



КАПРЕМОНТ: ОТВЕТЫ НА ГЛАВНЫЕ ВОПРОСЫ

*На примерах побед
Центров защиты прав граждан*

**Отремонтировать дом
за счет государства**

Приблизить сроки ремонта

**Перейти из «общего котла»
на спецсчет дома**

**Пожаловаться
на некачественный ремонт**

КАПРЕМОНТ: ответы на главные вопросы

*На примерах побед
Центров защиты прав граждан*

**Отремонтировать дом
за счет государства**

Приблизить сроки ремонта

**Перейти из «общего котла»
на спецсчет дома**

**Пожаловаться
на некачественный ремонт**

СОДЕРЖАНИЕ:

ПОЧЕМУ Я ВЗНОСЫ ПЛАЧУ,
А МОЙ ДОМ НЕ РЕМОНТИРУЮТ?.....4

ЗАСТАВИТЬ МУНИЦИПАЛИТЕТ ПРОВЕСТИ
КАПРЕМОНТ ДОМА ЗА БЮДЖЕТНЫЕ ДЕНЬГИ.....7

ВЗЫСКАТЬ ШТРАФ С АДМИНИСТРАЦИИ
ЗА СРЫВ СРОКОВ КАПРЕМОНТА.....11

ПРОВЕСТИ КАПРЕМОНТ РАНЬШЕ ГРАФИКА.....14

КАК ПЕРЕЙТИ ИЗ «ОБЩЕГО КОТЛА» НА СПЕЦСЧЕТ.....19

КАК НАКАЗАТЬ ПОДРЯДЧИКА
ЗА НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ КАПРЕМОНТ.....23



Взнос на капремонт – обязательный платеж, который ежемесячно вносят собственники многоквартирных домов. Этот целевой взнос не относится ни к коммунальной, ни к жилищной услуге.

Вопрос: «За что мы платим, если нет капремонта?» одинаково волнует как жителя новостройки, которой до ремонта еще далеко, так и жителя ветхого дома, который пора бы признать аварийным, но власти считают, что его еще можно «откапитализовать».

В новой инструкции Центров защиты прав граждан расскажем, как провести капремонт в доме за счет государства. Как приблизить срок капитального ремонта, если по графику ремонта ждать еще 10–15 лет. А также выясним, кто в ответе за некачественно сделанный капремонт.

ПОЧЕМУ Я ВЗНОСЫ ПЛАЧУ, А МОЙ ДОМ НЕ РЕМОНТИРУЮТ?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме.

От ежемесячных взносов по закону освобождены только собственники домов, официально признанных аварийными, наниматели жилья (за них платит собственник – муниципалитет), а также домов, которые находятся на землях, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

До момента включения в Региональную программу капремонта ежемесячные взносы не делают новостройки (*сроки освобождения от уплаты взносов в регионах разные и, увы, очень короткие*), а также некоторые категории льготников (*в каждом регионе утвержден свой перечень граждан, которые полностью или частично освобождены от уплаты взносов*).

Размер взноса на капитальный ремонт устанавливают региональные власти. Распоряжается взносами региональный Фонд капремонта (*далее – Регоператор*). А график проведения капремонта утверждается региональными властями.

Будучи «особой» услугой, взносы на капремонт в регионах повышают когда вздумается и на сколько захотят, без привязки к индексации тарифов.



Копить на ремонт дома можно в «общем котле» – на счете Рег-оператора Фонда капремонта, а можно – на специальном счете своего дома (спецсчете). Меньше установленной в регионе ставки ежемесячные взносы быть не могут. Больше – могут, если на это есть решение общего собрания собственников МКД.

В отличие от жилищно-коммунальных услуг, плата за капремонт привязана к помещению в доме, а не к владельцу.

Если перед покупкой квартиры вы не убедились, что бывший владелец регулярно платил за капремонт, задолженность по взносам автоматически переходит к вам.

Разумеется, в судебном порядке вы сможете взыскать с бывшего хозяина средства на погашение долга. Но сначала придется этот долг погасить. Порой задолженность составляет десятки тысяч рублей!

