

# ИЗ ПЕРВЫХ УСТ

## Специалист разъясняет систему внесения платы за капитальный ремонт многоквартирных жилых домов

*Совсем скоро все жители России, и наша область не станет исключением, обнаружат в своем почтовом ящике новую квитанцию со счетом за капитальный ремонт многоквартирного дома, в котором они проживают. Говоря бюрократическим языком, с 1 октября 2014 года для основной массы собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Калужской области, наступила обязанность по внесению платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. В этой связи уже с ноября этого года жители многоквартирных домов области начнут получать квитанции, обязывающие каждого собственника квартиры в многоквартирном доме ежемесячно вносить средства на организацию капитального ремонта домов. Платить предстоит ежемесячно всем собственникам с одного «квадрата» жилой площади. Таковы новые требования федерального и регионального законодательства, прописанные в Жилищном кодексе РФ. Изменение федеральной системы капитального ремонта многоквартирных домов меняет не только схему её финансирования, но и саму систему организации капитального ремонта. В этой связи наш корреспондент встретился с заместителем директора регионального оператора - Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области Александром СКУБОРЕВЫМ.*



# РЕМОНТ БЕЗ ПРОБЛЕМ?

**- Александр Николаевич, расскажите, когда же все-таки собственники жилых помещений начнут вносить плату за капитальный ремонт?**

- Для большинства собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории области, обязанность по внесению платы за капитальный ремонт общего имущества возникает с 1 октября 2014 года. Время наступления обязанности зависит от того, когда многоквартирный дом включен в региональную программу. Первоначально региональная программа официально опубликована 10 января 2014 года. Соответственно, для тех собственников помещений в многоквартирных домах, которые включены в редакцию данной программы, указанная обязанность наступает с 1 октября 2014 года. Если же дом будет включен в региональную программу позже, то и дата наступления обязанности станет позже.

Также хотелось бы отметить, что обязанность по внесению платы за капитальный ремонт является требованием федерального законодательства и распространяется на собственников помещений в многоквартирных домах на территории всей Российской Федерации.

**- А каким образом будет осуществляться сбор денежных средств?**

- Все зависит от того, какой вариант сделали собственники, варианта два: либо перечисление взносов на свой специальный счет, либо перечисление взносов в так называемый «общий котел» - на счет регионального оператора.

В первом случае способ выставления платежных документов, доставки их собственникам осуществляется самостоятельно и определяется решением общего собрания собственников помещений в конкретном многоквартирном доме. Это распространяется и на те случаи, когда собственники определили владельцем такого специального счета регионального оператора, поскольку обязанность по выставлению платежных документов по спецсчетам на регионального оператора законодательством не установлена.

Во втором случае собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, выставленных им ежемесячно региональным оператором.

**- Каким будет минимальный размер взноса с каждого собственника?**



- В настоящее время минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме установлен постановлением правительства области № 759 от 31.12.2013 года и составляет:

- для многоквартирных домов, не оборудованных лифтовым оборудованием, - 6,11 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, в месяц;

- для многоквартирных домов, оборудованных лифтовым оборудованием, - 6,96 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, в месяц.

**- А кто будет следить за своевременностью уплаты взносов?**

- В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете определение порядка уплаты взносов на капитальный ремонт, в том числе учет своевременного поступления платежей, является обязанностью непосредственно самих собственников помещений в многоквартирном доме. Когда же средства поступают на счет регионального оператора, то вопросы своевременности и правильности уплаты взносов занимается фонд.

**- Александр Николаевич, расскажите, пожалуйста: так каким образом теперь будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах?**

- Основой для его проведения является региональная программа. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории области, которая утверждается постановлением регионального правительства (в данном случае - от 30.12.2013 года

№ 753). Программа эта долгосрочная - рассчитана на тридцать лет с дальнейшей пролонгацией. В нее вошел перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории области. В список не внесены аварийные и подлежащие сносу дома. В программе также содержится перечень работ по капремонту каждого дома, а также плановый период их проведения.

