



БОРИС ЯРКОВ

# Ремонт, откройте дверь

Почему важно обеспечить доступ рабочих в квартиры во время замены инженерных сетей

Капремонт жилого дома – это всегда непростой, трудоемкий процесс, в который вовлечены собственники жилья, представители управляющей компании, специалисты подрядной организации и Фонда капитального ремонта. Ремонт фасада и крыши обычно проходит без особых проблем. Чаще всего сложности возникают при замене внутридомовых инженерных систем, так как этот вид работ затрагивает собственников каждого помещения в доме. Одна из проблем, с которой чаще всего сталкиваются подрядчики при замене коммуникаций, – недопуски в квартиры к общедомовому имуществу – инженерным сетям, санитарно-техническому, механическому и иному оборудованию.



**Проблема недопуска – одна из ключевых**

Большинство жильцов не хотят пускать рабочих в свои квартиры, ссылаясь на то, что уже самостоятельно сделали качественный ремонт. Непредоставление доступа к инженерным коммуникациям, распо-

ложенным в квартирах, существенно снижает качество общего результата при проведении работ по капитальному ремонту. И даже если собственник, не предоставивший доступ работникам подрядной организации, к моменту проведения капитального ремонта самостоятельно заменил часть сетей в своей квартире, например, на трубы из каких-либо современных материалов, это не гарантирует положительного результата. Как правило, остаются незамененные участки в перекрытиях, часто не соблюдаются требования к диаметрам трубопроводов, нарушаются строительные нормы, остается под вопросом качество монтажа и так далее.



**Не хочешь менять трубы – подпиши акт отказа**

Если жители не пускают в свои квартиры, подписывается акт отказа. Собственник, отказавшийся от замены коммуникаций, берет на себя ответственность за работоспособность незамененных по его вине участков на весь гарантийный период, который предоставляет подрядная организация, выполнившая работы по

капремонту на данном доме. А это 5 лет! То есть если в течение гарантийного периода произойдет аварийная ситуация и последующее затопление расположенных ниже квартир, возмещать ущерб будет тот, кто воспрепятствовал работам.



**Недопуск = перенос капремонта на более поздний период**

Если в маленьком доме, например, из 16 квартир 12 отказываются пускать рабочих для проведения ремонта, то целесообразности в таком ремонте нет. В таких случаях либо данный вид работ исключается из договора по согласованию с администрацией, либо собираются все отказы и срок ремонта переносится на более поздний период.

Капитальный ремонт в доме проводится в первую очередь для жителей. И только с их активным участием он пройдет быстро и качественно. Не создавайте строительным бригадам препятствий для выполнения ремонтных работ в своем доме. Позвольте подрядным организациям в полном объеме выполнить предусмотренные работы по всем помещениям.



## ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

На актуальные вопросы читателей «Областной газеты» ответили сотрудники регионального Фонда капремонта

**У меня в собственности находится квартира, в которой на данный момент никто не прописан и не живет, сам я проживаю по другому адресу. Подскажите, нужно ли мне оплачивать взносы на капитальный ремонт за это «пустое» помещение?**

Да, взносы на капитальный ремонт необходимо оплачивать независимо от того, проживает кто-либо в квартире или нет. Согласно жилищному законодательству, владельцы жилых помещений обязаны вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Даже если квартира не используется, собственник остается ответственным за уплату взносов. Невыплата может привести к образованию задолженности, что в дальнейшем повлечет за собой начисление пеней, а также возможные проблемы с продажей недвижимости. Поэтому мы рекомендуем собственникам регулярно и своевременно вносить обязательные платежи за капремонт.

**Недавно приобрел квартиру, получил первую квитанцию, а там долг. Могла ли задолженность остаться от предыдущего собственника?**

Согласно действующему законодательству (ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса), задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт переходит к новому собственнику помещения.

Исключением являются только те ситуации, когда жилое или нежилое помещение находилось в государственной – муниципальной, областной или федеральной – собственности и после было приватизировано новым владельцем. В таком случае задолженность к новому собственнику не переходит.

Специалисты Фонда капитального ремонта рекомендуют всем гражданам, собирающимся приобрести недвижимость, внимательно изучать документы и убедиться в отсутствии долгов за капитальный ремонт.

Для этого вы можете запросить у продавца:

- ♦ выписку по лицевому счету;
- ♦ справку об отсутствии задолженности по уплате взносов. Этот документ выдает организация, которая выставляет квитанции на оплату капремонта.

**Подскажите, если дом решит перейти из «общего котла» на специальный счет, собственникам придется копить деньги на ремонт с нуля? Что происходит с теми накоплениями, которые перечислялись в «общий котел»?**

В этом случае собственникам с нуля копить средства на капитальный ремонт не нужно. Все деньги, накопленные домом в «общем котле», будут переведены на спецсчет, который откроют собственники.

Решение о переходе из «общего котла» на специальный счет собственники могут принять в любое время на основании решения общего собрания. В силу решения собственников вступает в силу через год после направления протокола общего собрания в Фонд. Это значит, что и средства собственников на специальный счет будут переведены через год.

Дальше собственники помещений в МКД продолжают делать выплаты по квитанциям на капремонт уже на специальный счет.

**В этом году в нашем доме выполняется капитальный ремонт. Пока у нас нет претензий, но жители хотят знать, куда обращаться, если возникнут какие-то вопросы по срокам или замечания к качеству выполнения работ?**

Пока на доме ведутся работы, собственники могут обращаться:

- ♦ К специалистам подрядной организации
- Если у собственников появляются какие-либо вопросы или замечания, в первую очередь стоит связаться с представителем подрядной организации. Перед началом ремонта на информационном стенде около дома размещаются контактные данные подрядчика.

Еще лучше, если в доме выбрано уполномоченное лицо – это один из жителей, который в самом начале ремонта должен познакомиться с подрядчиком и обменяться с ним контактами, чтобы оперативно решать вопросы в ходе выполнения работ.

- ♦ К ответственному специалисту Фонда

На информационном стенде, который вывешивается на доме перед началом работ, указаны также контактные данные технического специалиста Фонда капитального ремонта, ответственного за конкретный многоквартирный дом.

Если решить вопрос напрямую с подрядчиком не удалось, обратитесь по телефону к ответственному от Фонда.

- ♦ Напрямую в Фонд капитального ремонта Свердловской области
- Если решить вопрос со специалистами подрядной организации не удалось, обращайтесь в Фонд капитального ремонта Свердловской области:

- ♦ по телефону горячей линии: **287-54-54, 204-92-69, 8-800-300-80-88;**
- ♦ через форму «Обратная связь» на сайте **fkr66.ru;**
- ♦ на почту **fkr66@mail.ru;**
- ♦ через социальные сети.

Не забывайте в обращении сразу писать город, адрес дома и телефон для связи.