

Ремонт домов: выбор за вами

С сентября жители Иркутской области, проживающие в многоквартирных домах, будут ежемесячно перечислять средства на их ремонт.

О том, что именно следует за вводимыми новшествами, на встрече с журналистами «Байкальских вестей» рассказала первый заместитель руководителя регионального Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Ирина Гладышева.

— *Ирина Борисовна, для начала проясни те, пожалуйста, нашим читателям историю вопроса.*

— С 1991 года, когда вышел закон о приватизации жилых помещений, в собственность граждан стали безвозмездно передавать их квартиры. Бесплатная приватизация идет до сих пор, и любой человек, проживая в своей квартире по договору социального найма, может бесплатно получить квартиру в собственность. Приватизация, напомним, многократно продлевалась, в очередной раз она продлена до 1 марта 2015 года.

В итоге приватизационной кампании в стране появилось много собственников жилья, в каждой квартире были прописаны семьи. Жилье приватизировалось в долевую, совместную собственность. У каждого собственника появились права продать, поменять, оставить в наследство, подарить приватизированную квартиру. Но, как известно, прав без обязанностей не бывает. Законодатель подразумевал, что в том случае, если люди становятся собственниками квартир в многоквартирных домах, они эти обязанности осознают.

Если мы построили дачу или купили машину, то понимаем, что это наше имущество, которое мы готовы защищать, оберегать и содержать в хорошем состоянии. Мы его попросту бережем. Однако с жильем ситуация складывается по-иному. Законодатель не учел, что за пределами квартир есть лестничные клетки, лифты, чердаки, подвалы, инженерные системы, иное имущество, которое принадлежит не одной квартире, а каждому подъезду и дому.

Прошло 14 лет от начала приватизации до 2005 года, момента появления нового Жилищного кодекса, который хотя бы ввел понятие «общее имущество собственников». Оно принадлежит жильцам на праве долевой собственности, они обязаны содержать это имущество, проводить текущий и капитальный ремонт. Но с 2005 года прошло еще девять лет, а собственники до сих пор морально не готовы нести затраты на содержание общего имущества, то есть за свой счет ремонтировать крыши, подвалы, придомовую территорию и так далее. Нормы не работают.

С появлением закона 185-ФЗ стали выделяться большие федеральные деньги, собственников начали приучать платить -- 5 процентов стоимости ремонта, потом 15, но все равно жильцы не готовы платить 100 процентов. А жилой фонд ветшает. Решение, принятое правительством Российской Федерации в конце 2012 года, я со своей точки зрения воспринимаю как тяжелую, но вынужденную, необходимую меру. Это решение о том, что теперь взнос на капитальный ремонт дома должны платить все собственники квартир, то есть введение обязательного платежа и создание в каждом регионе своей системы капитального ремонта.

Сложно, но здесь мы ничего не придумали, система определена в Жилищном кодексе. Просто отдельные положения регулируются и правовыми актами субъекта федерации. Основное заключается в том, что правительством Иркутской области создается государственная некоммерческая структура, призванная обеспечить в качестве заказчика выполнение работ по капитальному ремонту.

Хочу отметить, что у нас собственниками являются не только граждане. Есть юридические лица, которые также будут обязаны платить, по неприватизированным помещениям взносы будут перечислять администрации городов. Есть жилые помещения у правительства Иркутской области. А вот каким образом аккумулировать средства, распределять и тратить на капремонт - и есть основной вопрос.

— *Как будет выглядеть уполномоченная структура в нашем регионе?*

— В Иркутской области в качестве регионального оператора правительством учрежден Фонд капитального

ремонта многоквартирных домов. Это специализированная некоммерческая организация. Учредитель - правительство региона. Фонд возглавил депутат Законодательного собрания Тимур Ринатович Сагдеев.

Задачами фонда является аккумулирование средств собственников, рассылка платежных извещений, а главное -- исполнение функции заказчика по капремонту. Штатная численность фонда утверждена в количестве 84 человек, но штат полностью пока не укомплектован. Сейчас практически каждую неделю на работу принимаются новые сотрудники, в основном сметчики и строители.

Содержание фонда будет полностью осуществляться за счет средств областного бюджета. Деньги собственников, перечисляемые на капитальный ремонт, не будут иметь к этому никакого отношения.

— *Расскажите подробнее о схеме взаимодействия собственников с Фондом капитального ремонта.*

— Жилищным кодексом предусмотрено, что все собственники, которых я перечисляла выше, платят взносы на капитальный ремонт. Взносы собственников каждого многоквартирного дома образуют фонд ремонта именно этого дома.