Вот почему перед покупкой квартиры следует требовать от бывшего владельца подтверждения полных расчетов как за ЖКУ, так и по взносам на капремонт.

Каждый год Центры защиты прав граждан досудебно и в судах защищают права жителей многоквартирных домов, которые ждут капремонта. В Центрах помогают приблизить сроки проведения работ, наказать подрядчиков за некачественно выполненные работы, перевести накопленные жителями взносы со счета Регоператора на специальный счет дома.

Благодаря обширной победной практике сложилось несколько полезных инструкций.

В этой брошюре мы дадим ответы на следующие вопросы:

- как заставить муниципалитет провести капремонт дома за бюджетные деньги;
- как получить денежную компенсацию за непроведенный муниципалитетом капитальный ремонт;
- можно ли «откапиталить» дом раньше графика, который утвержден Региональной программой;
- как перевести взносы на капремонт из «общего котла» на специальный счет;
- с кого спрашивать, если капремонт сделан, а через год потекла крыша или осыпалась штукатурка.



ИНСТРУКЦИЯ: КАК ЗАСТАВИТЬ МУНИЦИПАЛИТЕТ ПРОВЕСТИ КАПРЕМОНТ ЗА БЮДЖЕТНЫЕ ДЕНЬГИ

Если до 1991 года в вашем доме не проводился капитальный ремонт, «откапиталить» его сейчас можно за счет бюджета. Вы знали об этом?

В Жилищном кодексе РФ действительно есть норма, которая обязывает орган власти за свой счет провести капремонт ранее находящегося в его собственности многоквартирного дома.

Провести капремонт за счет бюджета возможно в том случае, если дом значился в программе капремонта до момента, пока жители начали оформлять право собственности на квартиры в этом доме.

Это закреплено в ст. 16 Закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» и ст. 190.1 ЖК РФ.

На эту обязанность указывает и Верховный суд в Обзоре судебной практики, утвержденном Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 01.08.2007.

И хотя ст. 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» разрешает приватизацию требующих капитального ремонта помещений, обязанность ремонта сохраняется за прежним собственником (наймодателем) жилья, то есть за муниципалитетом.

ЗАПОМИНАЕМ!

■ Если на момент приватизации первой квартиры дому или отдельным его частям требовался капитальный ремонт, местные власти обязаны сделать его за свой счет.

■ Только после того, как органы местного самоуправления приведут за свой счет дом в порядок, последующие капремонты будут оплачивать собственники.

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ

1. УЗНАТЬ, БЫЛ ЛИ В ДОМЕ КАПРЕМОНТ

Узнать, когда в последний раз в доме был капремонт, можно в региональном Фонде капитального ремонта.

Узнать год постройки дома можно на сайте ГИС ЖКХ: раздел «Реестры», затем – подраздел «Реестр объектов жилищного фонда».

Год постройки дома также указан в техническом паспорте здания. Узнать, когда в доме была оформлена в собственность первая квартира, можно в своей управляющей компании (ЖЭКе).

В соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416, УК обязаны обеспечивать сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД. УК также получают доступ к информации о дате приватизации первого жилого помещения.

2. ЕСЛИ МУНИЦИПАЛИТЕТ НЕ РЕМОНТИРОВАЛ ДОМ.

Напишите заявление в администрацию муниципалитета с требованием провести капитальный ремонт за счет бюджета.

В заявлении не забудьте сослаться на ст. 16. Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» и ст. 190.1 ЖК РФ.

3. ЕСЛИ МУНИЦИПАЛИТЕТ ИГНОРИРУЕТ ТРЕБОВАНИЕ ИЛИ ОТВЕТИЛ ОТКАЗОМ.

В этом случае направьте жалобу в ГЖИ и прокуратуру.

4. ЕСЛИ НАДЗОРНЫЕ ОРГАНЫ НЕ РЕАГИРУЮТ ИЛИ ОТВЕТИЛИ ОТКАЗОМ.

Доказывать правоту придется в суде.

Перед тем как подавать судебный иск, соберите документы:

заявления и обращения граждан в УК, орган местного самоуправления, ГЖИ, ответы этих организаций на них, акты осмотров по вашим заявлениям и обращениям;

□ копию выписки из технического паспорта здания (можно запросить в управляющей компании).

