**Можно ли ускорить капитальный ремонт дома?**

**Обязанность уплаты взносов за капитальный ремонт появилась у собственников многоквартирных домов более десяти лет назад. Но многие до сих пор не понимают нюансов – к примеру, могут ли сами жильцы принимать участие в выборе вида работ, изменении сроков, контроле за ходом ремонта?**

**Многих собственников интересует: где можно посмотреть информацию о накопленной сумме?**

– Все сведения фонд публикует на сайте **fondkr24.ru** в разделе «Баланс дома», где после ввода адреса будет доступна информация о доме: накопления в целом и на какой из квартир числится задолженность, в каком размере. Кроме того, здесь же отобразится информация о предстоящих работах – виды и периоды выполнения.

**– Можно ли выполнить капремонт раньше, чем указано в региональной программе? К примеру, отремонтировать крышу не в 2039 году, а хотя бы в 2026-м?**

– Да, для этого есть три способа. Первый – это установить взнос выше минимального – к примеру, не 8, а 10 рублей за квадратный метр, постепенно накопить деньги и провести работы.

Второй – установить необходимость проведения капитального ремонта в соответствии с постановлением правительства Красноярского края № 725-п «Об утверждении порядка…». Собственники или УК готовят пакет документов и передают в краевое министерство строительства, где эксперты принимают комиссионное решение.

Важным документом, который необходимо представить, является заключение специализированной организации, оно стоит в пределах 50 тысяч рублей. Эта сумма может быть оплачена собственниками или УК.

Третий способ – провести ремонт за счет муниципального бюджета.

Выходя с инициативой о замене вида работ, важно помнить о том, что есть два приоритетных вида работ, изменение сроков выполнения которых не допускается, – лифтовое и газовое оборудование.

Также отметим, что фонд не влияет на сроки и виды капитального ремонта, а является сугубо исполнителем утвержденной региональной программы.

## **Возмещение при ущербе**

**– Нередко бывает так, что начинается долгожданный ремонт, а в процессе возникают различные проблемы. К примеру, при ремонте системы электроснабжения в подъезде одного из красноярских домов были срезаны кабели для ТВ и интернета.**

**Также порой при замене коммуникаций страдает ремонт в самих квартирах. Как быть собственникам?**

– Многолетний опыт доказывает, что организации, занимающиеся «слаботочкой», в редких случаях свое оборудование размещают корректно, чаще прокладывают кабели как им удобно. Разумеется, это мешает ремонту.

Мы при заключении контракта уведомляем муниципалитет о сроках договора, а те, в свою очередь, УК. Обслуживающая организация за это время обязана подготовить общее имущество к капитальному ремонту. Именно по сетям связи зачастую дом никто не готовит. Поэтому собственники должны понимать, что, если вдруг какие-то сети оказались срезаны, дело не в безответственности подрядчика, скорее всего, они затрудняли доступ при строительно-монтажных работах.

Еще момент: договоры на ТВ и интернет заключены напрямую с собственниками. И даже УК не имеют к этому никакого отношения.

Говоря об ущербе, отмечу, что обязательным требованием по договору с подрядной организацией является страхование. При ущербе собственник вправе потребовать с подрядчика возмещение через страховую организацию.

Также есть вариант, при котором собственник и подрядная организация достигают соглашения на лично оговоренных условиях.

В любом из приведенных примеров пострадавшему необходимо зафиксировать ущерб и потери в акте. Помочь в этом может УК.

Жильцы всегда имеют право выбрать либо компенсацию, либо восстановительные работы, где подрядчик, к примеру, красит потолки, клеит обои.

**– Начался отопительный сезон, и многие уже ожидают начисления больших сумм, как это и было в прошлом году. Снизить платежи помогает установка системы автоматического погодного регулирования, которая корректирует подачу ресурса в зависимости от температуры на улице. Как можно ее оборудовать в рамках капитального ремонта дома?**

– Она устанавливается автоматически в том случае, если в доме производится капитальный ремонт системы отопления. Мы получаем документы от ресурсоснабжающей организации по тем коммуникациям, которые должны заменить или отремонтировать, и под какие параметры. Есть два варианта: в первом они соответствуют нормативу, как, к примеру, в Красноярске, а во втором – тут чаще всего речь идет о каких-то отдаленных районах – не соответствуют.

При этом важно понимать, что в доме необходимо иметь место для размещения такого оборудования. В крае есть дома без подвалов, где все нужно установить под лестничным маршем и еще оставить место для обслуживания. Поэтому если капитальный ремонт выполнили, но такой пункт не появился – значит, по объективным причинам его не было возможности установить.

## **Заменить вид работ**

**– Как жильцам изменить вид капитального ремонта – к примеру, запланировано было отремонтировать фасад, но они пришли к выводу, что в первую очередь необходимо заменить трубы.**

– За три месяца до начала запланированных работ фонд направляет собственникам предложение по проведению капитального ремонта. Если они не проводят общее собрание и не принимают решение о внесении изменений, то, значит, работы будут проводиться по плану регпрограммы. При этом акт выполненных работ по проектированию, строительно-монтажным работам за них будет подписывать орган местного самоуправления. Собственники не будут ставить подпись, но они имеют право запросить документы, направить жалобу, если видят нарушения в процессе ремонта.

