



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С ОПЛАТОЙ В РАССРОЧКУ

Это история успешного капитального ремонта многоквартирного дома, в котором собственники помещений смогли договориться с подрядной организацией о рассрочке оплаты выполненных работ.

Это стало возможно благодаря аккумулированию взносов собственников помещений в данном доме на капитальный ремонт на специальном счете. Владельцем счета является ЖСК «Эмблема», которое осуществляет управление данным многоквартирным домом.



**Панельный многоквартирный дом,
улица Ясенева, дом 10, корп. 2**
Год ввода в эксплуатацию – 1977
9 этажей, 10 подъездов, 358
квартир
Общая площадь дома –
17 834,5 кв. м
Управление домом осуществляет
ЖСК «Эмблема»

Фото 1. Общий вид МКД по улице Ясенева, дом 10, корп. 2. Фото ИЭГ

Хронология проведения капитального ремонта дома

2016 год – ремонт отмостки вокруг дома;

2017 год – замена электропроводки в подвале;

2017 – 2020 гг. – утепление стен дома и замена ограждающих конструкций (экранов) лоджий.

Как принимались решения о проведении капитального ремонта?

При наступлении срока проведения капитального ремонта, определенного региональной программой, необходимость проведения капитального ремонта подтверждалась в результате осмотра общего имущества. Организацию проведения осмотров общего имущества, проведения общих собраний собственников помещений доме для принятия решений о капитальном ремонте осуществило правление ЖСК.

Решения о капитальных ремонтах принимались на трех общих собраниях собственников помещений в доме, собрания проводились в форме очно-заочного голосования. В собраниях приняли участие собственники помещений, обладающие от 70 до 76,4 % голосов собственников помещений в доме, за проведение капитального ремонта было подано от 67,4% до 70,05% голосов.

Как решалась проблема недостатка средств на специальном счете для проведения капитального ремонта?

Размер средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, составлял 16,3 млн руб., а стоимость такого ремонта – 21,5 млн руб. Недостаток средств на специальном счете для проведения капитальных ремонтов составлял 5,2 млн руб. Проблема недостатка средств была решена путем предоставления подрядной организацией собственникам помещений в доме рассрочки по оплате капитальных ремонтов сроком до 10 января 2026 года.

Выбор и взаимодействие с подрядной организацией, проводившей капитальные ремонты дома

Договор подряда был заключен по результатам рассмотрения правлением ЖСК предложений от трех организаций, специализирующихся в необходимых видах работ по капитальному ремонту дома.

В ходе капитальных ремонтов работу подрядчика контролировали специалисты привлеченной организации, представителям подрядной организации в случае выявления предъявлялся перечень недостатков, которые устранялись в оговоренное время. Выполненные по капитальному ремонту дома работы принимались комиссией, сформированной из членов правления ЖСК, с составлением актов сдачи-приемки работ.

Состояние фасада дома до начала ремонта показано на фото 2-3, а результаты работ – на фото 4.



Фото 2-3. Состояние фасада многоквартирного дома до капитального ремонта. Фото ИЭГ



Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?

- Правильный выбор подрядчика, который смог предложить оптимальное финансовое решение;
- Слаженная работа членов правления ЖСК;
- Доверие собственников к правлению ЖСК.

Фото 4. Состояние фасада многоквартирного дома после капитального ремонта. Фото ИЭГ

На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома?

- Выбирать подрядную организацию из нескольких исполнителей, приглашать подрядчиков делать конкурентоспособные предложения, включая скидки и рассрочку оплаты;
- При обсуждении работ по капитальному ремонту учитывать все предложения собственников помещений в доме;
- Обсуждать условия договора с подрядной организацией предварительно;
- Обсуждать предложения подрядчика с собственниками;
- Выносить на общее собрание «подготовленные» решения по финансовым вопросам.