Способов сбора взносов два. Дом может открыть свой индивидуальный спецсчет. Если здание новое, то это резонный выбор. Есть такое понятие, как межремонтные сроки: например, лифт и инженериию нужно менять через 25 лет и так далее. За этот срок на спецсчете нового дома (деньги размещаются в банке, который дает пусть небольшой, но процент) будут накоплены средства, которые позволят провести капитальный ремонт здания. Но новых домов от общего числа немного.

Основная масса жилых зданий уже требует ремонта. Для собственников квартир в этих домах предлагается второй вариант -- система коллективных сборов средств, при которой большое количество домов платит деньги на расчетный счет Фонда капитального ремонта. Эти средства будут аккумулироваться на счете фонда, но учет средств фонд будет вести не только по каждому дому, но и по каждому собственнику.

Средства, перечисленные на счета фонда в соответствии с принятой в области программой, будут в плановом порядке на возвратной основе расходоваться на капитальный ремонт домов. Программа рассчитана на 30 лет, она находится в открытом доступе в Интернете, и житель каждого дома в области может посмотреть, в каком году его дом планируется ставить на капитальный ремонт.

Решения об открытии счетов должны быть приняты общими собраниями собственников жилья до 1 июля 2014 года.

— *А если это не будет сделано в указанный срок?*

— Значит, решение за собственников примет орган местного самоуправления. Будет подготовлено постановление администрации города, согласно которому все не определившиеся самостоятельно дома, а таких наверняка окажется очень много, будут формировать фонд капремонта дома в нашем региональном фонде. Постановление будет включать адресный перечень этих домов.

Подчеркну, что собственники в любой момент могут поменять форму накопления средств, приняв решение на общем собрании.

— *О чем нужно знать собственникам, которые предпочитают открытие спецсчета для одного дома вместо взаимодействия с региональным оператором?*

— Правительство области несет ответственность за состояние жилого фонда на территории субъекта. Однако поясню, что, вопреки иногда появляющимся мнениям, никого из собственников квартир насильно в Фонд капитального ремонта домов не тянут. Но уход на схему спецсчетов должен быть взвешенным решением. Если собственники опасаются перечислять средства в «общий котел», то они должны отдавать себе полный отчет, что им придется самостоятельно заниматься сбором платежей, взысканием задолженности с недобросовестных плательщиков, выбором подрядной организации по ремонту, наблюдением за его качеством и так далее.

Да, у жителей есть полное право открыть спецсчет и самостоятельно заботиться о своем доме, но при этом должно быть осознание того, какую ответственность они берут на себя на долгие годы.

— *Получается, что взносы платят собственники всех домов, но ремонтироваться они будут постепенно?*

— Да, и иного выхода в нынешней ситуации нет. Очень много домов в области требуют капитального ремонта. По результатам инвентаризации, эта цифра составляет порядка 14,7 тыс.

Если все дома сейчас откроют индивидуальные спецсчета, то в ближайшие 10--15 лет ни один дом отремонтирован не будет. В среднем дом может накопить в год 200--300 тыс. рублей, а только для того, чтобы сделать крышу, нужно 2 млн.

Поэтому и была предложена названная схема коллективных сборов. При этом подчеркну, что Иркутская область -- не один «общий котел». У нас не будут на возвратной основе расходоваться средства между всеми домами региона, деньги будут учитываться в пределах городского округа или муниципального района. То есть деньги, например, собранные в городах Иркутске, Братске, Саянске, Шелеховском районе, соответственно, и будут потрачены на этих территориях.

— При переезде собственника из одного дома в другой деньги, которые он вносил на капремонт, «переходят» с ним?

— Нет, эти средства принадлежат вашему жилому помещению. Причем если вы, будучи неплательщиком, продали квартиру и переехали в другой дом, этот долг ляжет на нового собственника жилья. Так же, как и долги по коммунальным платежам. То есть покупателю, прежде чем становиться собственником, следует обратиться в управляющую компанию или фонд за справкой, что на квартире нет обременения в виде долгов, в том числе по взносам на капитальный ремонт.

— Без сомнения, возникнет проблема неплательщиков...

— Отмечу, что стопроцентной собираемости платежей нет нигде. В целом в Иркутской области средняя собираемость составляет 91,2 процента. При этом в Братске, например, 98 процентов. Все зависит от работы управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций.

Сумма платежей на капитальный ремонт вполне подъемна. Так, для стандартной однокомнатной квартиры площадью 33 кв. метра она составит не более 200 рублей в месяц. Для малоимущих и имеющих льготы граждан установлена 50-процентная компенсация за счет областного бюджета. В любом случае эти платежи не являются критичными с точки зрения невозможности их оплаты.

Согласно региональному постановлению, ежемесячный взнос для собственников квартир в южных районах области, включая Иркутск, составит 5,30 руб. на 1 кв. метр в доме без лифта и газа, 5,85 руб. с газом и 7,32 руб. с лифтом, в северных районах -- в доме без лифта -- 6,07 руб., с лифтом -- 8,39 руб.