Если же в течение трех месяцев жильцы приняли решение об изменении вида работ, то необходимо собрать подписи – не менее двух третей от общего количества собственников помещений. Проголосовать, утвердить стоимость работ, назначить человека, который от их имени будет участвовать в приемке работ, – на все есть три месяца.

**– Если работы некачественно были выполнены, то для исправления привлекается та же организация? И привлекаются ли в дальнейшем к выполнению капремонта организации, на которые постоянно жалуются жильцы?**

– Краевой минстрой сформировал реестр аккредитованных организаций, имеющих право принимать участие в аукционах, которые объявляет фонд. Победителем аукциона становится организация, предложившая более низкую цену.

Гарантийный срок пять лет. Но ответственность мы несем только в том случае, когда это именно гарантийный случай. В первую очередь собственнику нужно обратиться в управляющую организацию, специалисты которой должны это подтвердить. Они же направляют нам документы, в соответствии с которыми подрядчик устраняет недостатки. Подрядчику невыгодно делать все некачественно – устраняя недостатки, он несет дополнительные финансовые затраты.

Если же серьезные нарушения все же есть, фонд начинает претензионную работу, по итогам чего вносит сведения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

**– Некоторые дома изначально выбрали спецсчет, чтобы иметь большую самостоятельность и не зависеть от фонда. При этом есть небольшие дома, которым сложно собрать необходимую сумму. Какие здесь есть особенности?**

– Тут есть свои плюсы и минусы. Если средства хранятся на общем счете, то дом ремонтируют в сроки, установленные региональной программой, еще до того, как средства накопятся. Собственники домов со спецсчетом начинают капремонт, как только на спецсчете собрана необходимая сумма. Тем не менее фонд рекомендует придерживаться тех сроков, которые обозначены в программе, так как периоды рассчитывались в соответствии со строительными нормами: ремонт фасада – раз в 30 лет, замена системы электроснабжения – раз в 20 лет и т. д.

Например, если многоквартирный дом на специальном счете включен в краткосрочный план 2023–2025 гг. с заменой кровли, в эти сроки его обязательно нужно будет провести. В обратном случае фонд информирует министерство, и в случае, когда это расценивают как халатность, дом принудительно переводят на счет регионального оператора.

У собственников, которые копят деньги на спецсчете, больше свободы, но меньше контроля, и это не всегда хорошо. В основном организации для выполнения ремонта в таких случаях нанимает УК. Не всегда ремонт проводят качественно, с соблюдением всех технологий. К примеру, отремонтировали крышу, снаружи она красивая, но сэкономили на утеплителе – и в квартирах на верхних этажах холодно.

Или в другом доме дважды принимали решение о проведении капитального ремонта, дважды выплачивался аванс, но к работам так и не приступили. Теперь дом на общем счете, мы будем делать им крышу.

**Кто имеет право на льготы по оплате?**

– Оплачивать капитальный ремонт необходимо в полном объеме. При этом отдельным категориям граждан предусмотрена компенсация такой оплаты в установленном для каждой группы льготников объеме. Компенсацию предоставляют органы социальной защиты по месту жительства.

Меры поддержки действуют для неработающих собственников жилого помещения в возрасте старше 70 лет, проживающих одиноко либо в составе семьи, состоящей только из неработающих пенсионеров или неработающих инвалидов I и II группы.

Они предоставляются им в беззаявительном порядке: для тех, кто достиг возраста 70 лет, – в размере 50 % оплаты взноса исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного правительством края, и размера социальной нормы площади жилья, установленной законом края (для одиноких людей это 33 квадратных метра, для семьи больше одного человека – 22 «квадрата» на каждого), для тех, кто достиг возраста 80 лет, – в размере 100 % оплаты взноса, также в пределах социальной нормы площади жилья.

Кроме того, компенсации на оплату взноса на капитальный ремонт предоставляются и другим льготникам – ветеранам труда, инвалидам I, II группы, ветеранам труда края, многодетным семьям и другим. Для каждой льготной категории действующим законодательством установлен свой объем.

Более подробно узнать, положена ли вам компенсация на оплату взноса, можно в органе социальной защиты по месту жительства либо на официальном сайте министерства социальной политики края.

– С 2022 года, согласно принятым нормам, в период СВО участникам спецоперации не начисляются штрафы за неуплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

**Куда обращаться**

Телефон горячей линии 8 (391) 988-93-20.

Письменные обращения принимаются на почту info@fondkr24.ru.

Раз в две недели по четвергам личный прием ведет генеральный директор фонда. Записаться на встречу можно по телефону 7 (391) 988-93-19 (доб. 0011).