

ЕСЛИ КАПРЕМОНТ НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ?

Значительно возросшие в последние годы объемы капремонта многоквартирных домов породили ослабление контроля качества работ.

Сегодня далеко не единичны случаи, когда после проведения капремонта начинает течь кровля, которая до этого никогда не текла, прорывают новые коммуникации или имеет место иной строительный брак.

Прежде всего, необходимо тщательно подходить к выбору подрядчика и определению договорных условий его ответственности. В процессе самого ремонта нельзя оставлять без внимания скрытые этапы работ, которые нельзя будет проверить по завершении капремонта. Здесь необходимо уделять внимание на соответствие используемых материалов проекту, а также на технологию работ.

При приемке работ необходимо тщательно осмотреть результат работ по каждому элементу капремонта. Зачастую строительный брак и недоделки обнаруживаются сразу, видны, как говорится, невооруженным глазом.

В этом случае следует зафиксировать строительный брак в акте приемки работ либо в приложении к нему со ссылкой на приложение в акте. Целесообразно подробно описать дефекты, указать сроки устранения и обязательно подписать данный документ подрядчиком, в противном случае нельзя подписывать основной акт приемки.

Если акт приемки подписан не глядя, либо, поддавшись на устные уговоры

подрядчика, то в суде добиться своей правоты будет гораздо сложнее. Однако, это касается, только явных недостатков, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре обывателем без каких-либо специальных познаний. Большинство же дефектов капремонта проявляется гораздо позже – в процессе дальнейшей эксплуатации. Здесь заказчик вправе предъявлять все предусмотренные законом требования (не

Помните: независимо от истечения гарантийных сроков на работы требования, связанные с недостатками капремонта, могут быть заявлены в течение двух лет с момента подписания акта приемки.

зависимо от содержания первоначального акта) как по устранению силами подрядчика, так и требуя возмещения расходов на самостоятельное исправление недостатков работ.

Не спешите устранять дефект своими силами. Прежде всего, необходимо зафиксировать данный факт. В идеальном варианте это будет акт, подписанный с уполномоченным представителем подрядчика, в котором подробно будут ука-

заны дефекты, причины их возникновения, их сметная стоимость. Если же подрядчик от составления акта уклоняется, то предварительно его уведомив, составляйте акт с независимой экспертной организацией. Не лишними будут индивидуальные обращения жильцов с указанием на дефект.

Помните: независимо от истечения гарантийных сроков на работы требования, связанные с недостатками капремонта, могут быть заявлены в течение двух лет с момента подписания акта приемки.

Зачастую ТСЖ, ЖКС не до конца разбираются в тонкостях споров по устранению дефектов капитального ремонта, полагаются в судах и претензионной работе только на свои силы, что порой может вылиться в отказ в удовлетворении даже действительных и бесспорных требований.

При выявлении дефектов важно с самой начальной стадии подключить к этому процессу юристов, что обеспечит скорейшее благоприятное разрешение ситуации, поможет существенно сэкономить время и средства, а права жильцов будут защищены максимально.

Директор Южного Регионального
Центра поддержки ЖКХ
Щубин Николай Владимирович

Как не погрязнуть в проблемах капитального ремонта?

Интервью с руководителями Управляющих компаний.



**Интервью с соучредителем
Управляющей компании
«Дома Ростова»
Сергеем Леонидовичем**

– Сергей Леонидович, с какими проблемами Вы как руководитель сталкиваетесь, если рассматривать вопрос долгосрочной эксплуатации жилых домов?

Недоремонт жилищного фонда, который существует как в нашем городе так и, в общем, по стране, довольно большой! Средства, выделяемые в период действия Фонда содействия реформированию ЖКХ, конечно же, не покрывают всех затрат на восстановительные работы капитального характера.

– Как можно выйти из этой ситуации?

Не надо забывать, что обязанность по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, неисполненная бывшим наемодателем (то есть органом местного самоуправления) на момент приватизации, сохраняется до исполнения данного обязательства.

– Откуда ещё поступают финансовые средства?

Далеко не для всех домов подошел срок капитального ремонта на момент приватизации. Поэтому в настоящее время, согласно п. 1 статьи 158 Жилищного кодекса, эта обязанность возложена на собственника помещения.

Это подтверждается и статьей 210 Гражданского кодекса, которая также определяет обязанность собственника нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

– Но ведь жильцы могут высказывать не-

довольство дополнительными затратами?

Именно для того чтобы облегчить бремя собственников в части оплаты капитального ремонта, основной целью действующего закона «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» стала финансовая поддержка бюджетов различных уровней и, в большей части, Федерального.

– Обязан ли собственник квартиры нести ответственность за ремонт общего имущества?

Если вернуться к Жилищному кодексу РФ, то становится ясно, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы и участвовать в содержании общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт, в том числе и капитальный.

– Каким образом и откуда можно взять средства, которые бы могли снизить бремя платежей собственников?

Этот вопрос необходимо было решить ещё вчера! В этой части многими высказываются мнения по вопросу изменения существующей схемы выделения средств, и связано это с тем, что зачастую средства собственников используется не полностью (на изготовление проектно-сметной документации и проведение самого капитального ремонта).

– Есть ли отрицательный опыт включения домов в программу капитального ремонта?

Да, есть! Например, существуют факты, когда дом, в котором собственники помещений, полностью выплатившие свою долю софинансирования и подготовившие всю проектно-сметную документацию, непонятным образом (не попадают в программу).

Думаю, необходимо применять вариант, который уже существует во многих Товариществах собственников жилья. Это введение строки «капитальный ремонт» в платежную счет-квитанцию. То-есть, на доме определяются виды работ, которые собственники хотят выполнить в течение определенного периода, и методом накопления средств осуществляют их выполнение.

