующего от имени собственников в приемке работ по капитальному ремонту;
2. Участие в приемке работ по капитальному ремонту (в случае если участие в приемке работ возлагается на совет многоквартирного дома, кого-то из его членов или председателя совета многоквартирного дома).

Иной уровень активности потребуется если в доме в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт выбран специальный счет.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Его отличие от общего счета регионального оператора в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- ТСЖ;
- Жилищный кооператив;
- Управляющие организации.
- Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счёте Регионального оператора и о переходе на специальный счёт вступает в силу через год после направления ему итогов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения Региональный оператор обязан перечислить средства на специальный счёт.

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регионального оператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы / услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете. К таковым относятся:

- финансирование разработки проектной документации для проведения капитального ремонта;
- оплата услуг по строительному контролю за проведенными работами;
- погашение кредитов, займов на капитальный ремонт и процентов по ним;
- финансирование работ;
- списание денежных средств во исполнение решения суда;
- списание ошибочно зачисленных денежных средств.

Во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники.

Минстрой РФ разработал обновленные требования к банкам, в которых открываются и обслуживаются спецсчета для средств капитального ремонта. Проект Постановления Правительства РФ ID номер 02/07/08-25/00159182 предусматривает, что банки, предоставляющие услуги по открытию и обслуживанию банковских счетов для средств капитального ремонта многоквартирных домов, обязаны иметь минимум два кредитных рейтинга следующих уровней:

- не ниже «A(RU)» по национальной рейтинговой шкале кредитного рейтингового агентства АКРА,
- не ниже «ruA» по национальной рейтинговой шкале агентства Эксперт РА,
- не ниже «A.ru» по национальной рейтинговой шкале ООО НКР,
- не ниже «A|ru|» по национальной рейтинговой шкале ООО НРА.

Эти рейтинги отражают уровень надежности кредитной организации и являются индикатором способности банка эффективно управлять рисками и исполнять обязательства перед клиентами.

Согласно проекту Постановления, данные правила начнут действовать с 1 марта 2026 года и будут актуальны до 1 марта 2032 года. По мнению Минстроя это обеспечит стабильность и прозрачность в работе финансовых учреждений, гарантирующих сохранность средств населения, предназначенных для капитальных ремонтов жилых зданий.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ по региональной программе они не накапливают требуемой суммы и не переносят работы на более поздний срок через межведомственную комиссию, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

Кроме того, существует еще одно основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 60% от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 60%, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, администрация города или района самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае, когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета — не региональный оператор — обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

В случае если денежные средства со специального счета длительное время не потребуются для финансирования работ или погашения кредитов, собственники могут принять решение на общем собрании о размещении их на специальном депозите.

Специальный депозит — это срочный вклад, который позволяет получить более высокий банковский процент на денежные средства, хранящиеся на нем, чем специальный счет. В отношении специального депозита действуют те же защитные механизмы, что и в отношении специального счета.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПРИ НАКОПЛЕНИИ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Специальный счет может быть выбран только решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Перед тем как избрать такой способ накопления средств на капитальный ремонт совет дома и наиболее активные собственники должны проанализировать ряд аспектов.

1. Насколько критично собственников не устраивают сроки проведения работ, установленные региональной программой?

2. Достаточна ли собираемость средств в доме для проведения всех необходимых работ по капитальному ремонту в планируемые сроки?

3. Устраивают ли собственников применяемые региональным оператором для ремонта домов на общем счете технологические решения и/или предельные стоимости работ?

4. Устраивает ли собственников механизм отбора подрядчиков по капитальному ремонту, применяемый для домов на общем счете регионального оператора?

5. Устраивает ли собственников качество работ, выполняемых для домов на общем счете регионального оператора (на примере других домов или ранее проведенных работ в рамках общего счета регионального оператора в своем доме)?

6. Готов ли совет дома решать вопросы, связанные с поиском подрядчиков для проведения работ, согласованием сроков, объемов и стоимости ремонта или имеется лицо, которое готово взять на себя данные функции технического заказчика (возможно, владелец специального счета)?

