

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

### Уважаемые собственники!

В соответствии с [частью 3](#) статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Областного закона от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и Приложением №13 Постановления Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421 направляем Вам предложение о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД) и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Данное предложение направляется по инициативе правления ТСЖ «ПРОСТОР» в связи с возникшей необходимостью капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения в подвальных помещениях и капитального ремонта крыши.

К сожалению, при строительстве нашего МКД для системы водоотведения (канализации) в подвальных помещениях застройщиком были установлены чугунные трубопроводы низкого качества, что в сочетании с водопроводной водой повышенной жесткости привело эту систему в аварийное состояние гораздо раньше нормативных сроков эксплуатации. Эти трубы в подвалах лежат под ногами просто на подпорках из нескольких не скрепленных кирпичей, не имеют удобных ревизионных лючков для проведения их прочистки (тыльные заглушки замазаны цементным раствором), во многих местах уже образовались трещины.

Данная ситуация приводит к частым засорам и заливанию подвальных помещений. Анализ аварийных ситуаций показал, что в рамках текущего ремонта диагностировать и исключить подобные проблемы в будущем абсолютно невозможно. Требуется срочная и полная замена всей системы водоотведения в подвальных помещениях. В рамках капремонта планируется замена всех чугунных трубопроводов пластиковыми усиленными (для уличной и подземной прокладки) трубами с креплением хомутами к стенам и перекрытию по всей протяженности. Для выполнения данной работы планируется заключение договора с проверенной подрядной организацией, выполнявшей ранее капитальный ремонт инженерной системы холодного водоснабжения (ХВС) в нашем МКД.

Крыша нашего МКД (мягкая кровля) также срочно нуждается в капитальном ремонте. В настоящее время состояние кровли приближается к такому, при котором в любой момент могут начаться массовые протечки по всей ее площади и оперативно устранять их в рамках текущего латочного ремонта будет невозможно. При этом текущее состояние кровли еще позволяет провести качественное покрытие современными кровельными материалами без демонтажа существующих слоев и стяжки, тем самым, исключая неизбежное массовое заливание квартир верхних этажей МКД при выпадении осадков во время производства работ. Для выполнения данной работы планируется заключение договора с подрядной организацией, имеющей большой опыт, необходимую квалификацию и аттестацию всего персонала, а также соответствующие допуски для проведения работ капитального ремонта объектов.

По всем договорам капитального ремонта устанавливается гарантийный срок 5 лет, а на кровельный материал будет дополнительная гарантия на 7 лет от производителя.

Источником финансирования для предстоящего капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения в подвальных помещениях и крыши предлагается фонд капитального ремонта (ФКР), сформированный на специальном счете, исходя из минимального размера взноса. На остатке нашего ФКР в банке «ВТБ» накопилось почти 18 млн. рублей. Для защиты от инфляции по этим средствам регулярно заключаем соглашения о неснижаемом остатке (НСО) с выплатой процентов на этот же специальный счет ФКР.

В связи с важностью срочного решения данного проблемного вопроса предлагается начать и полностью выполнить проведение капитального ремонта внутридомовой инженерной системы водоотведения в подвальных помещениях и крыши в этом 2022 году тремя этапами, т.е. отдельными договорами с подрядчиками по отдельно стоящим строениям нашего МКД (1-5 п.; 8-12 п.; 6-7 подъезды). Для справки, в региональной программе Ростовской области срок начала капитального ремонта всех инженерных систем нашего МКД запланирован только на 2047 год, а ремонт крыши на 2048 год. Так что если бы мы в 2014 году не провели общее собрание собственников и не утвердили бы на нем способ формирования ФКР – на специальном счете ТСЖ, то сейчас бы все наши накопления были у регионального оператора и мы бы не смогли ими воспользоваться.

Постановлением Правительства Ростовской области от 28 июня 2013 года № 421 установлен размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Исходя из данных тарифов на 2021 год, максимальная стоимость капитального ремонта системы водоотведения нашего МКД установлена в размере примерно 5,2 млн. рублей, а ремонт крыши почти 12 млн. рублей. Именно эти суммы постарались бы освоить подрядчики при формировании нашего ФКР у регионального оператора (если бы сейчас был 2047 или 2048 год), и мы никак не смогли бы на это повлиять. В нашем случае мы имеем возможность проводить капитальный ремонт общего имущества МКД в более ранние сроки (при наличии достаточных накоплений в ФКР) и самостоятельно выбирать подрядные организации для выполнения этих работ, чтобы нести минимальные расходы и контролировать качество выполняемых работ.

Мы уже просчитали объем и стоимость всех необходимых материалов (на сегодняшний день без учета возможных удорожаний), предварительно договорились по стоимости работ. В итоге вместе с материалами по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы водоотведения в подвальных помещениях мы должны уложиться в сумму не более 700 тыс. (семьсот тысяч) рублей, а по капитальному ремонту крыши – не более 4 млн. (четыре миллиона) рублей. Это в несколько раз дешевле размера предельной стоимости работ по капитальному ремонту. При этом аванс по договорам подряда капитального ремонта не может превышать 30% от общей стоимости. В итоге с ФКР потратим не более 4,7 млн. руб.

Но для реализации задуманного всем нам нужно очень сильно постараться. Должно состояться общее собрание собственников помещений в МКД по проведению капремонта!

Для принятия решений по вопросам проведения капитального ремонта законом установлен минимальный кворум в размере двух третей (67%) от голосов всех собственников МКД. Обычно на общих собраниях членов ТСЖ мы с большим трудом набираем минимально-необходимый кворум 50%. С учетом того, что в нашем МКД достаточно квартир, в которых собственники не проживают (либо сдают квартирантам, либо живут в другом городе и помещение пустует), для проведения такого собрания необходим каждый Ваш голос!

Если данное собрание Вы проигнорируете, капитальный ремонт провести не получится, и аварии будут неизбежны. Так как очное общее собрание никогда не собирает кворума, да и массовые скопления людей сейчас небезопасны, вся надежда только на заочное голосование по бюллетеням. Если по каким-то причинам Вам совсем невмоготу все прочитать и сделать осознанный выбор, лучше поставьте галочки в графе «воздержался» или даже «против», но обязательно заполните и принесите свой бюллетень.