**ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**Уважаемые соседи!**

В соответствии с [частью 3](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP25NC3FO/) 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» 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 со срочно возникшей необходимостью капитального ремонта внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения в силу ее аварийного состояния.

К сожалению, при строительстве нашего МКД для систем холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения застройщиком были установлены металлические трубопроводы очень низкого качества, не соответствующие нормативным требованиям, что в сочетании с водопроводной водой повышенной жесткости привело эти системы в аварийное состояние гораздо раньше нормативных сроков эксплуатации.

В первую очередь данная проблема проявилась в системе ГВС, так как от горячей воды, постоянно циркулирующей в системе с примесями кислорода, коррозионные процессы в трубах возникают гораздо быстрее. После многочисленных аварийных прорывов в квартирах, несколько лет назад всеми нами было принято решение о полной замене системы ГВС. Сначала стояки в квартирах, потом и все трубы в подвалах (вместе с запорной арматурой) были заменены на новые полипропиленовые трубы. В тот момент еще не было оснований для замены системы ХВС, и такое решение не принималось, хотя провести эти работы сразу было бы технически гораздо проще в связи с частыми трудностями предоставления доступа как в квартиры, так и к самим стоякам в местах их прокладки.

Спустя недолгое время проблемы в системе ХВС тоже стали проявляться. Сначала было несколько порывов вводного трубопровода d100мм в подвалах 6 и 7 подъездов, и нам пришлось заменить его полностью на пластик. Затем начались проблемы и в жилых квартирах. Пока что основными причинами аварий был отрыв резьбовой части на стояке ХВС перед первым запорным краном. Данная ситуация приводит к залитию помещений сильным напором воды, и в случае позднего обнаружения проблемы имеет серьезные последствия. Только в прошлом 2019 году по этой причине были залиты несколько квартир, и ТСЖ из средств «Содержание и ремонт» (техобслуживание) пришлось произвести частичную компенсацию понесенного ущерба в размере более 100 тыс. руб. Данные расходы были непредвиденными и незапланированными. В связи с этим ТСЖ не имело финансовой возможности провести плановые работы по заделке межпанельных швов. Анализ аварийных ситуаций показал, что в рамках текущего ремонта диагностировать и исключить подобные проблемы в будущем абсолютно невозможно (трубопроводы изнутри очень сильно коррозированы и прорывы возможны в любых местах). Требуется срочная и полная замена всей системы ХВС в квартирах и подвальных помещениях (замена труб на пластик и всех кранов).

Хотя работы по замене системы ГВС относятся к капитальному ремонту, в свое время было принято решение финансировать их из средств «резервного фонда» (добровольный фонд капремонта, сформированный нами до 2014 года). Так было проще, поскольку не требовало проведения сложных процедур отдельного (от общего собрания членов ТСЖ) общего собрания всех собственников, не ограничивало нас во времени, не имело проблем с банками, и средств в «резервном фонде» было достаточно. В настоящее время на счете «резервного фонда» осталось 1,3 млн. руб. Во-первых, этих средств мало для проведения замены системы ХВС, а во-вторых, их лучше постараться сохранить для возможного использования на цели, не связанные с капитальным ремонтом общего имущества (например благоустройство). В связи с этим источником финансирования для предстоящего капитального ремонта системы ХВС впервые предлагается фонд капитального ремонта (ФКР), сформированный на специальном счете, исходя из минимального размера взноса. На остатке нашего ФКР в банке «ВТБ» уже накопилось почти 13 млн. руб. 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 ХВС в этом 2020 году тремя этапами, т.е. отдельными договорами с подрядчиком по отдельностоящим 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! 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 бы 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. На 2020 год по капитальному ремонту ХВС установлен предельный размер стоимости -** 171,4 рублей/кв. метр общей площади дома. Для нашего МКД (24846 м2) это сумма свыше 4,2 млн. руб. Именно эту сумму постарался бы освоить подрядчик при формировании нашего ФКР у регионального оператора (если бы сейчас был 2047 год)) и мы никак бы не смогли на это повлиять. В нашем случае мы имеем возможность и 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, предварительно договорились по цене работ с надежным подрядчиком, выполнявшим ранее большую часть сантехнических работ в нашем доме. В итоге вместе с материалами мы должны уложиться в сумму 1,8 млн. руб., из которых работа обойдется примерно в 1,05 млн. руб. и материалы в 750 тыс. руб. Это более чем вдвое дешевле размера предельной стоимости работ по капитальному ремонту и с гарантией на все работы в течение пяти лет. По закону при проведении капитального ремонта из средств ФКР, невозможно просто закупить необходимые материалы у поставщиков. Все материалы должны быть заложены в договоре подряда. При этом аванс по договору подряда капитального ремонта не может превышать 30% от общей стоимости. Это означает, что в случае, когда стоимость материалов превышает 30% от общей стоимости договора, аванса подрядчику не хватает для закупки всех необходимых материалов. Именно поэтому подрядные организации обычно раздувают смету на работы, чтобы не доплачивать свои кровные за материалы. В нашем случае для проведения работ без переплат (чтобы аванса 30% хватило на материалы) будет необходимо часть материалов (свыше этих 30%) закупить самостоятельно из средств «Содержание и ремонт». В итоге с ФКР потратим не более 1,5 млн. руб. Только так мы сможем значительно сэкономить.

Но для реализации задуманного нужно всем нам очень сильно постараться!

1. 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 мы с большим трудом набираем 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 Вы данное собрание проигнорируете, капитальный ремонт провести не получится, и аварии в квартирах будут продолжаться. Так как очное общее собрание никогда не собирает кворума, 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 свой бюллетень.

2. Необходимо обеспечить доступ мастерам в свою квартиру к стоякам для замены труб и кранов.

Ранее в процессе замены стояков ГВС мы часто сталкивались с проблемой доступа к ним. Наши люди при отделке квартир зачем-то любят замуровывать все трубы плиткой или декоративными панелями. По правилам эксплуатации общедомового имущества это категорически запрещено, так как не позволяет производить осмотр и своевременное обслуживание. Такой доступ необходимо обеспечить силами и за счет собственника помещения. Хотя наши мастера способны выполнять работы даже через небольшие люки в стене. Все эти работы для Вас и Вашей безопасности!

Правление «ТСЖ «ПРОСТОР»