

ПОЯСНЕНИЯ по вопросам капитального ремонта

Жилой комплекс «Золотые ключи-2» вводился в эксплуатацию поэтапно в 2003-2005 гг. (т.е. 14-16 лет назад). Как Вы знаете, во время управления жилым комплексом Товариществом собственников жилья, к сожалению, правление было занято борьбой за власть. До 2013 года не осуществлялось должного содержания комплекса, не проводились ремонтные работы, не осуществлялось благоустройство территории, дорожного покрытия и пр. В результате этого, мы как управляющая организация в 2015 году приняли в управление комплекс в крайне плачевном состоянии: разбитый асфальт, разрушение фасадной кирпичной облицовки, ободранные стены как внешние, так и внутри комплекса, разбита плитка, повреждена во многих местах гидроизоляция и пр. Однако самое ужасное оказалось то, что не видно невооруженному глазу: часть инженерных коммуникаций не функционировало, трубы заросли ржавчиной, оборудование изношено и требовало срочного капитального ремонта или замены.

Денежными средствами, предусмотренными на текущий ремонт и техобслуживание, невозможно было справиться со всеми выявленными техническими проблемами комплекса. Именно по этой причине в 2017 году ООО «Сервис» поставило вопрос о необходимости проведения выборочного капитального ремонта из средств, находящихся на специальном счете капитального ремонта. И в итоге, по решению общего собрания 2017 года, из утвержденного общим собранием перечня работ по капитальному ремонту УК было выполнено около 90% работ. Все договоры и отчетная финансовая документация по выполненным работам размещены в открытом доступе на сайте УК www.stlservice.ru в разделе «Капитальный ремонт».

В настоящее время необходимо принять следующий перечень работ по капитальному ремонту, вынесенный на решение собрания 2019-2020 гг, чтобы у УК появилась возможность его выполнить. Цель – прежде всего, исключить возможность аварийных ситуаций. В данном перечне есть работы, требующие срочного выполнения, например, выборочный капитальный ремонт фасада, модернизация устаревшего оборудования, зап.части на которое уже не выпускаются, а есть такие работы, необходимость в проведении которых может возникнуть в будущем, как например, замена лопнувших стеклянных козырьков входных групп, поскольку в зимний период такое происходит часто.

Согласно нормам Жилищного кодекса РФ, требуется принятие решений о перечне работ по капитальному ремонту, о сроках их проведения, объемах, предельно допустимой стоимости таких работ, а также о наделении полномочиями УК на приемку данных работ.

Обращаем Ваше внимание, что законодательство требует от собственников утверждения именно предельной стоимости по отдельным видам капитального ремонта, а не сметы. Смету невозможно разработать на все виды капитальных работ и на несколько лет вперед. В рамках установленных ограничений (предельной стоимости отдельных видов работ) впоследствии будут разрабатываться отдельные сметы на конкретные виды работ, проводимые в определенный период. Предельная стоимость работ означает, что сметы по виду работ при сложении не могут превышать установленную предельную стоимость. Поэтому плата за конкретные работы может быть и меньше установленной стоимости.

Сбербанк России, как организация, в которой открыты специальные счета, жестко проверяет (это обязанность согласно нормам ЖК РФ) предоставленную управляющей организацией договорную документацию, в том числе и сметы, и не допустит оплату работ, которые не относятся к капитальному ремонту.

Для специального счета установлен особый режим, при котором деньги со счета могут перечисляться только на выполнение работ по капитальному ремонту подрядным организациям по конкретным договорам, в соответствии с утвержденным общим собранием собственников перечнем. Для таких договоров существуют обязательные условия.

Перечень работ по капитальному ремонту, представленный в повестке общего собрания, соответствует ст.166 Жилищного кодекса РФ, Постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП, а также Постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП (ред. от 26.02.2019, с изм. от 06.08.2019) «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (вместе с «Порядком применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» и ссылками на ВСН).

Обращаем Ваше внимание, что собственники ЖК «Золотые ключи-2» оплачивают взносы на капитальный ремонт в минимально установленном размере в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Согласно Жилищному кодексу РФ, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

На 01 октября 2019 года на специальных счетах капитального ремонта аккумулировано 53 581 385 рублей.

Указанных средств явно недостаточно для проведения всего перечня работ по капитальному ремонту. Поэтому сроки планируется установить на период до 3-х лет, чтобы собрать достаточную сумму средств на специальных счетах фонда капитального ремонта.

При выполнении конкретных работ по договору, в каждом таком случае управляющая организация действует максимально открыто с размещением информации на официальном сайте, как это и было до настоящего времени.

Таким образом, только от решения каждого собственника зависит возможность продолжения работ по капитальному ремонту, и в каком состоянии, в итоге, будет находиться Жилой комплекс.

Поскольку корпуса 1, 2 и 3 внесены в Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», на указанные корпуса открыты отдельные специальные счета фонда капитального ремонта. В связи с этим, результаты голосования по вопросам капитального ремонта будут подсчитаны отдельно по каждому корпусу 1, 2 и 3. Остальные корпуса 4-9 имеют один специальный счет капитального ремонта. Однако сами работы по капитальному ремонту в корпусах 4-9 учитываются и проводятся отдельно по корпусам в зависимости от собранных денежных средств в каждом корпусе.

В случае если какой-либо корпус не наберет достаточное количество голосов за утверждение перечня работ по капитальному ремонту, то работы по капитальному ремонту в данном корпусе проводиться не будут.