

Капитальный ремонт МКД: список работ и стоимость

Капитальный ремонт МКД подразумевает внесение средств собственниками жилья. Каждый месяц приходит квитанция, где отражена сумма, которую нужно оплатить.

Капитальный ремонт общего имущества жильцов дома оговаривается в положениях Гражданского кодекса РФ.

Подразумеваются работы, связанные с заменой или восстановлением:

- конструкций строительного назначения и их частей. Исключением здесь выступают несущие конструкции;
- коммуникаций инженерно-технического типа;
- частей несущих конструкций.

Порядок проведения данных мероприятий предполагает, что в результате будут устранены неисправности тех частей общего имущества жильцов, которые находятся в изношенном состоянии. Реализуются работы по замене или восстановлению систем снабжения МКД.

Если организация, проводящая указанные работы, обладает техническими возможностями, то реализуется модернизация здания. При этом нужно учитывать требования относительно эффективности использования ресурсов. К примеру, установка приборов, учитывающих количество потребления тепла, воды, электричества.

Разновидности капитального ремонта

Работы, производимые во время рассматриваемых мероприятий, позволяют выделить виды ремонта.

Существуют такие разновидности:

- комплексный: целью его реализации выступает восстановление всех частей, которые были повреждены. По мере завершения работ помещение должно отвечать требованиям строительного и эксплуатационного значения;
- выборочный: подразумевается замена части или ремонт отдельной составляющей дома.

Проведение капитального ремонта подразумевает соответствие установленным в ст. 166 ЖК РФ правилам.

Выборочный вариант капитального ремонта используется, если при реализации комплексных работ возникнет много сложностей.

Затруднения могут выражаться в том, что:

- произошло значительное повреждение отдельно взятых конструкций. Если их не отремонтировать, это создает опасность для всего здания в целом;
- с экономической точки зрения нецелесообразно проводить комплексное восстановление;
- возникает необходимость ограничить или временно прекратить эксплуатацию дома.

Перечень работ, которые планируется проводить влияет на то, плановым является ремонт или внеплановым. В последнем случае подразумевается, что восстанавливается ущерб, который причинен зданию при возникновении чрезвычайной ситуации.

Правомочия и обязательства, возложенные на стороны, участвующие в проведении работ, определяются в зависимости от того, текущий или капитальный ремонт реализуется.

В таблице отражены основные отличия между указанными понятиями.

Основания	Текущий	Капитальный
Сроки	От нескольких дней до нескольких недель	Месяц и более
Финансирование	Расходятся средства, внесенные на содержание и ремонт жилья. Эта статья закреплена в единой квитанции за оплату ЖКУ	Используется фонд капитального ремонта МКД. Эти суммы жильцы каждый месяц оплачивают отдельной квитанцией
Объем работ	Мероприятия реализуются периодически. Целью выступает предупреждение износа дома, работы, связанные с устранением незначительных поломок	Производится замена или восстановление части, которая пришла в негодное состояние
Наличие перерыва в использовании дома	Работы носят предупредительное значение. Прерывать эксплуатацию здания не требуется	В зависимости от проводимых мероприятий может потребоваться приостановление использования помещений. К примеру, при полном восстановлении крыши

Взносы жильцов на капитальный ремонт

Оплата данных работ ложится на плечи собственников квартир в здании. Взносы на капитальный ремонт МКД могут формироваться несколькими способами.

Используются методы:

- расположение на специальном счете, открытом в банковской организации. Накопления в последующем используются для проведения капитального ремонта в МКД;
- средства размещаются на коллективном счете. Управлением занимается региональный оператор. Эта организация реализует все мероприятия, связанные с производством капитального ремонта. Программа разрабатывается местными властями.

В каждом регионе определяется минимальная сумма взноса на реализацию рассматриваемых мероприятий. Расчет реализуется в рублях. Требуется умножить действующий тариф на размер помещения, находящегося в собственности отдельно взятого гражданина.

От чего зависит взнос на капитальный ремонт

Величина взноса имеет зависимость от нескольких факторов.

Учитываются такие моменты:

- принадлежит ли территория муниципалитету или находится в частном владении;
- разновидность МКД;
- этажность;
- срок использования здания;
- цена проводимых работ;
- период эксплуатации общего имущества жильцов.

Собрание жильцов может оказать влияние на сумму взноса.

Перечень работ, входящих в минимальный взнос

Существует определенный перечень работ, которые финансируются при использовании средств, оплаченных собственниками помещений.

В список включены мероприятия по ремонту или замене таких частей:

- коммуникации внутридомового типа, которые являются общедомовым имуществом. К примеру, это система снабжения водой, электричеством, газом.
- оборудования лифтов. Средний срок использования составляет 25 лет;
- крыши. На периодичность производства ремонта влияет материал, из которого изготовлена кровля;
- основания здания и подвальных помещений;
- фасада. К примеру, проведение работ по герметизации швов внешних стен, восстановлению штукатурки.

Региональные власти наделены полномочиями дополнять вышеприведенный список.

Сроки проведения капитального ремонта

Период, в течение которого производятся ремонтные работы, устанавливаются в каждом конкретном случае. Закрепляется этот временной промежуток в соглашении, оформленном сторонами. В случае с МКД, это управляющая компания и подрядчик.

На срок оказывает влияние:

- сложность работ;
- объем проводимых мероприятий;
- сезон.

Таким образом, граждане, владеющие правомочиями собственности на жилые помещения, несут обязанность по оплате капитального ремонта. У жильцов МКД есть право выбора относительно способа для накопления средств на счете. В случае не внесения денег за гражданином числится долг, к которому в дальнейшем применяются пени.