

О капремонте многоквартирных домов

В России начала действовать новая система капитального ремонта многоквартирных домов

И. Власова.

О том, как она работает, рассказал ген. директор некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области», на которую возложены функции по организации капремонта на территории региона, Сергей Протасов.

– **Сергей Борисович, является ли плата за капитальный ремонт обязательной для нижегородцев?**

– Да. Согласно новой системе капитального ремонта все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах на всей территории Российской Федерации, в установленном законом порядке несут обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в своих многоквартирных домах в размере не меньше минимального. В Нижегородской области эта обязанность наступила с 1 февраля 2015 года.

Напомню, право собственности подразумевает обязанность собственника по ее содержанию в надлежащем виде. В России уже давно назрела необходимость реформирования системы капитального ремонта жилья, поскольку существовавшая не позволяла полноценно восстанавливать эксплуатационные характеристики домов. Введение на федеральном уровне обязательных взносов на капремонт направлено на создание в масштабах всей страны устойчивого механизма финансирования расходов, связанных с проведением капремонта и сохранение жилищного фонда в пригодном для проживания состоянии. В свою очередь на органы государственной власти всех без исключения субъектов РФ возложена обязанность по обеспечению своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Правительством Нижегородской области функции по организации капитального ремонта многоквартирных домов на территории нашего региона возложены на некоммерческую организацию «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области».

Фонд является региональным оператором по реализации программы капремонта и единственной организацией, уполномоченной выставлять собственникам платежные документы на оплату взносов на капремонт. Домоуправляющие компании продолжают выполнять функции по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов. Организовать капитальный ремонт они смогут только в случае, если собственники помещений выбрали ДУК владельцем спецсчета.

Накопленные ранее домоуправляющими компаниями денежные суммы на капремонт продолжают числиться за каждым многоквартирным домом и могут быть потрачены по решению собственников строго целевым образом – на ремонт подъезда, на замену окон в подъезде и т.д.

– **Каким образом теперь начисляется плата за капитальный ремонт многоквартирных домов в Нижнем Новгороде?**

– Плата за капитальный ремонт начисляется исходя из площади жилого или нежилого помещения, размещенного в составе многоквартирного дома. Напомню, минимальный размер взноса на капремонт в Нижегородской области установлен в размере 6 рублей 30 копеек за 1 кв.м.

По решению членов ТСЖ или жильцов многоквартирного дома эта сумма может быть увеличена. Замечу – это может быть сделано исключительно в добровольном порядке, если жильцы хотят побыстрее накопить на ремонт или выполнить какие-то дополнительные ремонтные работы, не вошедшие в региональную программу капремонта.

За нижегородцев, проживающих в квартирах по договорам социального найма, взносы на капитальный ремонт будет оплачивать муниципалитет, который является собственником этих квартир. За нижегородцев, проживающих в ведомственных квартирах - учреждения и предприятия, которым они принадлежат.

В большинстве случаев взнос на капремонт включен отдельной строкой в квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг. Без комиссии его можно оплатить во всех отделениях Сбербанка и Почты России, а также через систему Сбербанк онлайн. Достигнута договоренность и с Саровбизнесбанком.

В марте оплатить смогли не все – настройка банковского оборудования в связи с новыми платежами заняла 20 с лишним дней. Поэтому в апреле многим придется платить взнос за два месяца. В связи с тем, что проблема возникла не по вине жителей, было принято решение не взимать пени за эту просрочку. Как только все проблемы будут устранены, для неплательщиков будут начисляться пени.

– **Как будут накапливаться деньги на капитальный ремонт?**

– Начиная с 2015 года каждый многоквартирный дом будет формировать свой фонд капитального ремонта. Учет средств будет вестись по каждому собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Государством предусмотрен базовый способ накопления – на счетах регионального оператора, который аккумулирует и ведет учет поступающих на капремонт денежных средств.

Однако у собственников остается право выбора – они могут делать накопления на специальном счете своего многоквартирного дома. Денежные средства на этом счете будут управляться собственниками помещений в этом многоквартирном доме. Однако в этом случае на собственников возлагается дополнительные расходы по открытию и обслуживанию счета и ответственность за организацию сбора взносов, проведение капремонта и поддержание дома в надлежащем состоянии. Закон оставляет за собственниками право в любой момент изменить способ формирования фонда капитального ремонта путем решения на общем собрании собственников.

