

Капремонт общего имущества

Вопросы и ответы о ремонте дома для каждого потребителя?

К текущему ремонту относятся работы, направленные на поддержание конструкций, а также инженерного оборудования дома в технически исправном эксплуатационном состоянии.

Тогда как капитальный ремонт – это замена или восстановление конструкций и инженерного оборудования дома, приведших к его ухудшению в процессе эксплуатации.

Например, затраты на кровлю – это текущий ремонт, замена всей кровли – капитальный. Возьмем ремонт панельных щитов. Это элемент несущих конструкций дома. Если они ремонтируются целиком – это капитальный ремонт. Ну а если ликвидируются единичные возникшие дыры и трещины в них – текущий.

Капитальный ремонт общего имущества подразумевает ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования, или их модернизацию, он включает работы, связанные полностью либо конкретным конструкционным элементом, либо в них – текущий.

Критерии отнесения к общему имуществу следующие:

1. Помещения или иное имущество не должны являться частью квартир.
2. Они предназначены для обслуживания более одного помещения в доме.

2. Документальное подтверждение, что капитальный ремонт и работы на кровле не являются капитальным ремонтом?

РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРО-, ТЕПЛО-, ГАЗО-, ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ

Замена инженерных сетей – наиболее сложный и ответственный этап капремонта каждого дома. Для каждого из перечисленных типов коммуникаций нормативами установлен определенный инженерный срок. Например, для систем отопления: срок службы составляет 30 лет, для горячего и холодного водоснабжения – по 30 лет каждый, для систем электроснабжения – 15 лет, газоснабжения – 20 лет. Самый «долговечный» элемент в этом списке – канализация, срок службы которой составляет 40 лет.

Предельная стоимость работ на 2015 год по капремонту холодного водоснабжения составит не более 1410 рублей за пологий метр, горячего водоснабжения – не более 1740 рублей за пологий метр, канализации и водоотведения – 2510 рублей за пологий метр. При ремонте систем теплообменников расходы составят не более 1550 рублей за пологий метр, системы газоснабжения – 1120 рублей за пологий метр, и, наконец, предельная стоимость работ по капремонту систем электроснабжения на 2015 год составит не более 420 рублей за пологий метр.

РЕМОНТ КРЫШ

Сроки капремонта крыши зависят от кровельного материала. Минимальный срок службы кровель имеет немалый разрыв. Например, кровли из оцинкованной стали служат 25 лет, из черной стали – 20 лет, из шифера – 30 лет, а кровли из рулонных материалов – 10–12 лет.

Отдельным видом работ, относящимся к капитальному ремонту крыши, является переустройство невентилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением под-

кровельного (перекрытия).

Предельная стоимость ремонта крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую с устройством вентилей, на 2015 год для плоской (рулонной и мастикной) кровли составляет 1010 рублей/кв. метр, для плоской из железобетонных панелей потолкового сечения (бетонной) – 1890 рублей/кв. метр, и для скатной – 1550 рублей/кв. метр.

РЕМОНТ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ. РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА МКД

Капитальный ремонт фундамента дома тесно связан с капитальным ремонтом подвала, поэтому работы по этим направлениям обычно находятся в одном периоде. Канвы либо специальные нормативы здесь нет. К подвалу относятся несущие перекрытия первого этажа, внутренние стены, крыши, а также многочисленные элементы расположенных внутри инженерных коммуникаций.

К капитальному ремонту подвальных помещений входит: утепление, гидроизоляция, отделочный ремонт всех видов полов, несущих перекрытий и стен подвала, восстановление освещения, ремонт технических помещений с установкой металлических дверей, герметизация мест пересечения инженерных коммуникаций с фундаментами зданий, устранение портупажа, обустройство входов и приемников в подвал, ремонт отопления и замена дренажной системы.

Предельная стоимость ремонта подвальных помещений в следующем году в Челябинской области составит не более 510 рублей за квадратный метр, работ по капремонту фундамента, не более 850 рублей за пологий метр.