В ходе разбирательства суд назначит нужные экспертизы, чтобы установить, какие именно элементы дома нуждались в ремонте на момент первой приватизации.

ЗАПОМИНАЕМ!

■ Если до приватизации первого помещения был проведен капремонт отдельных элементов, муниципалитет должен будет отремонтировать те, которые нуждались в ремонте на момент приватизации, но не были отремонтированы (п. 1 ст. 190.1 ЖК РФ).

К примеру, если до приватизации требовался капремонт крыши и фундамента, а муниципалитет провел только ремонт крыши, то теперь должен отремонтировать фундамент.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Если муниципалитет не исполнил свою обязанность на момент приватизации первой квартиры в многоквартирном доме, то она будет за ним сохранена до тех пор, пока он не сделает капремонт.

5. МУНИЦИПАЛИТЕТ ПО РЕШЕНИЮ СУДА ДОЛЖЕН БЫЛ ВЫПОЛНИТЬ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, НО НЕ ПРОВЕЛ КАПРЕМОНТ В СРОК – ТРЕБУЕМ ДЕНЕЖНУЮ КОМПЕНСАЦИЮ.

Собственники могут обратиться в суд повторно с заявлением о злостном неисполнении органом власти вступившего в законную силу решения суда, в соответствии с ч. 2. ст. 315 УК РФ, потребовав наложить на ответчика штраф.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Каждый из собственников, который выступал с иском к администрации, имеет право подать иск с требованием к муниципалитету о выплате компенсации за неисполнение решения суда (в соответствии с ч. 2 ст. 2 ФЗ от 30.04.2010 №68-ФЗ «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок»).

Размер компенсации определяется судом исходя из продолжительности нарушения и значимости его последствий для заявителя, а также с учетом принципов разумности, справедливости и судебной практики.

ИНСТРУКЦИЯ: КАК ВЗЫСКАТЬ ШТРАФ С АДМИНИСТРАЦИИ ЗА СРЫВ СРОКОВ КАПРЕМОНТА

**ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

СМОЛЕНСК: *житель отсудил у администрации 654 000 рублей за отказ отремонтировать дом*

Дом на Дзержинского, 19А построили в 1960 году. За несколько десятилетий коммуникации в «многоквартирнике» ни разу капитально не ремонтировали. К 2012 году износ здания достиг 80%.

Сроки эксплуатации инженерных сетей превысили предельно допустимые, а в УК «ЖЭУ-10» разводили руками – денег нет.

Тогда один из собственников обратился в суд. Суд пришел к выводу, что ответственность за удручающее состояние дома лежит не только на УК, но и на местной администрации.

Мэрия Смоленска по закону обязана была провести капремонт инженерных сетей еще до начала приватизации квартир. Но власти эту обязанность не выполнили. В связи с этим суд обязал администрацию в течение 4 месяцев отремонтировать давно изношенные системы горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации и радиаторы.

Прошло 8 лет. Ни судебные приставы, ни вмешательство прокуратуры и Следственного комитета не смогли заставить администрацию сделать капремонт. С просьбой наказать чиновников рублем за наплевательское отношение один из собственников дома обратился к правозащитникам.

Правозащитники помогли составить заявление о взыскании судебной неустойки – компенсации за неисполнение решения суда. Суд удовлетворил требования, обязав мэрию выплатить 654 300 рублей – по 300 рублей за каждый день неисполнения.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

В соответствии с п. 4 ст. 190.1 ЖК РФ, обязанность проведения капремонта бывшим наймодателем не освобождает собственников от уплаты взносов на капитальный ремонт. Эти средства будут использованы при проведении капремонта в соответствии с региональной программой.

**ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН****БАРНАУЛ: добились ремонта взрывоопасного дома**

Жители пятиэтажки два года бились с чиновниками, требуя провести капремонт на 100% изношенной системы электро-снабжения. Для газифицированного дома с такой проводкой каждый день мог закончиться трагедией.

