

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Если до 2013 года собственники проводили капремонт добровольно, то теперь Жилищный кодекс ввел новые правила: все регионы должны принять специальные программы, а все собственники – делать взносы на капремонт своего дома. Они будут отражены в платежках отдельной строкой.

Какими документами определяется ход капитального ремонта в Московской области?

Ход капитального ремонта в Московской области определяется двумя основными документами: [законом Московской области от 1.07.2013 №66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»](#) и [адресной программой «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы»](#), утвержденной правительством региона. В программу входят все многоквартирные дома, расположенные в области: документ принимается на 25 лет, за этот период подойдет срок капремонта даже для новостроек.

Как будет определяться очередность капремонта?

Отвечать за реализацию программы, а также определять, когда какой дом ремонтировать, будет Министерство строительства Московской области. В соответствии с годом ввода дома в эксплуатацию, датой последнего капремонта (если он проводился), техническим состоянием и процентом собираемости взносов домам будет присваиваться сумма баллов. Она и определит их место в очереди на капремонт. Как будут проставляться баллы, вы можете посмотреть в [постановлении Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1187/58 «Об утверждении Порядка использования критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»](#), размещенном на сайте правительства. В первоочередном порядке будут ремонтироваться дома, которые требовали капремонта на дату приватизации первой квартиры, но так его и не дождались.

Что входит в перечень работ?

В программе прописан перечень работ по капремонту, куда входит ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт, фундамента, крыши, подвальных помещений, утепление и ремонт фасада, установка общедомовых приборов учета и узлов управления и регулирования потребления ресурсов.

Сколько будем платить?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установило областное правительство. Он составляет 7 рублей 30 копеек в месяц на 1 квадратный метр общей площади квартиры.

Освобождаются от уплаты взносов собственники помещений в доме, который признан аварийным. Ремонтировать такие дома экономически нецелесообразно, они будут включаться в муниципальные и областные программы расселения. Не будут платить и те, чей дом расположен на участке, который решено изъять для государственных или муниципальных нужд.

Строка «капитальный ремонт» появится в платежках с 1 мая 2014 года. Выбрать, как будут накапливаться и расходоваться эти средства, могут сами собственники.

Помимо взносов жителей, в фонд капремонта могут привлекаться бюджетные средства. Порядок и условия предоставления государственной поддержки будут установлены Правительством Московской области.

Когда надо выбрать способ формирования фонда капремонта?

Областной закон дает два месяца после официального опубликования региональной программы, чтобы определить способ наполнения фонда капремонта. Программа опубликована в областной газете «Ежедневные новости. Подмосковье» 3 февраля, теперь действовать надо собственникам. С перечнем домов можно ознакомиться на сайте областного Правительства.

Выбрать способ собственники должны вместе, на общем собрании. Собрание будет считаться состоявшимся, если в нем примут участие более половины собственников. Если кворум не соберется, ту же повестку дня можно выносить на заочное голосование. Решение о выборе способа формирования фонда капремонта будет считаться принятым, если две трети голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме поддержат решение.

Впрочем, Жилищный кодекс предусматривает возможность «придать ускорение» этому процессу: если сами собственники не собрались в течение первого месяца, во втором собрание вправе организовать местная администрация.

Закон предлагает гражданам выбор: сформировать специальный счет вашего дома для сбора средств на капитальный ремонт, а впоследствии провести и оплатить все работы самостоятельно, или доверить управление деньгами и ремонтными работами региональному оператору.

Плюсы и минусы спецсчета

Первый способ формирования фонда капремонта – перечисление взносов на специальный счет. Открыть его можно в российском банке, величина капитала которого должна быть не менее 20 млрд рублей. Список таких банков публикуется на официальном сайте Центробанка РФ.

Владельцем спецсчета может быть ТСЖ или ЖСК, созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, в которых не более 30 квартир. Собственники, чьи дома обслуживаются управляющими компаниями, могут оформить спецсчет на счете регионального оператора. В этом случае функции регоператора сводятся просто к открытию счета, причем он по закону не имеет права отказать в этом собственникам. Распоряжаться средствами такого спецсчета регоператор не может – это делают сами жители.

