

Капитальный ремонт многоквартирных домов

Региональные системы капитального ремонта разработаны по всей Российской Федерации во исполнение раздела IX Жилищного кодекса РФ с целью организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно данной системы в течение 30 летнего периода планируется проведение капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, за исключением домов:

в отношении которых приняты решения о сносе или реконструкции;

в которых имеется менее чем 5 квартир,

физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%,

домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в расчете на 1 м² общей площади жилых помещений, превышает стоимость, определенную Правительством Республики Алтай.

Финансирование работ по капитальному ремонту осуществляется за счет средств собственников с учетом средств государственной и муниципальной поддержки, в порядке очередности, определенной соответствующей региональной программой по капитальному ремонту.

Такая программа в Республике Алтай разработана на период 2014-2043 годов и утверждена Постановлением Правительства РА от 28.07.2014 г. № 220.

С 2014 года собственники квартир за счет взносов на капитальный ремонт формируют фонд, из средств которого в последствии будут ремонтироваться их дома. В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома, в т.ч. его капитальный ремонт, несут собственники помещений в доме.

Настоящая система капитального ремонта призвана обеспечить безопасность и комфортность проживания граждан.

С целью исполнения региональной программы разрабатываются и утверждаются краткосрочные планы её реализации, сроком до 3-х лет.

При определении очередности проведения капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом РФ в первоочередном порядке подлежат капитальному ремонту многоквартирные дома, в которых

обоснована необходимость проведения капитального ремонта. В дальнейшем очередность проведения капитального ремонта определена в региональной программе исходя из года постройки дома и даты последнего проведения капитального ремонта.

Государственная и муниципальная поддержка капитального ремонта будет предоставляться в соответствии со сроками проведения работ, указанными в региональной программе. То есть обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления по капитальному ремонту жилья при передаче его в собственность граждан будет исполнена.

В связи с высоким уровнем сложившихся расходов было принято решение об утверждении размера минимального взноса с учетом государственной и муниципальной поддержки на уровне федерального стандарта предельной стоимости капитального ремонта жилого помещения, установленного по Республики Алтай. Так размер взноса составил:

6,30 руб. с 1 м² на 2014 год,

6,70 руб. с 1 м² на 2015 год,

7,14 руб. с 1 м² на 2016 год,

7,44 руб. с 1 м² на 2017 год,

7,85 руб. с 1 м² на 2018 год,

8,27 руб. с 1 м² на 2019 год.

8,62 руб. с 1 м² на 2020 год

8,97 руб. с 1 м² на 2021 год

9,43 руб. с 1 м² на 2022 год

С целью организации собственников на формирование фондов капитального ремонта, проведения работ по капитальному ремонту, осуществления контроля качества и финансирования работ создана специализированная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Республики Алтай» — региональный оператор. Финансирование деятельности данной организации осуществляется за счет средств республиканского бюджета Республики Алтай.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники имеют право выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта - аккумулирование взносов на отдельном счете дома или вложение средств в общий фонд регионального оператора. На сегодняшний день, из 407 многоквартирных домов, включенных в региональную программу

капитального ремонта, на специальных (отдельных) счетах фонд капитального ремонта формируют 36 многоквартирных домов, оставшиеся 371 дома формируют фонд капитального ремонта на общем счете регионального оператора.

При принятии решения об аккумулировании средств на специальном счете на собственников ложатся дополнительные расходы по оплате услуг банка за ведение счета и внесение наличных, при формировании фонда на счете регионального оператора услуги банка оплачивает региональный оператор, что является дополнительной мотивацией для собственников на вступление в общий фонд.

За время действия региональной программы капитального ремонта в Республике Алтай собственникам жилых и не жилых помещений в многоквартирных домах начислено взносов на сумму 493,7 млн. руб., оплачено собственниками – 445,2 млн. руб. Региональным оператором отремонтировано 168 многоквартирных дома, стоимость ремонтов составила – 501,2 млн. руб., в том числе были привлечены средства государственной и муниципальной поддержки – 108,2 млн. руб.

Действующее законодательство предусматривает меры социальной поддержки отдельных категорий граждан, в том числе малоимущих путем предоставления субсидий и компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Обязанность следить за сохранностью и безопасностью жилищного фонда возлагается на его собственников, которые должны понимать неизбежность своего участия, в том числе и в финансовом плане, в обеспечении своевременного проведения капитального ремонта, отказ от оплаты взносов на капитальный ремонт влечет для граждан такие негативные последствия как взыскание задолженности в судебном порядке, последующее принудительное исполнительное производство, проблемы при продаже и переоформлении собственности, помимо всего вышеперечисленного, должнику могут запретить выезд из страны.

Региональным оператором Республики Алтай активно ведется претензионная работа с собственниками, имеющими задолженность по взносам на капитальный ремонт.