Барнаульская пятиэтажка на Молодежной, 12 построена в 1964 году. За всю свою жизнь капитального ремонта дом не видел ни разу. Самая большая проблема – электрооборудование. В 2013 году в пятиэтажке даже вспыхнул пожар – загорелась проводка в одном из подъездов. Жители надеялись, что по программе капитального ремонта их дом отремонтируют одним из первых. Ведь износ оборудования доходил до 100%. Но местные власти решили по-другому: пятиэтажка попала в план ремонта на 2023–2025 годы.

На переписку с чиновниками ушло несколько лет. Чтобы перенести сроки, жители даже провели за свой счет независимую экспертизу состояния дома и на общем собрании собственников приняли решение о переносе сроков капремонта.

Но даже после этого от администрации получали только отписки.

Специалисты Центра пожаловались на действия администрации в прокуратуру и ГЖИ. Только после этого решение вопроса о переносе сроков капремонта сдвинулось с мертвой точки.

В 2019 году мэрия «обрадовала» собственников: капремонт обещали провести в 2021 году. С решением жители были не согласны. Ждать еще два года – слишком опасно.

Правозащитники обратились с жалобой в региональный Минстрой. Но там сослались на нехватку денег в Фонде капремонта и сдвигать сроки еще раз отказались.

Только повторная жалоба в прокуратуру помогла жителям пятиэтажки добиться справедливости.

В июле 2019 года в доме появилась комиссия в составе представителей городской прокуратуры, администрации и управляющей компании.

Комиссия обследовала техническое состояние электрооборудования и убедилась, что собственники не зря бьют в колокола.

В результате Минстрой включил дом в краткосрочный план капитального ремонта на 2020 год.

6 апреля 2020 года Совет дома и главный энергетик УК подписали Акт приемки выполненных работ.

Были полностью заменены электрощитовые на лестничных площадках и в подвале, поквартирные счетчики, электропроводка, выключатели, плафоны, установлено энергосберегающее оборудование в подвале, на лестничных клетках и над входными дверьми в подъезды. Стоимость выполненных работ составила 1,4 млн рублей.

ИНСТРУКЦИЯ: КАК ПРОВЕСТИ КАПРЕМОНТ РАНЬШЕ ГРАФИКА

Очередность капитального ремонта МКД в конкретном населенном пункте прописана в Региональной программе капремонта. Причем ремонт отдельных конструктивных элементов

может быть запланирован на разные годы. К примеру, кровли – на 2025 год, а системы водоснабжения – на 2030 год.

Несмотря на то что программу утверждают на длительный период, график капремонтов ежегодно актуализируют. Это дает жителям возможность скорректировать сроки проведения ремонта, если необходимость вызвана удручающим состоянием конструктива или систем жизнеобеспечения.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

МАРИЙ ЭЛ: приблизили ремонт дома на 20 лет

Пятиэтажка на Молодежной, 1 в селе Семеновка Йошкар-Олы за 32 года заметно поизносилась. Сколько бы управляющая компания ни занималась текущими работами, проблем не убывало. Дому требовался срочный ремонт, но в Региональной программе первые работы капитального характера значились в 2040 году.

Жители беспокоились – дом до этого срока развалится.

Собственники обратились в Центр защиты прав граждан в Йошкар-Оле за помощью в ускорении капремонта. Правозащитники помогли собственникам провести общее собрание. Жители расписали план, что необходимо отремонтировать. Жителям помогли потребовать от управляющей компании обследования. УК установила, что износ инженерных систем составляет 90–100%. Все документы жители пятиэтажки направили в Управление городского хозяйства администрации Йошкар-Олы. Муниципалитет согласовал перенос сроков. Капремонт дома на Молодежной, 1 успешно провели.

Процедура переноса сроков проведения капремонта на более ранний обычно уточнена в региональных нормативных документах. Между тем есть и общие для всех правила.

ЕСЛИ ДОМ КОПИТ ДЕНЬГИ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Если собственники копят деньги на отдельном спецсчете, капремонт в МКД они могут провести в любое время, но не позднее даты, утвержденной Региональной программой.