– Расскажите подробнее о преимуществах данного метода, Сергей Леонидович?

Метод довольно прост и прозрачен. При этом варианте дополнительно появляется возможность снижения платежей собственников, так как при попадании многоквартирного дома в программу капитального ремонта на условиях софинансирования, в случае продления полномочий Фонда содействия, собственникам уже не надо будет платить те же 5 %, так как соберутся определенные накопления, и платить им придется намного меньше. Это довольно большая работа с населением, которая ложится на Управляющие компании. А, как известно, убедить собственников платить больше очень трудно.

ВЕСТНИК ЖКХ

ВЫПУСК №1(5)

февраль 2013 года

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Если капремонт
НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ?
консультация специалиста
стр. 4

Как не погрязнуть в проблемах
капитального ремонта
интервью с руководителями УК
стр. 5

Капитальный ремонт изнутри
консультация специалиста
стр. 7

**"Если сегодня
не Вы,
то Вас завтра,"**
Интервью
со специалистом
в сфере маркетинга
и рекламы
стр.10

**Как не погрязнуть
в проблемах много-
квартирного дома**

ОТ РЕДАКТОРА



Сфера ЖКХ – одно из слабых мест в российской действительности. Государство ищет выход из тупика, сложившегося в жилищно-коммунальном хозяйстве. После распада Советского Союза осталась не только несбалансированная экономика, но и миллионы квадратных метров старого жилищного фонда. Разрешить проблемы по содержанию жилого фонда призвана реформа ЖКХ. Одним из существенных рычагов продвижения вялотекущей реформы должны стать ТСЖ (товарищества собственников жилья) и Управляющие компании. По замыслу, указанные товарищества и организации обязаны взять на себя все заботы о приватизированном жилом фонде, где особо узким местом является капитальный ремонт. Такой ремонт требует больших средств, но несмотря на это, муниципальные органы снимают с себя функцию финансирования. Не приходится рассчитывать и на то, что муниципалитет перечислит на открытый счет в банке Товарищества средства, которые были перечислены за десятилетия на счета различных ДЭЗов, ЖЭКов и т.д.

Так как же руководители УК и ТСЖ справляются с проблемами жилого фонда? И что представляет собой такая брешь в статье расходов организаций, как капитальный ремонт? Читайте в этом номере журнала «Вестник ЖКХ».

 Юлия Кузнецова

Редакция журнала «Вестник ЖКХ»
ООО «Русмедиа»

Главный редактор Кузнецова Юлия Игоревна
Литературное редактирование Мелихова Лидия Алексеевна

Адрес редакции:
344006, г. Ростов-на-Дону, пр.Кировский, 35, 3 этаж, офис 1
тел.: 8-928-122-54-22, тел./факс: 8 (863) 219-16-90

В НОМЕРЕ:

Если капремонт
НЕКАЧЕСТВЕННЫЙ?

Консультация специалиста
стр. 4

Как не погрязнуть в
проблемах капиталь-
ного ремонта?

Интервью с руководителями
Управляющих компаний
стр. 5

Капитальный ремонт изнутри

Консультация специалиста
стр. 7

«Если сегодня не Вы,
то Вас завтра»

Интервью со специалистом
в сфере маркетинга и рекламы

стр. 10

Хорошие новости

стр. 12



Распространяется бесплатно.
Адресная рассылка руководителям УК и ТСЖ. Тираж 999.

ФАКТЫ:

■ *Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц установлен на 2013 год в размере 104,5 рубля и на 2014 год – в размере 111,8 рубля, на 2012 год этот показатель составлял – 97,2 рубля.*

Источник: жкхвроссии.рф

■ *Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц установлен на 2013 год в размере 6,5 рублей и на 2014 год – в размере 7 рублей, на 2012 год этот показатель составлял – 6 рублей.*

Источник: жкхвроссии.рф

■ *Штрафы в размере от 20 до 50 тысяч рублей заплатят управляющие организации Ростова–на–Дону за упавшие сосульки. К настоящему времени в донской столице зафиксировано девять таких инцидентов, в ряде случаев ростовчане получили серьезные травмы. По всем случаям проведены служебные расследования. Ответственные должностные и юридические лица привлечены к административной ответственности в соответствии со ст. 5.1 Областного закона Ростовской области «Об административных правонарушениях».*

Источник: zkh161.ru

НЕ МОЖЕТЕ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМЫ ТСЖ?

Южный Региональный Центр поддержки ЖКХ (ЮРЦП ЖКХ) - единственная в городе юридическая фирма, специализированная на правовом сопровождении жилищного строительства и сферы ЖКХ.



«Лучший предприниматель в сфере услуг и торговли»
2012 г.

НАШИ СПЕЦИАЛИСТЫ, ИСПОЛЬЗУЯ ВСЕ НАБОР МЕТОДОВ ПРАВОВОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПОМОГУТ БЫСТРО И КАЧЕСТВЕННО РЕШИТЬ ПРОБЛЕМЫ ТСЖ:

- Взыскание долгов за ЖКУ по жилым и нежилым помещениям
 - Споры с поставщиками коммунальных услуг
 - Юридическое оформление отключения должников
 - Признание права собственности на технические помещения (подвалы и т.п.)
 - Судебное взыскание долгов
 - Исполнение судебных решений
 - Взыскание пени
 - Споры с Застройщиком, в т.ч. по строительным дефектам
 - Взыскание долгов по муниципальным квартирам
 - Предоставление нормативной документации по деятельности ТСЖ
 - Правовая экспертиза договоров
 - Помощь в проведении общих собраний
- Это лишь краткий перечень услуг, которые готов предложить наш Центр.

www.pravo-na-dom.ru

**г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева 150, оф.202
тел. 298-11-40, 8-928-77-66-175, 8-903-462-36-82**