

Информационная справка

НОВАЯ СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА – от «А» до «Я»

В Удмуртии принят закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике». Согласно ему со следующего года жители многоквартирных домов будут обязаны вносить ежемесячный взнос на капитальный ремонт своего жилья. Помимо этого, закон определяет порядок формирования региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, которая формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта (не менее 20 лет) во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртии. Это более 9 тысяч домов и более 425 тысяч квартир.

По какому принципу будет сформирована очередность проведения капитального ремонта домов в программе?

Для определения в программе очередности капитального ремонта будут использоваться следующие критерии:

- 1) продолжительность эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата проведения последнего капитального ремонта по тому или иному виду работ (услуг).

В рамках реализации программы предусмотрено формирование краткосрочных 3-летних планов, которые конкретизируют виды, сроки и стоимость работ для каждого многоквартирного дома. При определении очередности будут учитываться физический износ конструктивных элементов многоквартирного дома, отнесённых к общему имуществу, определённый по результатам технического обследования, и доля средств, накопленных собственниками данного многоквартирного дома. Чем больше средств будет накоплено домом на капремонт, тем больше шансов у этого дома попасть в краткосрочный 3-летний план.

Что обязаны сделать собственники?

Собственники обязаны определить способ накопления средств в течение 2 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов (по расчетам, до марта 2014 года), а обязанность внесения взносов на капремонт возникнет у собственников по истечении 4 месяцев после ее опубликования, то есть, предположительно начиная с мая 2014 года. Эти сроки установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Первый способ - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет многоквартирного дома. В этом случае собственники самостоятельно накапливают средства и решают все вопросы, связанные с проведением ремонта, в том числе определяют вид и объем ремонта, выбирают подрядную организацию, осуществляют приемку работ и несут ответственность за результат. Единственное ограничение, которое накладывается на специальный счет – расходование по строго целевому использованию средств на капитальный ремонт.

На общем собрании должны быть приняты еще несколько решений:

- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (размер которого не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Удмуртской Республики);

- о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который не должен быть меньше перечня, предусмотренного региональной программой;

- о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. При этом сроки проведения отдельных работ по капитальному ремонту не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой;

- о владельце специального счета.

Владельцем специального счета могут быть выбраны:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать;

- жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;

- региональный оператор.

- о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Что делать, если владельцем специального счета выбрано ТСЖ или ЖСК?

Если владельцем специального счета выбрано ТСЖ или ЖСК, то указанная организация обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами;

- в течение пяти рабочих дней с момента открытия банковского счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, справки банка об открытии специального счета и другие соответствующие документы.

Что делать, если в доме не создано ТСЖ, но собственники решили накапливать средства на специальном счете?

В этом случае, владельцем специального счета следует выбрать регионального оператора. При этом собственники должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение.

Региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором, в случае если собственники не реализовали данное решение), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами;

Региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, справки банка об открытии специального счета и другие соответствующие документы.

Какой еще есть способ накопления средств на капитальный ремонт?

Второй способ - формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора. В этом случае вся ответственность за своевременную организацию проведения ремонта и его качество ложится на регионального оператора.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленные сроки не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Денежные средства, поступившие от собственников, могут быть израсходованы только на цели проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Законом определен минимальный перечень работ и услуг по капитальному ремонту, который будет выполняться в многоквартирном доме в рамках минимального размера взноса, который будет установлен Правительством Удмуртской Республики.

Будет ли предусмотрена государственная поддержка капремонта многоквартирных домов?

Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер государственной поддержки, которая в соответствии с Законом Удмуртской Республики должна составлять не менее десяти процентов от общего планового объема взносов на капитальный ремонт на соответствующий год. Меры государственной поддержки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счёт средств бюджета Удмуртской Республики в рамках реализации региональной программы капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Что представляет собой региональный оператор?

В рамках реализации положений Жилищного Кодекса РФ в Удмуртской Республике должен быть создан региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в организационно-правовой форме фонда. Учредителем является Правительство Удмуртской Республики. Республиканским законом предусмотрено создание единого оператора на всю территорию республики.

Региональный оператор будет вести учёт средств, поступивших на счёт регионального оператора в виде взносов собственников помещений. Такой учёт ведется отдельно в отношении средств каждого собственника. Региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счёте регионального оператора, заключает договоры на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по результатам конкурса, несет ответственность за качество выполненных работ.

В настоящее время перед Министерством строительства, архитектуры и жилищной политики УР и Рабочей группой по разработке системы проведения капитального ремонта стоит выполнение следующих задач:

- создание регионального оператора, разработка его учредительных документов;
- разработка региональной программы с учетом представленных результатов по техническому обследованию многоквартирных домов;
- расчет и установление минимального размера взноса на капитальный ремонт в зависимости от типа и этажности многоквартирного дома.

Все основные положения нового законодательного регулирования проведения и финансирования капитального ремонта, в том числе непосредственного касающихся собственников, Правительство Удмуртской Республики готово обсуждать с широким привлечением общественности.