

Жилищный ликбез

Продолжение.

Начало в № 3, 6, 9, 12, 15, 18, 25, 34, 37, 40, 43, 48

В соответствии с девятым разделом Жилищного кодекса РФ в регионах появились новые программы капитального ремонта многоквартирных домов.

В них устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах. До этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить «на свой страх и риск».

За последнее время в законодательстве появилось немало нововведений, касающихся проведения капитального ремонта и его финансирования. Разберём их подробно.

В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России. 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.

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию. При этом с июля 2015 года регионы могут принять решение об освобождении «новостроек» от обязанности внесения взносов на капитальный ремонт на срок до пяти лет.

Какие работы входят в капремонт?

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

Капремонт – это: ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоснабжения; ремонт или замена лифтов; ремонт крыши, подвалов – тех, что относятся к общему имуществу, фасада и фундамента.

Кроме этого, в субъекте РФ могут дополнить список работ по капремонту, включив в него следующие пункты: утепление фасада, переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю, установка коллективных приборов учёта.

Региональные программы капитального ремонта. Региональный оператор

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в каждом регионе формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одной области принимается одна программа, которая должна содержать: перечень всех многоквартирных домов в регионе, перечень услуг и работ по капремонту, которые будут производиться в домах, сроки проведения капремонта в домах.

В Челябинской области программа размещена на сайте регионального оператора fondkapremont74.ru.



Школа грамотного потребителя

Региональный оператор – некоммерческая организация, которая создаётся с целью обеспечения финансирования и проведения капитального ремонта домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счёта или выбрали способ накопления средств на счёте регионального оператора, в так называемом «общем котле».

В программе можно прочитать, какой именно ремонт запланирован в вашем доме и каковы предельно допустимые сроки его проведения. При этом не забывайте: 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. Они формируются на срок до трёх лет, в них содержатся следующие уточнения: конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана, уточнение планируемых работ и услуг, определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

Как накопить средства на капремонт?

Платить или не платить – так вопрос уже не стоит. Платить надо. 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 провели капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, до наступления срока, установленного региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счёт оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условии, что для проведения этих работ использовали только собственные средства, не привлекая деньги бюджета или регионального оператора. А также если эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным правительством.

Фонд – это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт. Формировать фонд можно двумя способами: на счёте регионального оператора, то есть в «общем котле» или на специальном счёте, открытом для конкретного дома.

Если собственники помещений до начала действия региональной программы не приняли решение, их дом автоматически отнесли к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котёл».

В любом случае решение можно изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у собственников не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

Специальный счёт

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. Владелец специального счёта в банке, на чьё имя будет открыт этот спецсчёт, могут быть: ТСЖ, в состав которого входит только один дом или несколько, расположенных в пределах одного земельного участка и имеющих общие инженерные сети, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация.

Владельцем спецсчёта конкретного дома может стать и региональный оператор. В этом случае средства также будут расходоваться лишь на конкретный дом. 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 счёте в банке.

Если выбранный владелец специального счёта не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счёта регионального оператора.

В случае когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счёта – не региональный оператор – обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение десяти дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счёта до принятия соответствующего решения на общем собрании.

Не важно, на чьё имя открыт счёт, – средства на нём принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК или регионального оператора, за исключением ситуации, когда у регионального оператора долги

возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы или услуги по капитальному ремонту. Даже при банкротстве владельца специального счёта денежные средства, находящиеся на нём, не включаются в конкурсную массу. Закон чётко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счёте. Кроме того, во время списания средств со счёта банк обязан проверить, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке или кредитной организации открыть спецсчёт?

Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее двадцати миллиардов рублей. В случае если специальный счёт открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>



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

С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счёта в «общий котёл». Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 процентов от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведён на общий счёт регионального оператора по решению государственной жилищной инспекции. Каждый месяц государственная жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счёту собираемость средств составляет менее чем 50 процентов, инспекция направит владельцу специального счёта предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через пять месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счёта в течение пяти дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за два месяца до истечения срока погашения задолженности сумма не будет собрана, владелец специального счёта предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности. Если и в этом случае проблему решить не удастся, государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котёл».

Страховать средства или нет – это выбор собственников помещений. По закону страхование спецсчёта не обязательно.

В следующем выпуске «Азбуки ЖКХ» мы продолжим разбираться в тонкостях, связанных с капитальным ремонтом.

Подготовила Ольга Балабанова

