

Полезно знать

# «От макушки до пяток»

Многие собственники жилых помещений до сих пор путают капитальный и текущий ремонт

**Чтобы понимать, за какие виды работ отвечает региональный оператор, а за какие – компания, обслуживающая общее имущество здания, нужно их просто знать. Если капитальный ремонт – это ремонт крыши, фасада, замена приборов учёта и коммуникаций, то на совести управляющих компаний работ не меньше, а, скорее, даже больше.**

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведён в постановлении Госстроя РФ «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Список касается всех составляющих здания – «от макушки до пяток».

Управляющая компания ответственна за состояние фундамента и должна устранять местные деформации, усиливать, восстанавливать повреждённые участки, вентиляционные продухи, отмостки и входы в подвалы. На стенах и фасадах работники домоуправления должны следить за герметизацией стыков, заделывать и восстанавливать архитектурные элементы, менять участки обшивки деревянных стен, ремонтировать и окрашивать фасады. В случае конструктивных нарушений

частично меняются отдельные элементы перекрытий, заделываются швы и трещины, укрепляется и колеруется поверхность.

В зоне внимания управляющих компаний содержание кровли. По необходимости проводится усиление элементов стропил, антисептическая обработка, устраняются неисправности стальных, асбестоцементных элементов, меняются водосточные трубы, ремонтируется гидроизоляция, утепление и вентиляция.

Если пришли в негодность, пропускают холод, неэстетично выглядят окна и двери в подъезде, жильцы могут обратиться к обслуживающей организации по поводу замены конструкций. Также можно инициировать усиление, смену участков межквартирных перегородок.

**Особенно важно в целях безопасности содержать в должном виде лестницы, крыльцо, навесы над входными группами, козырьки над балконами верхних этажей, восстанавливать разрушенные части, чистить от снега и сосулек**

Полы, даже если они бетонные, тоже порой приходят в негодность и должны восстанавливаться. Как и вся внутренняя отделка стен, потолков в подъездах и технических помещениях.

За хорошим состоянием коммуникаций тоже следят работники управляющей компании. По мере необходимости устанавливают и заменяют элементы и части внутренних систем центрального отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, вентиляции. Если в доме есть мусоропровод, все его детали должны работать. Специальные технические устройства, такие, как лифт, содержатся специализированными организациями.

Обслуживающая организация следит и за внешним благоустройством здания, ремонтирует разрушенные участки тротуаров, проездов, дорожек, ограждений, оборудования спортивных, хозяйственных, детских игровых зон и контейнерных площадок.

Если исполнитель коммунальных услуг не проводит или исполняет ненадлежащим образом работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, собственники вправе обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию.

✍ Ольга Балабанова



✍ Виктор Рамих

Защита прав

## Не виноват, значит, не ответственный

С начала года вступил в силу закон о добросовестных покупателях жилья



**Немало было случаев, когда после приобретения жилья выясняется, что с квартирой что-то не так и покупателю угрожает необходимость вернуть покупку, а значит, потерять немалые деньги. Чтобы доказать чистоту сделки со своей стороны, приходится ходить по инстанциям, доказывать правоту в суде – терять время и мотать нервы.**

С целью защитить добросовестных покупателей недвижимости принят ряд законодательных мер. Жильё теперь не будет истребовано у добросовестных владельцев, если прошло не меньше трёх лет после перехода квартиры из государственной или муниципальной собственности к частному владельцу. В случае истребования квартиры в

течение трёхлетнего срока, собственник получит компенсацию, причём не в размере одного миллиона рублей, как практиковалось ранее, а в размере реального ущерба или кадастровой стоимости квартиры. Также добросовестным покупателем будет признаваться тот, кто при покупке опирался на данные Единого государственного реестра недвижимости. Ранее такие гарантии отсутствовали. Кроме того, закон встаёт на защиту людей, купивших жильё, приватизация которого потом была обозначена как незаконная.

Изменения, которые подготовило Министерство экономического развития, должны повлиять на значительное сокращение исков об истребовании жилья у добросовестного покупателя. Сейчас решения по данным собственникам передаётся в суды, где порой гражданам сложно доказать собствен-

ную правоту и добросовестность при покупке недвижимости.

На исход дела влияет разная трактовка законодательных норм. Поэтому подобные дела нередко рассматривались в Конституционном суде РФ. Его правовая позиция также перешла в основу законодательных изменений. К примеру, добросовестный покупатель мог потерять квартиру, если при её приватизации были совершены ошибки, в которых приобретатель не виновен. Или представитель общественного органа нарушил закон – договор приватизации был подписан не уполномоченным на то работником. Такие ситуации случаются из-за мошеннической деятельности. Например, после смерти всех собственников квартира должна перейти в государственную собственность, но была оформлена по фальшивым документам.

Тарифы

## Взнос на капитальный ремонт

Жители Магнитогорска получают квитанции за капитальный ремонт с новыми суммами.

Взнос на капитальный ремонт в 2020 году составит 8 рублей 20 копеек за квадратный метр. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах установлен постановлением правительства Челябинской области и будет действовать весь календарный год. Изменения носят плановый характер, принимаются в конце года, предшествующего году реализации программы капитального ремонта.

– Первые квитанции за январь с увеличенным взносом южноуральцы получают в обычном режиме, в феврале, – сообщил генеральный директор фонда капитального ремонта Челябинской области Вадим Борисов. – Объёмы работ, которые необходимо выполнить по региональной программе капитального ремонта, должны быть обеспечены соответствующими источниками финансирования.

Напомним, что по постановлению правительства Челябинской области минимальный размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах региона за один квадратный метр составлял семь рублей в 2017 году, семь рублей 40 копеек в 2018 году и семь рублей 80 копеек в 2019 году.

Что касается пени, то тут расчёт идёт по прежним правилам: по законодательству собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно или полностью уплатившие взнос на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капремонта пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31 дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты.

Актуально

## Плановые работы

**Трест «Водоканал» проводит капитальный ремонт магистрального водовода диаметром 1000 миллиметров, снабжающего южную часть города питьевой водой.**

Планово ведётся врезка нового участка трубопровода протяжённостью 110 метров. Чтобы выполнить работы, сотрудники предприятия изменили режим подачи воды в город с Янгельского водозабора. Из эксплуатации вы-

веден участок водовода протяжённостью один километр, из-за чего произошло ухудшение качества воды.

О планируемых работах заранее оповестили администрацию Орджоникидзевского района, Единую диспетчерскую службу, МЧС, управляющие компании, школы, детские сады, поликлиники. Заблаговременно на подъездах жилых домов южной части Магнитогорска появились объявления с предупреждением о возможных последствиях.

В случае необходимости трест «Водоканал» готов обеспечить подвоз чистой питьевой воды. Для этого следует оставить заявку по телефону аварийно-диспетчерской службы предприятия 23-25-25. Для проведения перерасчёта нужно подать заявление по адресам: улица Советская, 30 и улица Советской Армии, 2\1, а также по электронной почте: secretar@magvoda.ru, voda@magvoda.ru, vk\_okno@mail.ru. Заявления принимаются до 29 февраля.