Кроме того, приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области от 06.06.2014 № 223 утверждены краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014 - 2015 годы. Данный краткосрочный план содержит перечень многоквартирных домов с указанием видов работ, подлежащих проведению в 2014 - 2015 гг., который, в свою очередь, предусматривает капитальный ремонт общего имущества в 623 многоквартирных домах, 1039 видов работ на сумму около 610,0 млн. руб.

Соответственно, работы по проведению капитального ремонта должны быть проведены в соответствии с указанными документами. Поскольку нынешний год определен как переходный, основные работы начнутся в 2015 году, в период с 1 марта по 1 ноября. В настоящее время составляются дефектные ведомости и сметы, изготавливается конкурсная документация на разработку проектно-сметной документации.

**- Хорошо. Если люди платят взносы на установленном тарифу, на какие виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме эти денежные средства могут быть потрачены?**

- Ответ на данный вопрос очень четко дан в действующем законодательстве. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт и (или) утепление фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

8) переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу;

9) устройство выходов на кровлю;

10) разработку проектной документации в случаях, если подготовка проектной документации необходима с соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

11) проведение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проведение государственной экспертизы проектной документации предусмотрено законодательством.

**- Предусмотрены ли меры поддержки собственникам помещений со стороны государства, области и муниципальных властей?**

- Безусловно. Меры финансовой поддержки не зависят от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта. Давайте рассмотрим три уровня.

Федеральный уровень: мера поддержки предоставляется по 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» при соблюдении совокупности условий данного нормативно-правового акта.

Областной уровень: постановление правительства области № 333 от 28.06.2013 г. регламентирует порядок предоставления финансовой поддержки из областного бюджета, но в пределах лимита. То есть заложена определенная сумма на год на предоставление финансовой помощи. Средства из областного бюджета предоставляются в виде компенсации: сначала надо произвести капремонт, а потом запрашивать деньги в уполномоченном органе.

Муниципальный уровень: могут быть предусмотрены меры поддержки за счет средств местного бюджета. Порядок, сроки предоставления должны быть прописаны в соответствующем муниципальном правовом акте, исходя из финансовых возможностей территории, но об этом

необходимо вести более предметный разговор в 2015 году.

К категории законодательной поддержки со стороны государства можно отнести и то, что в ближайшее время на рассмотрении нижней палаты парламента внесут законопроект, совершенствующий процесс финансирования капитального ремонта. Предлагается установить единый порядок мониторинга технического состояния домов и снизить количество голосов собственников при выборе специального счета как способа формирования фонда капремонта дома. Возможно, введут «канюки» для домов, которые только введены в эксплуатацию или после капитального ремонта, - от года до 5 лет.

**- Что бы вы хотели сказать в заключение нашей беседы?**

- Новая схема финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, которая начнет действовать в нашем регионе фактически с ноября этого года, - это не чья-то прихоть или выдумка, это, с моей точки зрения, давно назревшее требование, закрепленное теперь федеральным законодательством.

Схема эта, с одной стороны, проста и прозрачна, с другой - налагает большую ответственность на собственника. Каждый житель многоквартирного дома, согласно федеральной норме, теперь становится непосредственным участником процесса организации капитального ремонта в своем доме. Наполнение фонда, а значит, и темпы капремонта, теперь зависят исключительно от сознательности и платежной дисциплины граждан.

Стоит отметить, что обязанность по оплате несут все собственники помещений в многоквартирных домах, независимо от того, кто является собственником. Это могут быть как граждане, так и юридические лица, включая органы муниципальных образований. Обязанность по уплате взносов лежит на собственниках как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Еще раз напомним, что фонд имеет собственный сайт, на котором расположена рубрика «Вопросы-ответы», где посетители страницы могут задать специалистам фонда интересующие их вопросы и получить на них ответы ([www.fkr-kaluga.ru](http://www.fkr-kaluga.ru)), а также организована и функционирует «горячая линия» (телефон 926-384), а для жителей области телефон 8-800-450-00-90 (бесплатный).

Беседовал  
Валерий ДОБРОВ.