7. Готов ли совет многоквартирного дома вести плотную информационную работу с собственниками помещений в целях принятия необходимых решений на общем собрании о проведении работ по капитальному ремонту?

Если, проанализировав ситуацию в доме по вышеуказанным пунктам, совет дома приходит к выводу, что специальный счет более предпочтителен как способ накопления средств на капитальный ремонт, то он может инициировать общее собрание собственников по переходу на данный способ формирования фонда капитального ремонта. При этом, на повестку общего собрания потребуется вынести вопросы:

- о выборе специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта;
- о выборе владельца специального счета;
- о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет;
- о выборе лица, которое будет начислять взносы на капитальный ремонт, печатать и распространять квитанции, вести претензионно-исковую работу с должниками;
- об установлении размера взноса не ниже минимального, принятого в регионе.

При выборе специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт нужно помнить, что работы могут быть проведены только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Таким решением потребуется утвердить:

- вид работ;
- технического заказчика (кто от имени собственников заключает договор на проведение работ с подрядчиком и совершает необходимые по договору действия);
- подрядчика;
- условия договора о проведении работ по капитальному ремонту;
- срок проведения работ;
- стоимость работ и порядок их финансирования (например, размер аванса, который по закону не может быть более 30%);
- представителя собственников, который будет принимать работы по капремонту от их имени;
- технадзорскую организацию, которая будет профессионально следить за качеством работ.

Совет многоквартирного дома может самостоятельно найти подрядчика, согласовать сроки, стоимость, порядок приемки работ и их оплаты, а может по договоренности поручить эту работу техническому заказчику, роль которого чаще всего на практике выполняет управляющая организация.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете требует от совета многоквартирного дома большей активности и внимательности. Для успешного проведения работ, достижения наилучшего состояния многоквартирного дома, формирования положительной репутации деятельности совета дома его постоянными функциями должны стать:

1. Мониторинг региональной программы капитального ремонта и краткосрочных планов, поскольку данные документы периодически актуализируются и сроки выполнения работ в них могут меняться;

2. Участие в осмотрах общего имущества, проводимых управляющей организацией либо ознакомление с актами осмотра, проведение встреч с инженером или руководством управляющей организации с целью уточнения перечня первоочередных работ по капитальному ремонту;

3. Анализ финансовой возможности проведения первоочередных работ по капитальному ремонту в доме и остальных работ, утвержденных сроками региональной программы.

4. В процессе проведения работ доведение до жителей многоквартирного дома информации:

- об ответственных лицах при проведении работ;
- запланированных видах работ;
- графике их производства;
- времени и месте приема населения;
- контактах заказчика, подрядчика, проектной организации.

5. Контроль состояния информационного стенда, размещаемого в доме в период выполнения работ и содержащего вышеуказанную информацию.

6. Помощь в проведении работ в жилых помещениях: уведомление собственников, оказание содействия в обеспечении доступа, информирование собственников о возможности согласования иных даты и времени проведения работ в жилом помещении, ознакомление собственников с порядком согласования проведения работ в иные дату и время, подписание актов недопуска. Уведомление может производиться в чате или канале дома, путем размещения объявлений.

7. Общий контроль этапов выполнения работ по капитальному ремонту: проверка выполняемых работ, применяемых материалов на соответствие условиям договора, а при наличии и проектной документации, контроль ведения документации, оформляющей проведение этапов работ.

8. Помощь собственникам в возмещении ущерба, причиненного в ходе проведения работ в жилых помещениях, например при замене стояков водоснабжения: участие в составлении актов, фиксирующих ущерб в случае возникновения аварийных ситуаций.

9. Контроль соблюдения гарантийных обязательств лицами, выполнившими работы по капитальному ремонту. Проведение сезонных осмотров с учетом особого внимания к конструктивным элементам, в отношении которых был проведен капитальный ремонт.



АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ИНТЕЛЛЕКТ»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ФОНДА
ГРАНТОВ ГЛАВЫ
РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН

vk.com/club184752571

ekcintellect.ru

sovet-doma.ru

