Азбука потребителя: Предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Урок 10**. Проведение капитального ремонта**

* [](http://www.fbuz66.ru/UPLOAD/2020/09/17/news_1227_1330_500_500.jpg)

1.    Срок проведения капитального ремонта:

- капитальной ремонт проводится в сроки, установленные для каждого дома планом реализации региональной программы в соответствующем муниципальном образовании,

- по инициативе собственников, организации, осуществляющей управлением домом, либо регионального оператора в любое время может быть проведено общее собрание собственников для принятия решения о капитальном ремонте МКД с учетом фактического технического состояния дома и необходимости неотложного проведения ремонта.

2.    Извещение собственников о проведении капитального ремонта в МКД:

Не менее чем за 4 месяца до наступления года, в котором должен быть проведен капитальный ремонт МКД в соответствии с утвержденной региональной программой, Управляющая компания (в случае, если она управляет домом) либо региональный оператор (если фонд формируется на его счете) направляют собственникам МКД предложение о проведении капитального ремонта. Предложения направляются простым почтовым отправлением либо иным образом, позволяющим обеспечить доставку предложений по адресам местонахождения каждого помещения в МКД. В предложении должны быть указаны срок начала капитального ремонта, перечень, объем и стоимости работ, источниках финансирования капремонта.

3. Принятие решения о проведении ремонта собственниками жилья:

В течение трех месяцев после получения предложения о проведении ремонта собственник обязаны провести общее собрание для принятия решения о проведении капитального ремонта.

Вопросы, которые собственники должны определить на общем собрании:

|  |  |
| --- | --- |
| Формирование фонда на спец. счете | Формование фонда на счете оператора |
| перечень работ;  предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по ремонту;  сроки проведения ремонта;  источники финансирования ремонта;  лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. | перечень работ;  предельно допустимая стоимость услуг (работ) исходя из установленной законом предельной стоимости услуг (работ);  лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты. |

Протокол общего собрания собственников направляется исполнителю (УК или региональному оператору), либо на его основании собственники напрямую заключают договоры на выполнение работ с подрядными организациями (например, в случае размещения средств фонда капитального ремонта на спец. счёте, владельцем которого является ТСЖ).

Последствия непринятия собственниками решения о проведении капитального ремонта:

- если фонд формируется на счете регионального оператора, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления, уведомив об этом собственников помещений. При этом капитальный ремонт будет проведен в объеме и сроки, утвержденные региональной программой,

- если фонд формируется на специальном счете, орган местного самоуправления вправе принять решение о формировании фонда на счете регионального оператора, перечислении на него средств со спецсчета и проведении ремонта в соответствии правилами, установленными для такого порядка формирования фонда.

4. Объем работ по капитальному ремонту:

Капитальный ремонт проводится в объеме работ, указанных в предложении о его проведении и согласованных собственниками на общем собрании. Обязательный объем работ включает в себя: 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 и другое.

В Свердловской области данные работы дополнены работами по утеплению фасада, усиление чердачных перекрытий многоквартирного дома, ремонту внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода и другое.

В случае, если собственниками было принято решение об уплате взносов в размере, превышающем минимальные размеры, за счет превышения могут финансироваться любые иные работы по капитальному ремонту, не являющиеся обязательными.

5.  Лицо, ответственное за организацию работ:

- при формировании фонда ***на счете рационального оператора*** оператор подготавливает и утверждает проектную документацию, заключает договоры с подрядными организациями, контролирует качество и сроки работ,

- при формировании фонда ***на специальном счете***собственник на общем собрании должны решить такие вопросы, как порядок привлечения подрядных организаций, в том числе для разработки проектной документации, условия договоров с подрядчиками (стоимость работ, гарантийные сроки на работы и другое), контроля качества ремонтных работ, лицо, уполномоченное от имени собственников на контроль качества работ.

