



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «КИСЛОРОД»

Юр.адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57а, офис №6
Факт. и почт.адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57а, офис №6
ОГРН: 1187456028979 ИНН: 7451435335 КПП: 745101001
Р/сч: 40702810890000025698 в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск
к/сч: 30101810400000000779 БИК 047501779
Тел: (351) 701-10-17
e-mail: uk-kislorod@yandex.ru Сведения о сайте: www.uk-kislorod.ru

Пояснительная записка к общему собранию собственников

Ответы на часто задаваемые вопросы по капитальному ремонту инженерной системы водоснабжения/водоотведения

1. Почему нам не предлагают несколько вариантов подрядной организации/оборудования?

Управляющая компания самостоятельно определяет способ организации оказания услуг и выполнения работ, и она вправе самостоятельно выбирать исполнителей услуг и работ в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на конкурсной основе (пп. Правил № 416 от 15.05.2013 г.).

Таким образом управляющая компания вправе, но не обязана проводить конкурсы (торги) на право заключения договор по оказанию услуг и выполнению работ.

ООО «УК «КИСЛОРОД» не проводит конкурсы между подрядчиками на право заключения договор, т.к. по общим правилам конкурс выигрывает лицо – предложившее наименьшую стоимость работ и услуг.

Исходя из практики – качество работ лица, предложившего наименьшую стоимость и поэтому выбранного по конкурсу, намного ниже, чем у проверенного годами подрядчика.

2. Почему именно этот подрядчик?

ООО «УК «КИСЛОРОД» давно работает с подрядчиком ООО «Комплексные инженерные решения» (далее ООО «КИР»), и он показал себя как ответственный и добросовестный подрядчик, в сравнении с другими, с которыми ранее сотрудничала управляющая организация ООО «УК «КИСЛОРОД».

ООО «КИР» также принимаются условия договора, которые являются обязательными при использовании средств со специального счета капитального ремонта МКД в силу закона:

- 30% аванс, 70% оплаты после приемки работ.
- более длительный срок гарантии на оборудование и работы.
- наличие участия подрядчика в СРО.

3. Какой материал будет использовать подрядчик?

При замене стояков холодного и горячего водоснабжения / водоотведения в МКД в настоящее время используются современные материалы. В Вашем доме подрядчик рассчитал в коммерческом предложении замену устаревших труб на полипропилен, а стояков канализации на пластиковые (ПВХ) трубы.

4. Как будут переводиться деньги со спец. счета если собственники примут положительное решение?

В случае положительного результата общего собрания (кворум 2/3 - 3А), все документы будут направлены в адрес регионального оператора (владелец специального счета). После осуществления проверки (срок - 30 календарных дней), региональный оператор направляет документы в банк - держатель специального счета, который произведет перевод денежных средств подрядчику напрямую (п.1 ч.1, п. 4 ст. 177 Жилищного кодекса РФ).

30% оплаты до проведения работ, 70% после сдачи работ заказчику и подписания актов-приемки.

5. Зачем тратить денежные средства со специального счета капитального ремонта, вдруг они потом понадобятся на более важные работы?

Перечень работ, на которые можно расходовать денежные средства, собранные по статье «взносы за капитальный ремонт» утверждены Законом Челябинской области от 27.06.2013 N 512-ЗО (ред. от 17.06.2020) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области". На другие виды работ их не потратить.

Региональная программа предусматривает более длительные сроки ожидания капитального ремонта систем МКД чем требуется на практике, а накопленные денежные средства на специальном счете могут быть в любое время переведены органом местного самоуправления на общий счет регионального оператора (неоплата взносов собственниками более 60% от начислений, издание специального нормативного акта, отменяющего систему специальных счетов и прочие основания).

Таким образом, при наличии обстоятельств, требующих проведения капитальных работ в доме, нет причин их затягивать.

6. Почему в повестке ОСС фигурирует срок проведения капитального ремонта не позднее августа 2026, раньше завершить работы не представляется возможным?

Срок в повестке обозначен с большим запасом, связано это с тем, что процесс проверки материалов ОСС занимает длительное время. Необходимо понимать, что оплата будет производиться банком в 2 этапа - аванс, постоплата по завершению работ – по указанию владельца спец. счета. Региональный оператор после поступления документов осуществляет проверку в течение 30 календарных дней, а на практике заключение по факту проверки поступает именно к концу срока. Также при наличии выявленных замечаний, срок после их устранения начинает исчисляться вновь, с момента присвоения входящего номера.

Также, необходимо понимать, что подрядчик приобретает оборудования и материалы, заложенные в коммерческом предложении только после поступления аванса. Срок поставки материалов после осуществления оплаты варьируется от 3 до 20 дней.

При осуществлении замены стояков – собственникам необходимо обеспечить беспрепятственный доступ персоналу, а соответственно разобрать существующие конструкции / короба. На эту работу необходимо также закладывать дополнительный промежуток времени.

НО, при оперативном прохождении каждого из обозначенных этапов, работы могут быть выполнены и сданы подрядчиком значительно раньше.

7. Какой гарантийный срок предусмотрен на работы по капитальному ремонту холодного и горячего водоснабжения / водоотведения в МКД?

Гарантийный срок на капитальный ремонт составляет 5 лет с даты подписания акта приема-передачи работ. В течение этого периода подрядчик обязан устранить дефекты, возникшие по его вине из-за нарушений технологии производства работ. Гарантия не распространяется на повреждения, возникшие в результате вандализма, неправильной эксплуатации или внешнего воздействия.

8. Что такое «строительный контроль»?

С 01.09.2024 года проведение «строительного контроля» по всем видам капитального ремонта обязательно в силу требований закона.

Согласно указанным нормам из средств, имеющихся в фонде капитального ремонта (в нашем случае на специальном счете капитального ремонта) на оплату строительного контроля может быть отпущена сумма, не превышающая 2,14% от суммы проведения ремонта (т.е. от стоимости работ, которая указана в повестке).

При этом законодательно также установлено, что каждый регион утверждает на правительственном уровне перечень организаций, которые производят строительный контроль капитальных работ в МКД по региону (т.е. предполагается, что они должны учитывать тот процент, который допускается закладывать на работы по строительному контролю согласно региональному законодательству (т.е. 2,14%).

В нашем регионе до настоящего времени ни одной такой организации не утверждено (это можно узнать у регионального оператора по капитальному ремонту).

Градостроительным кодексом РФ и Постановлением 468 от 21.06.2010 г. установлено, что собственники по собранию могут отказаться от проведения строительного контроля утвержденной правительством региональной организацией и нанять любую другую соответствующую требованиям.

Именно поэтому в повестке собрания сначала указано «Утвердить ОТКАЗ от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта в многоквартирном доме

уполномоченным органом в г. Челябинске Челябинской области (в соответствии с ч.8,9 статьи 166 ЖК РФ). Такого уполномоченного органа на сегодняшний день в регионе просто не существует.

Между тем без утверждения работ по строительному контролю проведение капитального ремонта невозможно, ввиду чего в повестке утверждается иная организация, которая будет давать заключение строительного контроля.

Без положительного решения собрания собственников проведение работ невозможно реализовать!