На спецсчете аккумулируются средства собственников конкретного дома – и только на его ремонт они могут идти. По требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных платежей, об остатке средств и всех операциях по данному спецсчету должны предоставлять владелец спецсчета и банк, в котором счет открыт.

Сами собственники предлагают и определяют срок начала ремонта, перечень и стоимость работ.

Поскольку средства на спецсчете – не собственность ТСЖ или регоператора,

если владелец банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки, средства на спецсчете неприкосновенны. Ими вправе распоряжаться только собственники дома.

Собственники дома полностью распоряжаются средствами на спецсчете – при этом и полная ответственность лежит на них. Надо будет работать с банком, страховать счет, искать подрядчиков, проверять сметы и принимать работы.

Плюсы и минусы регоператора

Второй вариант – перечисление взносов на счет регионального оператора. В Подмосковье это некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», она создана Правительством Московской области, попечительский совет фонда возглавила министр строительного комплекса Марина Оглоблина.

Сохранность средств регоператора гарантирована бюджетом. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Московская область.

Средства учитываются регоператором отдельно по каждому собственнику. Каждый собственник в любой момент сможет проверить, какая сумма собрана, сколько и на какие виды работ потрачено.

Собственникам не придется самим заниматься текущими вопросами: регоператор сам по конкурсу выбирает банки, аккумулирует средства, выступает техзаказчиком, финансирует расходы на капремонт, предлагает собственникам на утверждение предложения по капремонту, привлекает и контролирует подрядчиков и т.д.

Средства, собранные с населения, не могут быть направлены на содержание регоператора, его расходы оплачивает государство.

Выбрать такой способ могут собственники всех многоквартирных домов, включая те, в которых есть ТСЖ и ЖСК.

Регоператор вправе использовать средства, собранные одним домов, на ремонт другого, кому ремонт нужен раньше. Правда, такое перераспределение возможно только в рамках одного муниципального образования и только на возвратной основе. Надзор за соблюдением регоператором обязательных требований региональной программы капремонта осуществляет Госжилинспекция.

Как реализовать решение?

Важно помнить еще об одном моменте: закон предписывает, что за два месяца надо не только принять решение о том, где аккумулировать деньги на капремонт, но и реализовать это решение.

Для «чистых» спецсчетов надо на общем собрании определиться со способом управления фондом капитального ремонта, выбрать банк, где будет открыт счет, определить сумму ежемесячного взноса (она не может быть ниже минимальной), определить перечень и сроки работ (не меньше и не позднее определенных адресной программой). Все эти вопросы необходимо отразить в повестке общего собрания. Затем следует открыть счет и в пятидневный срок предоставить копию протокола общего собрания вместе со справкой банка об открытии спецсчета в Государственную жилищную инспекцию, которая ведет реестр спецсчетов.

Для создания спецсчета на счете регоператора необходимо в его адрес отправить копию протокола общего собрания.

Для передачи управления фондом капремонта вашего дома регоператору собственники обязаны заключить с регоператором договор, причем он будет считаться заключенным, если собственник после получения проекта договора уплатит взнос на счет регоператора.

Если граждане не примут решение, администрация передаст дом в управление регионального оператора.

Если дома нет в программе?

Не пугайтесь, если вдруг вы не увидите в программе свой дом. Про аварийные дома и те, которых коснется изъятие под госнужды, говорилось выше. Кроме того, по решению областного Правительства из программы могут быть исключены дома, где, менее трех квартир, дома, физический износ которых больше 70 %, совокупная стоимость всех работ по капремонту в расчете на квадратный метр общей площади превышает стоимость, определенную Правительством области.

Порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции, сноса или иных мероприятий по таким домам будет определять Правительство Московской области. Если вы не найдете свой дом в региональной программе – обращайтесь в местную администрацию.

По всем вопросам, связанным с капремонтом, вы можете обращаться в министерство

строительства Московской области или в контакт-центр по телефону: 8 800 550 50 30 БЕСПЛАТНО 8 800 550 50 30 , а также на сайте регионального оператора www.fkr-mosreg.ru