6. Лицо, ответственное за качество выполнения работ:

- региональный оператор, при формировании фонда на его счете,

- УК, ТСЖ, кооператив, осуществляющие привлечение подрядных организаций, подрядные организации, в соответствии с условиями заключенных с ними договоров о выполнении работ – в случае формирования фонда на специальном счете.

7. Порядок приема выполненных работ.

- при формировании фонда на счете регионального оператора прием работ производится комиссией с участием выбранных представителей собственников, представителей регионального оператора, представителей органа местного самоуправления,

- при формировании фонда на специальном счете - с участием собственников помещений, лица, осуществляющего управление МКД, привлеченных специализированных организацией.

**Ответственность исполнителя за нарушение прав потребителей**

1. Выявление недостатков в выполненном ремонте. На выполненные по капитальному ремонту работы устанавливается гарантийный срок не менее 5 лет.

В случае выявления недостатков при принятии работ представителем собственников, выбранным на общем собрании, данные недостатки должны быть зафиксированы в акте и устранены подрядной организацией в согласованный срок. При выявлении недостатков в течение гарантийного срока собственникам необходимо обратиться в управляющую компанию для составления акта, либо составить данный акт самостоятельно с участием представительного органа собственников (председателя Совета МКД, членов Совета, других собственников), а также зафиксировать данные недостатки (например, фотографии, видеосъемка).

Претензия в связи с выявленными недостатками вместе с доказательствами, подтверждающими их наличие, предъявляется:

- региональному оператору, если средства фонда размещены на общем счете регионального оператора (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ).

- лицу, осуществляющему управление МКД, либо непосредственно в подрядные организации, с которыми заключены договоры о проведении ремонта, если средства были размещены на специальном счете.

2. Возмещение убытков, причинённых имуществу потребителя некачественным капитальным ремонтом.

Для подтверждения убытков, причинённых имуществу потребителя, необходимо составить соответствующий акт (например, акт затопления квартиры). Для составления акта потребитель должен обратиться к лицу, осуществляющему управление домом. В случае отказа такого лица составить акт, либо при управлении домом непосредственно собственниками, акт должен быть составлен в присутствии выбранных представителей собственников, председателя Совета МКД.

Требования о возмещении убытков предъявляются либо региональному оператору, если фонд формируется на его счете, либо лицу, осуществлявшему привлечение подрядных организаций, либо непосредственно в данные подрядные организации.  Согласно ст. 15, 393, 400 ГК РФ убытки должны быть возмещены в полном объеме, если право на полное возмещение убытков не ограничено законом или договором. Следовательно, размер ответственности оператора (в случае предъявления к нему претензии) за причиненные потребителю убытки не может быть ограничен только размером взносов, внесённых собственниками.

3. Судебный порядок. В случае отказа регионального оператора либо подрядных организаций удовлетворить в добровольном порядке заявленные требования об устранении недостатков капитального ремонта и возмещении причиненного ущерба потребитель вправе обратиться с иском в суд.

4. Административная ответственность.

Нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий либо нарушение установленных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти до дня вступления в силу технических регламентов обязательных требований к зданиям и сооружениям при капитальном ремонте объектов капитального строительства, влечет наступление ответственности по ***ст. 9.4 КоАП РФ.***

Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию влечет наступление ответственности по ***ст. 9.5 КоАП РФ***.

Для проведения проверки имеющихся нарушений при осуществлении капительного ремонта по указанным статьям КоАП РФ потребитель вправе обратиться в ***Департамент жилищного и строительного надзора Свердловской области по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101.***

5**.**Ответственность за нецелевое расходование средств фонда капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, оператор несет ответственность за его целевое использование. Если собственниками выявляется, что накопленных денежных средств недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, либо на счете содержится сумма меньшая, чем была внесена собственниками, собственник вправе обратиться с заявлением о проведении проверки в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете в банке, то собственники помещений вправе осуществлять контрольную деятельность по мере необходимости в ней. Вместе с тем, на общем собрании необходимо определить лицо, уполномоченное от имени собственников на осуществление такой деятельности. Контрольная деятельность уполномоченным лицом должна осуществляться не реже одного раза в год.