Нюансы

Что куда относится

Виды работ капитального ремонта общего имущества по региональной программе.

За счёт средств, аккумулированных на капитальный ремонт на спецсчетах или в общем региональном «котле», проводят ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения. В эту же категорию входят ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт крыши, подвальных помещений, утепление и ремонт фасадов, включая замену окон в подъезде. К капитальному ремонту многоквартирных домов относятся установка и ремонт коллективных, общедомовых узлов управления и регулирования потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг – тепловой энергии, горячей воды, проще говоря – счётчиков. За счёт средств капитального ремонта приводят в порядок фундамент многоквартирного дома.

А вот работы по ремонту подъездов относятся к текущему ремонту и финансируются в рамках статьи «Текущее содержание и ремонт». Содержание многоквартирного дома в технически исправном состоянии, а также проведение всех необходимых ремонтных работ относится к обязанностям управляющей организации.

Экономика

Льготы по капремонту

Жители Челябинской области могут сэкономить на взносах.

По платёжке за капитальный ремонт южноуральцы вносят взносы на работы по ремонту, реконструкции и замене общедомовых систем. Но есть случаи, когда платить взносы не нужно. Платить за капитальный ремонт не нужно, если дом аварийный и его скоро снесут, если ваше жильё муниципальное, если недвижимость расположена в закрывающихся населённых пунктах или участок под домом изъят для государственных и муниципальных нужд. Жителям новостроек платить за капитальный ремонт нужно, но не сразу. Срок зависит от того, когда местные власти включат дом в региональную программу капремонта. Обычно на это уходит от года до пяти лет.

Также некоторым категориям граждан положены льготы в размере 50 процентов. В их числе инвалиды первой и второй группы, дети-инвалиды и граждане, имеющие детей-инвалидов. к льготникам относятся ветераны Великой Отечественной войны и боевых действий, граждане, заболевшие из-за катастрофы на Чернобыльской АЭС. Герои СССР и РФ, а также полные кавалеры ордена Славы от взносов освобождаются полностью.

Кроме того, дополнительные льготы могут предоставлять и региональные власти. Например, в Челябинской области компенсацией 50 процентов могут воспользоваться граждане, достигшие 70-летнего возраста. Для тех, кому 80 лет и более, расходы на капитальный ремонт покрывают полностью. Также в регионе предусмотрено предоставление субсидий в случае, если совокупный платёж за жилищно-коммунальные услуги составляет более 22 процентов совокупного семейного дохода.

Напомним, что с нынешнего года плата за капитальный ремонт увеличилась на 11,5 процента.

Энергоэффективность

Буквы на фасаде

Насколько экономично расходуют жильцы электроэнергию, можно узнать, не заходя в здание.

В последнее время на внешней стене дома можно видеть белые квадратные таблички с латинскими буквами. Как правило, это касается новостроек.

Буквы на домах обозначают класс энергоэффективности – A++, A+, A, B, C, D, E, F, G где самый высокий класс – A++, а самый низкий – G.

С появлением федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» и приказа Минстроя у жильцов появилась возможность установить или регулярно подтверждать класс энергетической эффективности многоквартирного дома путём подачи декларации, которая заполняется в свободной форме.

При проведении аудита специалисты снимают показатели с приборов учёта энергии на нужды отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и электроснабжения мест общего пользования и проводят сравнение с проектными показателями. Класс энергоэффективности в обязательном порядке присваивается всем новым многоквартирным домам.

Чем выше класс энергоэффективности дома, тем меньше будут расходы на коммунальную плату. В обязанности управляющей компании входит предлагать жителям мероприятия по энергосбережению. Если дом имеет очень низкий класс энергоэффективности, то это серьёзный повод собственникам жилья вынести на обсуждение вопрос о проведении капитального ремонта дома, в ходе которого необходимо провести работы по утеплению фасадов, кровли, установить современные стеклопакеты на окна, заменить старые изношенные трубы на новые.

Инициативы

Сначала к коммунальщикам, потом в суд

Торгово-промышленная палата России предложила изменить порядок разрешения споров жителей с управляющей компанией.