Есть и более низкие взносы -- в полублагоустроенных домах. Все эти данные находятся в открытом доступе. К слову, в других регионах России размер взноса колеблется от 4 до 20 рублей за квадратный метр, как, например, в Тюменской области.

Что касается неплательщиков, то всегда есть уполномоченное лицо, которое отвечает за сбор платежей. Если ваш дом будет формировать фонд капремонта у регионального оператора, то он и отвечает за сбор платежей. Фонд обязан ежемесячно направлять вам платежную квитанцию. Соответственно, после двух месяцев неплатежей выставляются пени. Если неплатежи продолжаются и дальше, все идет по традиционной схеме -- обращения в суды, работа судебных приставов и так далее.

Если дом принял решение о сборе средств на спецсчете и его владельцем будет ТСЖ или ЖСК, то, соответственно, эти структуры и должны будут обеспечивать сбор средств.

Если в вашем доме -- управляющая организация, а вы решили открыть спецсчет, то все значительно сложнее. Управляющие организации не имеют права распоряжаться взносами собственников на капитальный ремонт. В этом случае владельцем специального счета может быть только региональный оператор, то есть наш фонд.

Фонд откроет для этого дома в выбранном собственниками банке спецсчет, и только по разрешению фонда возможно списание средств со спецсчета уже за оплату выполненных работ по капитальному ремонту. Ваши средства будут находиться под охраной фонда, но сам фонд не имеет права тратить ваши средства.

При этом собственники на общем собрании должны определить организацию (скорее всего -- это управляющая компания), которая будет обеспечивать сбор средств на капитальный ремонт, а в дальнейшем и осуществлять функции заказчика при проведении капитального ремонта. Все зависит от сознательности собственников и желания жить в комфортных и безопасных условиях, поскольку это их общая собственность.

— Как будут выглядеть новые платежные документы и когда собственники начнут платить взносы?

— Особо отмечу, что средства на капремонт не будут выделены какой-то строкой в прежних платежных документах. Это будет отдельная квитанция, согласно которой деньги будут поступать на иной банковский счет.

Собственники начинают платить с 1 сентября текущего года, то есть первую платежку граждане должны получить 1 октября и заплатить до десятого.

— А как быть с аварийными домами? Их жители также должны платить?

— Нет, дома, официально признанные аварийными, исключены из этой схемы. Более того, программа ежегодно будет актуализироваться, и собственники домов, признанных аварийными, ждут переселения в новое жилье и взносов за капремонт не платят.

Это не касается ветхих домов, само понятие которых законодательно не закреплено. Все подобные дома, имеющие большой процент износа, нужно постепенно признавать аварийными и расселять.

— А что в целом входит в понятие капремонта?

— Перечень работ в рамках взноса определен законодательно. Такой капремонт проводится без отселения граждан, перекрытия в данном случае не ремонтируются. Ведутся работы по крышам, фасадам, подвалам, лифтам, при необходимости по фундаменту, а также всем инженерным системам. Также будут выполняться работы по благоустройству придомовой территории.

Подрядчики для проведения работ по капитальному ремонту будут отбираться строго на конкурсной основе. Причем предусмотрена обязательная трехлетняя гарантия сделанных работ.

— Будет ли у населения возможность интернет-взаимодействия с фондом?

— Да, у регионального Фонда капитального ремонта многоквартирных домов будет действовать свой сайт, где люди смогут не только ознакомиться с необходимой информацией, но и заплатить взнос через личный кабинет с помощью банковской карты.

— Региональный фонд только начинает работу. Какими будут первые шаги?

— Мы начали формировать первый краткосрочный план реализации нашей программы капитального ремонта на 2014 год. Например, первые шесть домов в Иркутске уже осмотрены специалистами и попали в плановый ремонт.

К августу мы планируем полностью сформировать комплексный план по области. Для этого ведется активная работа с муниципалитетами, которые также заинтересованы в том, чтобы жилищный фонд на их территориях содержался в полном порядке.

Это можно увидеть на сайте регионального министерства, там есть закладка «капремонт многоквартирных домов» и вся, в том числе правовая, информация.

На официальном сайте министерства ЖКХ в сети Интернет gkh.irkobl.ru в разделе «Капитальный ремонт многоквартирных домов» размещена региональная программа капитального ремонта, правовые акты, дополнительные информационные материалы, а также форма протокола общего собрания по выбору способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Ирина Ружникова, «Байкальские вести».

Источник: «Байкальские вести»

Автор: Артур Скальский © Babr24.com ЖКХ, ИРКУТСК 12175 17.06.2014, 12:43 1260

URL: <https://babr24.com/?ADE=126591> Bytes: 15097 / 14999 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)