

## «Горячие линии» по вопросам капитального ремонта домов

С этого года на территории Верхневолжья в соответствии с постановлением Правительства Тверской области действует региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В настоящее время собственникам жилых помещений многоквартирных домов муниципальных образований необходимо на общем собрании жителей определиться со способом формирования фонда капремонта.

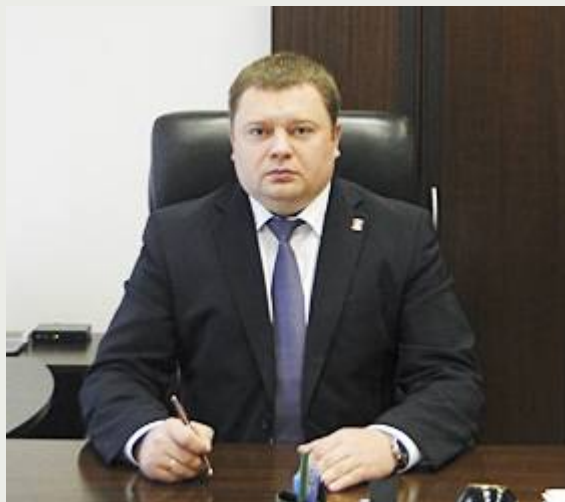
Для разъяснения условий новой программы с 15 января по 28 февраля работают «горячие линии»:

- Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области: тел. (4822) 32-15-78, вторник, среда, четверг, с 10.00 до 12.00;

- Тверской областной правозащитной общественной организации «Качество жизни»: тел. (4822) 34-12-85, понедельник - пятница, с 11.00 до 15.00;

- Тверской региональной Ассоциации ТСЖ и ЖСК (ЖК): тел. (4822) 30-02-28, пятница, с 11.00 до 17.00.

О подробностях новой системы проведения капитального ремонта многоквартирных домов на территории Тверской области читайте в интервью с министром топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Тверской области Дмитрием Базаровым.



### О НОВОМ В КАПРЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

**На вопросы по теме «Новая система проведения капитального ремонта многоквартирных домов на территории Тверской области» отвечает министр топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Тверской области Дмитрий Александрович Базаров.**

**- 16 июля 2013 года вступил в силу закон Тверской области от 28.06.2013 №43-30 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области». В чем суть изменений?**

- До 2013 года включительно, участие собственников помещений многоквартирного дома в финансировании капитального ремонта было добровольным, но с принятием поправок в Жилищный кодекс РФ и выходом Закона Тверской области это участие станет для всех обязательным. Важность принятого закона в том, что начиная с 2014 года проведение капитального ремонта многоквартирного дома, при наличии необходимости в его проведении является обязательным требованием, как и оплата собственниками жилья взносов на капитальный ремонт.

**- Сколько будем платить и кто устанавливает размер платы за капитальный ремонт?**

- 15 октября 2013 года принято постановление Правительства Тверской области № 490-пп, которым установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов. Размер взноса Правительством Тверской области установлен дифференцировано, исходя из конструктивных элементов дома. Собственники, проживающие в многоквартирных домах, оборудованных лифтами, будут оплачивать ежемесячно 7,70 руб. с 1 кв. метра, проживающие в благоустроенном жилом фонде, но без лифтов - 5,60 руб. и в неблагоустроенном жилом фонде - 4,40 руб.

В случае если собственники принимают решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете, то они вправе на общем собрании принять решение о размере ежемесячного взноса выше, чем установлено Правительством Тверской области, и при этом определить, какие дополнительные виды работ будут выполняться за эти, сверх установленного размера взноса, деньги.

**- Платить за капитальный ремонт будут жители всех домов или есть исключения?**

- Исключения составляют проживающие в аварийном жилищном фонде, признанном таковым в установленном законодательством порядке; жители, проживающие в многоквартирных домах и в домах блокированной застройки.

**- 24 декабря 2013 года Правительством Тверской области утверждена региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на тридцать лет. Как она действует?**

- В течение первого месяца после опубликования Программы капитального ремонта собственники самостоятельно принимают решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования фонда: формирование фонда на счете регионального оператора и формирование фонда на специальном счете, владельцем которого может быть ТСЖ, осуществляющее управление МКД; жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД; региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета).

После принятия соответствующих решений копия протокола общего собрания направляется в государственную жилищную инспекцию Тверской области для дальнейшего надзора.

**- Могут ли собственники на общем собрании принять решение об открытии специального счета, если дом находится в управлении управляющей компании?**

- Да, законодательство позволяет открывать специальный счет собственникам домов, находящихся в управлении управляющей компании. В данном случае владельцем специального счета будет региональный оператор, и решением общего собрания собственники должны поручить ему открыть специальный счет, распоряжаться которым они будут в соответствии с действующим законодательством на цели проведения капитального ремонта.

**- Что будет, если жители заняли позицию «молчунов» и не приняли никакого решения?**

- Если в течение первого месяца решение собственниками не будет принято и реализовано, собрание собственников созывается органом местного самоуправления не позднее, чем за один месяц до окончания двухмесячного срока.

В случае если по истечении второго месяца решение о выборе способа формирования фонда собственниками не принято и не реализовано, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на общем счете регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения двухмесячного срока и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору.