– **Получается, что при новой системе капитальный ремонт многоквартирных домов будет осуществляться исключительно за счет собственных средств их жителей?**

– Нет, это не так. Меры государственной поддержки – за счет средств федерального бюджета, средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, средств областного бюджета, и муниципальной поддержки сохранены. Порядок и условия их предоставления определены федеральными и региональными законами и муниципальными правовыми актами.

Отмечу, что меры государственной и муниципальной поддержки будут предоставляться независимо от выбранного собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта своего многоквартирного дома.

– **Действуют ли льготы при оплате взносов на капитальный ремонт?**

– Льготы по уплате взносов на капремонт, как и по уплате жилищно-коммунальных услуг действуют в порядке, установленном законодательством Нижегородской области. Для разъяснения по этому вопросу необходимо обратиться в органы социальной защиты населения.

– **Кто формировал региональную программу капитального ремонта?**

– Региональная программа капитального ремонта формировалась органами местного самоуправления, в частности администрацией Нижнего Новгорода, на основании данных, предоставленных компаниями, управляющими многоквартирными домами. После утверждения программы правительством Нижегородской области она была направлена на исполнение региональному оператору.

– **По какому принципу определялось, какие именно дома нуждаются в капремонте в первую очередь?**

– Очередность проведения капитального ремонта устанавливалась исходя из пяти факторов. Во-первых, год ввода дома в эксплуатацию. Во-вторых, дата проведения последнего капремонта. В-третьих, наличие товарищества собственников жилья или совета многоквартирного дома. В-четвертых, доля помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета электроэнергии, горячей и холодной воды от общего количества помещений в многоквартирном доме. И в-пятых, собираемость платежей на капитальный ремонт.

Специалисты регионального оператора последовательно, по мере реализации программы капремонта, будут осматривать реальное техническое состояние всех многоквартирных домов и делать свои предложения по корректировке.

– **Где нижегородцы могут узнать, в какую очередь капремонта вошел их дом и что именно в нем будет отремонтировано?**

– Региональную программу капитального ремонта можно найти на сайте [министерства жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области](#). Быстро с перечнем работ по каждому конкретному дому можно ознакомиться на сайте [Фонда](#). Для того, чтобы узнать, какие именно работы и в какой срок будут проводиться именно в вашем многоквартирном доме, достаточно просто ввести его адрес.

– **По какому принципу выбираются подрядчики для выполнения работ по капремонту? Какие факторы являются определяющими кроме цены?**

– Порядок и критерии отбора подрядных организаций определены федеральным законодательством и региональными подзаконными актами, причем цена среди них не является заведомо преобладающим фактором. К таким критериям относятся уровень квалификации подрядчика, опыт его работы за последние 3 года и гарантия качества, которую он предоставляет на выполненные работы.

Кроме того, законом предусмотрено ужесточение контроля за качеством выполняемых работ. Контроль будет осуществлять не только региональный оператор. Обязательным условием проведения капремонта является наличие специализированной организации, осуществляющей строительный контроль и технический надзор за работами, проводимыми подрядной организацией.

– **Кто будет гарантировать качество выполненных работ?**

– Гарантом качества выполненного капремонта будет выступать региональный оператор. Все претензии по поводу вновь потекшей крыши жильцы смогут смело предъявлять ему. Региональный оператор, в свою очередь, будет вести работу с подрядчиком, некачественно выполнившим работу. Но я надеюсь, что таких случаев не будет.

– **Могут ли нижегородцы как-то контролировать капремонт своих домов?**

– Да, возможность общественного контроля при проведении капитального ремонта существует.

Во-первых, капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения не только регионально-го оператора, но и общего собрания собственников помещений – это относится к случаям накопления на спецсчетах ТСЖ и управляющих организаций.

Во-вторых, представители собственников могут принимать участие в работе конкурсной комиссии по выбору подрядной организации и входить в состав комиссии по приемке выполненных работ.

Знамя. – 2015. – 9 апреля. – С. 3.