

Информационный материал по вопросам реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ в феврале 2014 года в Рязанской области утверждена программа капитального ремонта многоквартирных домов. В этой программе устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программа подразумевает обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах. Найдите эту программу в Интернете на сайте министерства ТЭК и ЖКХ Рязанской области и регионального оператора. Региональная программа каждый год должна актуализироваться, то есть данные в ней могут изменяться. В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации.

В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории Рязанской области. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

Какие работы входят в капремонт?

Полный перечень работ, которые относятся к капитальному ремонту, позволяет легко понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничились косметической покраской стен в подъезде.

Капремонт — это:

- 1 Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения.
- 2 Ремонт или замена лифтов.
- 3 Ремонт крыши.
- 4 Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
- 5 Ремонт фасада.
- 6 Ремонт фундамента.

Региональный оператор

Это некоммерческая организация, которая создается в каждом субъекте с целью обеспечения финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета или выбрали способ накопления средств на счете регионального оператора, так называемом «общем котле».

Как накопить средства на капремонт?

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т. е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях:

- для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную региональным правительством.

Фонд капремонта дома — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать его можно двумя способами:

- 1 На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»).
- 2 На специальном счете, открытом для конкретного дома.

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

Специальный счет

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- 1 ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети).
- 2 Жилищный, жилищно-строительный кооператив.
- 3 Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).
- 4 Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома.

Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке. Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

В случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора.

Счет регионального оператора — «общий котел»

Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой. За

сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

Проведение капремонта в многоквартирных домах

По общему правилу, проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) смету расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источники финансирования капитального ремонта;
- д) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле» и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

Контроль за качеством

Помимо того, что государство гарантирует использование собранных средств по целевому назначению, гарантийные обязательства по ремонту налагаются и на подрядчиков. Они действуют в течение 5 лет.

Региональный оператор, на счете которого аккумулируются средства на капитальный ремонт, не только организует проведение работ, но и создает комиссию, осуществляющую их приемку. В комиссию входят представители органов исполнительной власти, управляющей компании и собственников помещений в многоквартирном доме, представитель организации, осуществляющей функции строительного надзора на объекте.

Контроль за качеством ремонта осуществляется также со стороны государственной жилищной инспекции Рязанской области. Сотрудниками инспекции проводятся проверки организации и проведения капитального ремонта в части недопущения подрядными организациями брака или отклонения от проекта ремонтных работ. Информация о выявленных недоделках и замечаниях инспекция направляется в адрес Регионального оператора. Замечания учитываются и даются ответы по их устранению.