Гражданам, недовольным работой управляющей организации, сначала следует направлять претензию в компанию и только после этого обращаться в надзорные органы или суд. С такой поправкой в законодательство выступила Торгово-промышленная палата РФ.

Законопроект в ближайшее время направят в Госдуму РФ. В пояснительной записке авторы указали, что по статистике за три с половиной года жилищные споры занимают первое место по отношению к иным категориям дел. Введение обязанности жителей многоквартирных домов предварительно обращаться в управляющую компанию поможет разгрузить инстанции и быстрее решать такие конфликты.

Законопроект предполагает, что собственник или наниматель помещения при наличии жалоб на качество услуг сначала направляет претензию в управляющую организацию. Если компания не ответит или не решит проблему в течение десяти дней, заявитель вправе обратиться в надзорный орган или суд.

– Мера позволит более оперативно и цивилизованно решать споры, существенно освободит суды и контрольно-надзорные органы от конфликтов, которые могут и должны быть решены без их участия, – прокомментировала председатель подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью и эксперт ассоциации «Р1» Сусана Киракосян. – Это создание бесконфликтной среды в управлении домами и повышение престижа отрасли.

Другие специалисты согласны, что инициатива Торгово-промышленной палаты РФ позволит быстрее решать жилищные споры. Эксперт ОНФ Павел Склянчук отметил, что право граждан на обращение к государству нельзя как-либо ограничивать. К тому же, если у жителя дома есть серьёзная бытовая проблема, а управляющая компания ничего не делает, обязанность соблюсти претензионный порядок только замедлит её решение.

Строительство

Квадратные метры

Андрей Серебряков

В январе в России введено 12,2 миллиона квадратных метров жилья

Замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Стасишин провел совещание с субъектами РФ по вопросу объёмов ввода жилищного строительства в 2023 году.

Никита Стасишин

Никита Стасишин отметил, что Минстрой России и проектная дирекция Минстроя России на основании данных ЕИСЖС и информации, направляемой субъектами Российской Федерации, осуществляет анализ и прогнозирование показателей развития строительной отрасли.

«Ввод жилья в январе 2023 года составил 12,2 миллиона квадратных метров, что на 18 процентов больше аналогичного периода прошлого года. В разрезе МКД и ИЖС введено в эксплуатацию 5,9 миллиона квадратных метров жилья в многоквартирных домах и 6,2 миллиона квадратных метров в сфере индивидуального жилищного строительства, что превышает показатели аналогичного периода 2022 года на 24,5 и 12,5 процента соответственно», – доложил замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Замминистра подчеркнул, что в этом году поставлена задача сохранить объёмы жилищного строительства 2022 года, а также обеспечить ввод многоквартирного жилья – 50 миллионов квадратных метров. Исходя из этого, субъектам Российской Федерации были доведены плановые значения по вводу многоквартирного жилья.

На совещании также обсуждались планы по вводу многоквартирных домов в каждом субъекте Российской Федерации, задачи по вводу такого жилья на текущий год и реализация программы «Стимул».

Нововведения

Какие перемены ждут россиян

В этом году в сфере ЖКХ произойдёт ряд изменений, некоторые из них вступили в силу с первого января

Разницу придётся возместить

В первом квартале управляющие организации сделают перерасчёт оплаты за ресурсы для общедомовых нужд – воду, электричество. Это нужно для того, чтобы возместить возможную разницу между фактическим потреблением и оплатой по нормативу за прошедший период. Это означает, что сумма в квитанции может измениться.

Новый порядок оплаты капремонта

Изменения нынешнего года коснутся и проведения капремонта. Работы не будут оплачены до тех пор, пока необходимые документы не подпишут представители собственников и органов местного самоуправления. Размер самих взносов определяется региональными властями.

На оплате вывоза мусора можно сэкономить

С 1 марта граждане России смогут получить перерасчёт за вывоз мусора. Это можно сделать, если в квартире никто не проживает больше пяти дней подряд. Чтобы оформить перерасчёт, нужно написать соответствующее заявление в управляющую организацию и предоставить документы, подтверждающие отсутствие. Это могут быть авиабилеты, туристическая путёвка или командировочное удостоверение. Полный перечень документов указан в пункте 93 постановления Правительства РФ № 354.