Если жители досрочно накопили нужную сумму, для начала капремонта достаточно провести собрание собственников жилья и утвердить:

- *перечень работ, которые нужно провести в МКД;*
- *стоимость этих работ;*
- *сроки проведения капремонта;*
- *источники финансирования капитального ремонта;*
- *лицо, которое от лица всех собственников будет заключать договоры, участвовать в приемке работ, подписывать акты (это может быть как житель дома, так и УК).*

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ

■ уполномоченный от имени собственников заключает договоры с подрядчиками на проведение утвержденных на собрании работ;

■ уполномоченный уведомляет Фонд капремонта о том, что в доме начинается капитальный ремонт;

■ после завершения работ уполномоченный отправляет отчет о проведенных работах в Фонд капремонта.

ЕСЛИ ДОМ КОПИТ ДЕНЬГИ НА СЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА (В «ОБЩЕМ КОТЛЕ»)

Согласно ст. 189 ЖК РФ, жители, которые копят деньги в «общем котле», могут в любое время принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных Региональной программой.

Для этого жильцам необходимо документально подтвердить, что конструктивные элементы или инженерные системы изношены настолько, что есть угроза безопасности проживания в МКД.

Есть два условия, необходимых для досрочного проведения капитального ремонта:

- в Фонде капремонта достаточно средств для проведения работ;
- собственники документально подтвердили значительный износ элементов МКД или инженерных систем.

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ

1. Обратиться в управляющую компанию с просьбой провести осмотр дома и составить дефектовочный акт. Если управляющая компания отказывается, обратиться с такой просьбой в Госжилинспекцию или администрацию.

2. Утвердить на собрании собственников жилья перечень элементов дома (фасад, кровля, системы ХВС, ГВС и т. д.), требующих капитального ремонта.

3. В некоторых регионах для переноса сроков капремонта требуют результаты технического обследования с оценкой физического износа. Его проводят специализированные организации. Запросить техническую экспертизу можно у любой организации, имеющей на это лицензию.

4. Подать в городскую администрацию заявление о проведении капитального ремонта в более ранние сроки и приложить необходимые документы.

Как правило, это:

- протокол общего собрания собственников;
- Акт обследования МКД;
- заключение специализированной организации о техническом состоянии МКД и его конструктивных элементов.

Обратите внимание! Перечень документов может отличаться в разных субъектах РФ.

Список уточните в администрации, на сайте Регоператора. В некоторых регионах экспертизу технического состояния МКД проводят за счет средств Фонда капремонта, в некоторых – за счет собственников.

5. Администрация запросит у Регоператора информацию о том, достаточно ли средств для финансирования работ по капремонту.

Муниципалитет в течение семи дней проверит поступившие документы и передаст их на рассмотрение специальной комиссии по установлению необходимости проведения капремонта.

6. Комиссия в течение 30 дней должна будет принять решение. Его оформляют в виде заключения и утверждают приказом администрации. Заключение – это основание для внесения изменений в Региональную программу капремонта.

ИНСТРУКЦИЯ: КАК ПЕРЕЙТИ ИЗ «ОБЩЕГО КОТЛА» НА СПЕЦСЧЕТ

Взносы большинства жителей многоквартирных домов поступают в так называемый общий котел, откуда расходуются на капремонт домов, которые по графику должны ремонтироваться в первую очередь. Напоминает принцип пирамиды. Сегодня все дома скидываются на те, что отремонтируют в первую очередь. Завтра отремонтированные дома будут скидываться на последующие в графике капремонта.



У рачительных собственников возникает вопрос: а почему мы должны скидываться на ремонт соседней разваливающейся многоэтажки? Мы хотим копить на себя!

Решение о способе формирования Фонда капитального ремонта принимают собственники многоквартирного дома.

Правда, сроки для принятия такого решения не бесконечны.

ЗАПОМИНАЕМ!

Решение о способе накопления средств на капремонт должно быть принято общим собранием собственников не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Не успели? Всегда можно провести собрание и изменить способ накоплений средств из «общего котла» на свой спецсчет!

Если на собрании был принят способ накопления средств на специальном счете дома, все собранные с собственников деньги будут использованы на ремонт их дома.

Изменить способ накопления (из «общего котла» на спецсчет или наоборот) можно в любой момент, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это право закреплено ч. 1 ст. 173 ЖК РФ.