**- Какие дома будут ремонтироваться в первую очередь, учитывая, что большая часть домов Тверской области требует ремонта?**

- Региональной программой установлены конкретные сроки выполнения работ в отношении каждого дома. Важный критерий, использовавшийся при формировании программы, - техническое состояние дома. В первоочередном порядке в программу включены дома, необходимость проведения капитального ремонта которых определена требованиями о техническом состоянии дома, и дома, нуждающиеся в проведении капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта). Кроме этого, оценивали:

- продолжительность эксплуатации дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;

- наличие финансовых средств на дату проведения капитального ремонта.

**- Какие работы будут выполняться в рамках программы?**

- Перечень работ по капитальному ремонту, финансирование которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах; утепление и ремонт фасада; установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт фундамента многоквартирного дома; разработку проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности); оплату услуг по строительному контролю.

**- Когда жителям Тверской области придет квитанция, в которую будет включена плата за капитальный ремонт?**

- Законом Тверской области установлено, что оплата собственниками взносов на капитальный ремонт начинается через 3 месяца, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования в средствах массовой информации региональной Программы, то есть в квитанцию за апрель войдет размер взноса на капитальный ремонт дома.

**- «Региональный оператор» - это новое понятие. Расскажите о нем подробнее.**

- Статусом регионального оператора наделен Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области, зарегистрированный 2 октября текущего года. Фонд создан Правительством Тверской области в форме некоммерческой организации. При этом Правительство Тверской области несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Финансирование деятельности Фонда осуществляется полностью из областного бюджета. Средства собственников будут использоваться только на капитальный ремонт многоквартирных домов, накапливающих на счете Фонда средства на капитальный ремонт.

**- Какими функциями наделен Фонд и кто будет осуществлять контроль за деятельностью?**

- За региональным оператором законом закреплены четкие обязательства по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

- информирование собственников о сроках капитального ремонта.

Региональный оператор обязан в сроки, предусмотренные ч. 3 ст. 189 ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

- подготовка задания.

Перед проведением капитального ремонта оператор должен обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовить и утвердить проектную документацию на проведение капитального ремонта, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- привлечение подрядчиков.

Региональный оператор должен привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры;

- контроль за качеством капитального ремонта.

Оператору в обязанности вменен контроль за качеством и сроками оказания услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

Контролируют деятельность регионального оператора уполномоченный орган исполнительной власти в Тверской области, таким органом определено главное управление «Государственная жилищная инспекция» Тверской области и федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

**- Будут ли учитываться средства, поступающие по каждому дому, на счете регионального оператора или это будет обезличенный сбор средств?**

- Система учета фондов капитального ремонта регионального оператора установлена Жилищным кодексом и включает, в частности, сведения о размере:

- начисленных и уплаченных каждым собственником помещения в многоквартирном доме взносов на капитальный

ремонт, задолженности по их оплате, а также уплаченных процентов;

- средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в т. ч. о размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в доме;

- задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

При этом региональный оператор обязан по запросу предоставить указанные сведения данной системы учета собственникам помещений в МКД, а также лицу, ответственному за управление этим МКД (ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом МКД – лицу, соответствующим образом уполномоченному собственниками помещений в МКД.

**- На Ваш взгляд, где выгоднее формировать фонд капитального ремонта дома: на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ, ЖСК или региональный оператор, или на счете регионального оператора, в так называемом «котле»?**

- Каждый из выбранных способов обладает своими особенностями.

Жители, накапливающие средства на специальном счете, имеют возможность увеличения накапливаемых средств за счет процентов от размещения средств в банке. При этом накопленные денежные средства будут использоваться на ремонт только этого дома. Вместе с тем, при наступлении срока проведения ремонта дома и отсутствии необходимых денежных средств жителям придется самостоятельно искать средства на ремонт: привлекать кредиты или дополнительные взносы собирать.

Что касается домов, которые будут накапливать взносы на общем счете регионального оператора, и, на мой взгляд, это самый главный плюс особенно для маленьких домов, Законом Тверской области об организации капитального ремонта определено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. При этом такое использование средств допускается, если указанные многоквартирные дома расположены на территориях нескольких муниципальных образований Тверской области.

**- Плата за капитальный ремонт увеличит расходы граждан на жилищно-коммунальные услуги в целом, но субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг не включают капитальный ремонт. Предусмотрена ли помощь малоимущим гражданам?**

- Да, в Жилищный кодекс внесены соответствующие изменения, с 2014 года субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг будут учитывать, в том числе и плату за капитальный ремонт.

**- Изменений много, в них сложно быстро разобраться неспециалисту. Где можно найти полную и подробную информацию?**

- Прежде всего, это глава 15 Жилищного кодекса РФ и Закон Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области». Министерством топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Тверской области подготовлены и размещены на сайте методические рекомендации для граждан-собственников, ТСЖ, ЖСК, органов местного самоуправления по реализации закона и пошаговые действия собственников с примерными формами документов. Мы активно сотрудничаем с общественными организациями, которые также ведут разъяснительную работу с населением.

**Подготовил Влад СЕРГЕЕВ**