УТЕПЛЕНИЕ И РЕМОНТ ФАСАДОВ

Нормативный срок эксплуатации штукатурного фасада составляет не менее 25 лет.

При капремонте фасадов производится штукатурка (фактурный слой), включая архитектурный сайдинг, ремонт облицованной плиткой, обработка по штукатурке или по фактурному слою, ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стековых панелей крупногабаритных и крупнопанельных зданий; ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования, а также ремонт отдающих стен, ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества) и входных деревянных дверей.

Кроме того, в капитальный ремонт фасада дома входит усиление конструкций навесов над входами и последними эта-



жами с последующей отделкой поверхности, конструкции карнизов блоков с последующей обработкой поверхности. А также смена оконных отливов, водосточных труб и ремонт утепления цоколя.

Предельная стоимость работ по капитальному ремонту фасадов зависит от того, из какого материала были возведены стены вашего дома. Если дом блочный или каменный (штукатуренный) – 1040 рублей/кв. метр, необшитый кирпичный – 350 рублей/кв. метр, а если деревянный, то стоимость ремонта фасада составит не более 2670 рублей за кв. метр.

РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИЗНАННОГО НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ, ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ – РЕМОНТ ЛИФТОВЫХ ШАХТ

Нормативный срок их эксплуатации составляет 25 лет.

В направлении лифтового оборудования с его модернизацией входит ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. Также при необходимости ремонт лифтовых шахт, замена приставных шахт и ремонт машинных помещений, ремонт или замена элементов автоматизации и дистанционизации лифтового оборудования и оборудования устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации и дистанционизации лифтового оборудования.

Предельная стоимость замены лифтового оборудования и ремонта лифтовых шахт на 2015 год составляет в пределах 1719640 рублей.

УСТАНОВКА КОЛЛЕКТИВНЫХ (ОБЩЕДОМОВЫХ) ПРИБОРОВ УЧЕТА ПОТРЕБЛЕНИЯ РЕСУРСОВ И УЗЛОВ УПРАВЛЕНИЯ (ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ, ГОРЯЧЕЙ И ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ГАЗА)

Правила содержания общего имущества включают в себя, в частности, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащая эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.).

Ремонт крыши, переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю

Утепление и ремонт фасада

Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления и регулирования

Установка собственниками коллективных приборов учета потребления при проведении ремонта дома составит для тепловой энергии 227940 рублей, для горячей воды – 18630 рублей, для холодной воды – 38480 рублей, для электрической энергии 952130 рублей.

Установка коллективных узлов управления потреблением тепловой энергии составляет 463260 рублей, горячей воды – 952120 рублей.

Конечно, различные нормативы и технических условий гораздо больше, мы перечислили лишь некоторые из них. Чтобы составить полный список состояния дома, необходимо экспертиза. По ее результатам принимается решение об объемах ремонтных работ и расходов.

2. За чей счет будет проводиться капитальный ремонт инженерной инфраструктуры, если фонд формируется фондом капитального ремонта и денег не хватает для выполнения?

Региональный оператор организует проведение капитального многоквартирного дома даже в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта на данном доме. А проверят он его за счет средств, полученных от платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, средств государственного и муниципального финансового поддержки.

При этом Региональный оператор ведет обязательный учет средств, заимствованных на проведение капитального ремонта из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, устанавливает сроки и условия возврата таких заимствований.

3. И должны сейчас собственники инвестировать в капитальный ремонт инженерной инфраструктуры дома должны будут внести долю?

Обязательно! Но реально собственники этого не заметят, потому что возмещение Региональному оператору средств, превышающих размер фонда капитального ремонта и израсходованных на капитальный ремонт общего имущества, осуществляется за счет последующих взносов собственников помещений в отремонтированном доме.

Именно для исключения ситуации с нехваткой средств и задолженности по капитальному Жилищный кодекс ввел статьи 163 «немесячные, обязательные взносы, а не разовые».