

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРЫШИ

Требования ФЗ к его проведению

Ремонт крыши входит в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту Общего Имущества в Многоквартирном Доме выполнение которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта. Это определено ч. 1 и. 2 ст. 166 ЖК.

В сфере эксплуатации МКД выделяют два вида ремонта крыши дома:

- текущий
- капитальный

Главное отличие указанных видов ремонта - **масштаб работ**.

При текущем ремонте проводится устранение мелких неисправностей, выявляемых при повседневной эксплуатации дома.

Капитальный ремонт проводится с целью замены или восстановления характеристик крыши (п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ).

Объем и характер работ по ремонту Общего Имущества собственников помещений в МКД (в т.ч. крыши) определяется по результатам проведенных плановых и внеплановых осмотров состояния ОИ. Это следует из положений Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003

№ 170 (далее – Правила № 170), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Виды работ по капитальному ремонту крыш содержат
Методические рекомендации по формированию состава работ
по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет
средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля
2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства».

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ КРОВЛИ СТРОГО ОПРЕДЕЛЕН Приказом Минстроя России от 29.12.2022 N 1159/пр :

- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление стропильной системы, обрешетки (контробрешетки)
- Огне-биозащита деревянных конструкций крыши
- Замена покрытия кровли
- Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство стяжки
- Демонтаж, монтаж, восстановление, утепление плит покрытия
- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена, устройство наружных и внутренних систем водоотведения кровли
- Демонтаж, монтаж, восстановление помещений выходов на кровлю с заменой окон, дверей, люков
- Демонтаж, монтаж, восстановление парапетных, карнизных плит
- Устройство подшивки карниза
- Демонтаж, монтаж, восстановление, утепление, герметизация воздуховодов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
- Замена, установка зонтов на оголовках воздуховодов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена покрытий козырьков балконов, лоджий верхних этажей, бетонных покрытий воздуховодов, вентиляционных шахт систем вентиляции, газоходов
- Демонтаж, монтаж, восстановление, замена фановых труб вытяжной части канализационного стояка с утеплением и выводением за пределы кровельного покрытия
- Утепление инженерных коммуникаций неотапливаемого чердака
- Демонтаж, монтаж, восстановление или замена поддонов вытяжных коньковых коробов
- Установка и (или) восстановление имущества, демонтированного или разрушенного вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций, установленных по строительному проекту многоквартирного дома

НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПРЕМОНТА

В соответствии с ч. ч. 2, 3 ст. 175 ЖК РФ, владельцем спецсчёта может быть управляющая домом организация, ТСЖ, кооператив, а также регоператор.

К основным нарушениям, которые органы ГЖН фиксируют в их работе, можно отнести **нецелевое его использование**.

Сбор взносов на капитальный ремонт проводится только на специальный счёт, открытый в целях формирования фонда капремонта общего имущества одного конкретного многоквартирного дома (ч. 4 ст. 175 ЖК РФ).

Взносы имеют целевое назначение: потратить их можно только на цели, перечисленные в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ. В том числе суд не может обратить на них взыскание иных долгов по обязательствам владельца счёта: только если подрядчики по капремонту не получили средства по договору и взыскивают их в судебном порядке (ч. 6 ст. 175 ЖК РФ).

**ЗАПРЕЩЕНО использование средства капремонта на оплату
текущего ремонта.**

НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ СПЕЦ СЧЕТА. Последствия для ТСЖ:

✓ Административная ответственность

• Штраф по ст. 7.23.3 КоАП РФ:

- Для должностных лиц (председателя ТСЖ) – **30 000 – 50 000 руб.**
- Для юрлиц (ТСЖ, УК) – **100 000 – 150 000 руб.**

• При повторном нарушении – дисквалификация до 3 лет.

✓ Гражданско-правовая ответственность

- Собственники вправе **потребовать возмещения ущерба** через суд.
- Если деньги не вернутся на спецсчёт, возможен **иск о недобросовестном управлении.**

✓ Контроль со стороны госорганов

- **Жилищная инспекция** может провести внеплановую проверку.
- **Прокуратура** вправе возбудить дело, если есть признаки хищения.

с 1 сентября 2024 года

Капремонт общего имущества в МКД смогут выполнять только юрлица и ИП, которые состоят в строительных СРО (саморегулируемая организация).

Вести работы они будут по договору строительного подряда.

СРО (Саморегулируемые организации) — некоммерческие организации, объединяющие субъекты предпринимательской деятельности, работающие в определённой отрасли производства товаров (работ, услуг), либо объединяющие субъекты профессиональной деятельности определённого вида.

Для собственников это означает:

1. Гарантия качества работ

- ✓ **Проверенные подрядчики** – СРО допускает к капремонту только компании с лицензиями, опытом и финансовыми гарантиями.
- ✓ **Соблюдение ГОСТ и СНиП** – Члены СРО обязаны выполнять работы по утвержденным стандартам.

Пример: Если крыша после ремонта течет, СРО может принудить подрядчика устранить дефекты за свой счет.

2. Финансовая защита

- 💰 **Компенсационный фонд СРО** – Если подрядчик исчез или сделал ремонт плохо, собственники могут получить возмещение из фонда СРО (до **5 млн руб.** по закону).
- 🇷🇺 **Контроль за расходованием средств** – СРО проверяет сметы и целевое использование денег со спецсчетов капремонта.

Пример: Если УК потратила деньги не на капремонт, а на текущий ремонт, СРО может инициировать проверку и взыскать ущерб.

3. Упрощение решения споров

 **Досудебное урегулирование** – При конфликтах с подрядчиком можно обратиться в СРО для экспертизы и претензионного порядка.

 **Жалобы и проверки** – СРО проводит внеплановые проверки по заявлениям жильцов.

Пример: Если после замены труб появились протечки, СРО назначит независимую экспертизу и обяжет подрядчика переделать работу.

4. Прозрачность и отчетность

 **Публикация отчетов** – Члены СРО обязаны раскрывать информацию о проведенных работах и затратах.

 **Контроль со стороны СРО** – Регулярные аудиты снижают риски мошенничества.

Так же с 1 сентября 2024 года вводится обязательный строительный контроль за капремонтом МКД. Его проводит уполномоченный орган (региональный исполнительный орган или подведомственное ему учреждение).

Если же общее собрание собственников МКД откажется от проведения строительного контроля уполномоченным органом, то контроль будет осуществлен по правилам ст. 53 ГрК РФ. Отказаться от строительного контроля в лице уполномоченного органа смогут только те собственники, чьи средства на капремонт сформированы на спецсчете.

ГрК РФ Статья 53. Строительный контроль

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (в том числе решениям и мероприятиям, направленным на обеспечение соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов), требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

Строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта объекта капитального строительства, являющегося многоквартирным домом, проводится с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством.