

**СИТУАЦИЯ** | Жители многоквартирных домов получили право решать, когда проводить капремонт своего дома

# Определиться с выбором до ноября

ОЛЬГА БАЛАБАНОВА

**Практически на каждом подъезде многоквартирных домов сегодня можно встретить большое объявление с сообщением о том, что владельцы квартир должны определиться, как будет формироваться фонд капитального ремонта дома. Информация подробная, с инструкцией – что, когда и как нужно делать.**

## Важные работы

Но, во-первых, далеко не все жильцы читают, что пишут на доске объявлений. Во-вторых, не все вникают в суть того, что это и зачем делается. И наконец, большинство, как ни крути, никак не может понять: что это за новая инициатива, какую роль во всём этом играет рядовой жилец и что, в конечном итоге, нужно делать. На все эти вопросы и попытаемся ответить.

Строка «капитальный ремонт» – подразумевает важные работы по содержанию многоквартирного дома. Это ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, лифтового оборудования, крыши, фасада, фундамента, установка коллективных приборов учёта расхода ресурсов. Ни для кого не секрет, что большинство многоэтажек имеют высокую степень износа и число ветхих и аварийных домов с каждым годом увеличивается. Поэтому необходимость проведения капитального ремонта жилищного фонда – одна из наиболее острых проблем системы ЖКХ.

В советское время при планово-распределительной системе хозяйствования и отсутствии частной собственности капитальное финансирование ремонта в основном осуществлялось за счёт бюджетных средств, которые формировались посредством платы за наём жилых помещений. В постсоветский период в силу ограниченности денежных средств и перераспределения собственности такая организация финансирования капитального ремонта требовала пересмотра. А тем временем износ жилищного фонда достиг катастрофических размеров.

В 2005 году был введён в действие Жилищный кодекс, который предусматривал, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание своей квартиры, а также общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности. Так что деньги собирались, а толку от этого было мало.

В 2007 году, наконец, был принят закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Началось выборочное финансирование работ по капитальному ремонту. Но объёмов выделяемых средств было явно недостаточно. По расчётам специалистов, чтобы привести в порядок весь жилфонд страны, требовалось 10 триллионов рублей, а выделили лишь 240 миллиардов, то есть 2,4 процента от нужной суммы.

В результате назрел вопрос о необходимости создания механизма, позволяющего систематизировать финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Этот механизм отражён в изменениях, внесённых в Жилищный кодекс РФ в декабре 2012 года, которые упорядочили и регламентировали взаимоотношения органов управления различных уровней и собственников общего имущества в части организации и проведения капитального ремонта. Первое, что изменилось: если раньше участие собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, то теперь оно для всех обязательное.

## Региональный оператор

В структуре платежей за жилое помещение плата за капитальный ремонт будет самостоятельной единицей. Сегодня мы платим на капитальный ремонт по 1,44 рубля с квадратного метра квартиры. Для стандартной пятиэтажки это капля в море: чтобы накопить на замену шифера на крыше, потребуется немало времени. С марта следующего года, когда полноценно заработает принятая в мае 2014 года региональная программа на 2014–2043 годы, тариф увеличится до 6,4 рубля за квадратный метр. Естественно, что, внося такие суммы на эту статью расходов, жители

вправе знать, когда, на что и как они будут расходоваться. Но решение этих вопросов, как оказалось, зависит тоже от собственников.

На территории каждого субъекта создан региональный оператор. В Челябинской области это некоммерческая организация-фонд. Именно на регионального оператора государство возложило обязанность обеспечивать проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Региональная программа предусматривает виды работ по капитальному ремонту, которые необходимо провести в ближайшие 30 лет

в зависимости от возраста и состояния многоквартирного дома. Логично, что первыми в финансировании ремонта будут дома, у которых состояние близко к катастрофическому.

30 лет поделено на пять периодов. На сайте регионального оператора любой горожанин может найти свой дом и посмотреть: на какой период какие работы запланированы. Магнитогорских зданий, которые попадают под финансирование на 2014–2019 годы, – единицы. Основная часть получит средства позже.

## Статьи расходов

Возьмём для примера многоквартирный дом в центре города по адресу: проспект Маркса, 164. На 2020–2025 годы в нём запланированы работы внутридомовых инженерных систем газоснабжения, фундамента, фасада, замена сетей холодной, горячей воды, установка нового прибора учёта электроэнергии, ремонт подвалов. На 2026–2031 годы: замена общих приборов учёта воды, ремонт крыши. На 2032–2037: замена счётчика электроэнергии, ремонт крыши. На 2038–2043 годы: замена приборов учёта воды. Вроде всё неплохо, но нет гарантии, что до двадцатого года не протечёт крыша и не потребуют замены коммуникации. Да и приборы учёта каждые пять лет требуют проверки, что тоже стоит денег, а максимум каждые восемь – замены. Всё это так или иначе потребует средств, и их будут тратить из статьи текущих ремонтов, поскольку региональный оператор сможет провести работы лишь в указанные сроки.

Конечно, такое многим собственникам не понравится: перечисляют большие деньги, а их пускают на ремонт дома где-нибудь в Сатке или Кыштыме. Но это будет в том случае, если жильцы не выберут другие виды накопления средств, не проведут собрания и по умолчанию уйдут к региональному оператору. Выгодно довериться региональному оператору лишь очень старым домам, которые наверняка стоят на ремонт первые в очереди, а также зданиям с небольшим количеством квартир, которым сложно будет накопить нужную сумму на ремонт.

## Три варианта

– Собственники помещений вправе самостоятельно выбрать форму формирования фонда капитального ремонта своего дома, – объяснила ведущий специалист отдела энергосбережения, модернизации ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда Татьяна Смолянинова. – До ноября жильцы домов Магнитогорска должны определиться с выбором. С момента принятия программы – май 2014 года – на это по закону даётся восемь месяцев. Выбрать можно три



ФОТО: АНДРЕЙ СЕРГЕЕВ/ЮБ

варианта управления средствами на капитальный ремонт...

О первом «ММ» уже рассказал – это общий котёл регионального оператора. Чтобы ваши средства «варились» там, можно ничего не делать.

Второй: собственный спецсчёт дома. Правом иметь его на сегодня обладают ТСЖ и ЖСК, поэтому они более активны – уже проводят собрания. С января управляющие компании, то есть самый распространённый вид организации управления домами в городе, тоже смогут выбрать этот способ аккумулирования средств. Преимущества: деньги остаются у собственников, и они могут распоряжаться, когда проводить тот или иной ремонт. Поскольку средства будут не где-то там, а практически в кармане – на счёте городского банка, к которому есть требование – иметь уставной капитал не менее 20 миллиардов рублей. Таким образом, на общем собрании можно будет решить отремонтировать ту же крышу не в 2022 году, как обозначено сроками программы, а в 2016-м, если её состояние того потребует. Кроме того, жильцы смогут решить к обязательному минимуму – 6,4 с квадратного метра – собирать,

к примеру, ещё по два рубля. 6,4 рубля копятся на капитальные работы, а дополнительные, целевые, средства можно снимать хоть каждый год – на замену почтовых ящиков, организацию парковки во дворе и другие, не предусмотренные региональной программой, работы. Правда, такая самостоятельность не означает, что можно делать что хочешь. Капитальный ремонт должен быть произведён в полном объёме и не позднее срока, определённого региональной программой.

## Переходный период

Третий способ хранения средств – спецсчёт многоквартирного дома на счёту регионального оператора. Это, по сути, то же самое, что второй вариант, просто на сегодня он касается управляющих компаний, которые могут до января 2015 года завести его исключительно на платформе регионального оператора. И лишь с начала будущего года получат право иметь собственный счёт. Но ждать некогда, потому что определиться с выбором необходимо до ноября, иначе автоматически средства уйдут в областной коммунальный котёл. Всеми преимуще-

ствами, которыми обладает специальный спецсчёт, счёт на платформе регионального оператора также обладает.

Если дом не проявит активности и его средства будут формироваться в котле регионального оператора, а собственники опомнятся и захотят открыть свой счёт, это будет возможно. Потеряется время, потому что на переходный период предусмотрено два года с момента подачи заявки на изменение способа формирования фонда.

Есть ещё один нюанс, который нельзя сбрасывать со счетов. Доверяя свои средства общему котлу и надеясь, что пусть через семь–десять лет, но ваши коммуникации и прочее отремонтируют, стоит подумать о том, что в российском законодательстве всё быстро меняется... Особенно в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Подует ветер перемен – и кому тогда «спасибо» говорить, что отложенные деньги так и не дошли до адресата? ☹

Ольга БАЛАБАНОВА  
ответит на ваши  
вопросы на сайте  
magmetall.ru