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ

ШАГ 1. Инициировать собрание собственников. Инициатором может выступить любой собственник, управляющая организация, ТСЖ, ТСН или ЖСК.

ШАГ 2. Провести ОСС в очной, очно-заочной или заочной форме, включив в повестку такого собрания следующие пункты:

- об избрании председателя, секретаря собрания и лица, ведущего подсчет голосов;
- об изменении способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- о принятии решения о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- о выборе владельца специального счета;
- о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет;
- о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

ШАГ 3. Оформить решение в протоколе общего собрания.

ШАГ 4. Направить решение в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения владельцу спецсчета, на который будут перечисляться в дальнейшем взносы на капремонт, и Регоператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

ШАГ 5. Лицо, по инициативе которого было создано собрание, обязано довести до сведения собственников итоги голосования не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решение о переходе на спецсчет вступает в силу через один год после направления Регоператору решения общего собрания собственников.

Это может произойти и раньше, если меньший срок установлен региональным законодательством.

При этом есть обязательное условие – должны быть возвращены кредит, заем, подлежащая погашению за счет Фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечислить деньги на счет Регоператор обязан будет в течение пяти дней после вступления решения в силу.

ВНИМАНИЕ!

Если не все собственники регулярно делают взносы на спецсчет, и размер общих поступлений меньше 50% от общей суммы взносов, спецсчет дома могут аннулировать! ГЖИ направит владельцу спецсчета предупреждение и даст пять месяцев на погашение «недосборов».

Если ситуацию не исправить, ГЖИ уведомит об этом орган местного самоуправления. После чего администрация обяжет владельца спецсчета перечислить все накопленные средства в «общий котел».

Решение о переходе в «общий котел» вступает в силу через один месяц после направления Регоператору решения собственников.

Такие неравные сроки передачи полномочий и средств лишний раз говорят о том, что государству выгоднее распоряжаться «общим кошельком» по своему усмотрению. А значит, сохранность средств и гарантии, что их потратят конкретно на твой дом, может обеспечить только спецсчет дома. К чему и следует стремиться.

ИНСТРУКЦИЯ: КАК НАКАЗАТЬ ПОДРЯДЧИКА ЗА НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ КАПРЕМОНТ

Законодательством предусмотрен гарантийный срок, в течение которого исполнитель работ обязан устранить обнаруженные дефекты.

ЕСЛИ ДЕНЬГИ В «ОБЩЕМ КОТЛЕ»

В случае формирования Фонда капитального ремонта на счете Регоператора договор, заключенный Регоператором (заказчиком) с подрядной организацией на выполнение работ по капремонту, должен предусматривать в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и выполненные работы.

Срок – не менее пяти лет с момента подписания акта приемки выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

ЕСЛИ ДЕНЬГИ НА СПЕЦСЧЕТЕ

В случае формирования Фонда капитального ремонта на спецсчете гарантийные обязательства подрядной организации устанавливаются в Договоре на оказание услуг и выполнение работ по капремонту.

Во всех случаях законченные капремонтом отдельные элементы многоквартирного дома (например, крыши, фасады,

фундаменты или сочетание нескольких таких элементов) принимаются по мере готовности ввода в эксплуатацию рабочими комиссиями с последующим предъявлением их приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома подписывается членами комиссии после устранения всех выявленных недостатков.

В состав приемочных комиссий помимо представителей заказчика и органов местного самоуправления рекомендуется включать представителей органов жилищного надзора, организаций, осуществляющих строительный контроль, проектных организаций (при наличии проекта) и т. п.

Приемочные комиссии проверяют готовность объекта к вводу в эксплуатацию. И только после этого подписывают Акт приемки работ по капремонту.

Приемка в эксплуатацию дома или отдельных, выполненных на доме, работ в рамках капремонта проводится приемочными комиссиями.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

С марта 2023 года Акт приемки по капремонту должен быть подписан в том числе органом местного самоуправления. Ранее подпись от органа местного самоуправления не требовалась.

ВНИМАНИЕ!

Все обнаруженные в процессе осмотра дома недочеты в обязательном порядке фиксируются в предварительном Акте приема-передачи. Этот документ оформляется при наличии претензий к качеству работ, а окончательный Акт подписывается уже после устранения дефектов.

**ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

КРОНШТАДТ: после капремонта за 28 млн рублей дом стал хуже, чем до ремонта. Заставили устранить все «последствия».

Трехэтажный дом на Советской, 47 в Кронштадте – объект культурного наследия. Здание построено еще при Екатерине II в 1787 году по проекту известного петербургского архитектора Михаила Ветошникова. Изначально это был офицерский флигель, сегодня – жилой дом.

Трехэтажка повидала многое, но не смогла пережить капремонт, который прошел в начале 2020 года.

На работы ушло почти 28 млн рублей (!). Однако спустя несколько месяцев на фасаде начала отслаиваться краска. Дом стал выглядеть еще хуже, чем до ремонта.

Такое надругательство над объектом культурного наследия возмутило жильцов. Они не знали, куда жаловаться в таких случаях, поэтому обратились за консультацией в Центр защиты прав граждан. И правозащитники помогли.

Объекты культурного наследия делятся на три уровня: федерального, регионального и местного (муниципального) значения. Дом на Советской, 47 – объект культурного наследия регионального значения. Ремонтные и реставрационные работы таких зданий проводятся по заданию региональных властей.

Комитет по госконтролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга нанял для проведения работ в трехэтажке Фонд капремонта.

Региональный оператор уже отвечает за результат. Если ремонт выполнен некачественно, тогда устранять недостатки должен Фонд капремонта. Туда и нужно обращаться. Также на ремонт с дефектами можно пожаловаться в Комитет либо ГЖИ, пояснили в Центре защиты прав граждан.

Правозащитники направили жалобы в ГЖИ Санкт-Петербурга, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, а также в региональный Фонд капитального ремонта многоквартирных домов.

После проверок Фонд капремонта заставил подрядчика устранить «последствия» капремонта. Ремонтные работы уже проведены. Исторический облик здания удалось сохранить.

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ

1. Пишем жалобу. За проведение капитального ремонта и его качество в жилом доме отвечает либо управляющая компания (если средства аккумулируются на лицевом счете дома), либо региональный Фонд капитального ремонта (если



деньги аккумулируются в «общем котле»). Жалоба составляется на имя руководителя организации.

В жалобе нужно указать, когда проходил капремонт, в соответствии с каким Договором, какие стороны участвовали в его подписании. Перечисляем недостатки проведенного капремонта.

Пишем требования к ответственному за проведение капитального ремонта и конкретные сроки, в которые они должны быть исполнены.

К жалобе нужно приложить ответы от инстанций, в которые вы уже обращались, акты экспертиз, фото- и видеоматериалы.

Если в результате капремонта был понесен материальный ущерб, потребуется приложить документы, подтверждающие

затраты, например кассовые чеки, сметы выполненных работ для устранения негативных последствий.

Жалобу можно лично принести в секретариат, направить с помощью специальных форм на сайтах контролирующих органов, а также отправить заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

2. Если жалоба не принесла результата, обращаемся в Госжилинспекцию.
3. Если и это не помогло, следующим шагом будет жалоба в Роспотребнадзор. В жалобе необходимо перечислить все недоделки.
4. Если разрешить ситуацию так и не удалось, жалуемся в региональную прокуратуру. На основании жалобы прокуратура проведет проверку и вынесет предписание устранить нарушения.
5. Если надзорный орган выявит нарушения при проведении ремонта, то может возбудить административное (а в некоторых случаях и уголовное) дело. Например, если при капремонте использовались более дешевые материалы, чем отражено в отчете.
6. Последней инстанцией (в случае отсутствия реакции надзорных органов) будет суд.



**Радиостанция Центров на сайте
справедливорадио.рф**



**YouTube-канал
«Центр справедливости»**



**Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф**



**Телефон горячей линии
8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф**

Пособие: КАПРЕМОНТ: ОТВЕТЫ НА ГЛАВНЫЕ ВОПРОСЫ
Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.
Тираж: 10 000 экз. Заказ 105. 2023 год.
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!