

В июле текущего года в Жилищный Кодекс введен новый раздел, регулирующий вопросы проведения и финансирования капитального ремонта, а также обязанностей собственников по уплате ежемесячных взносов на капремонт, от которых освобождаются только жильцы домов, признанных аварийными и подлежащих сносу. Закон наделяет субъекты РФ полномочиями по созданию механизма финансирования. Нововведения продиктованы необходимостью увеличивать объемы капремонтов, так как жилье ветшает.

С целью своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Государственным Советом Удмуртской Республики 24 октября текущего года принят Закон № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

В соответствии с данным Законом будет создан региональный оператор – специализированная некоммерческая организация, создаваемая от имени Удмуртской Республики Правительством Удмуртской Республики.

К концу декабря будет принята Долгосрочная программа по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Программа будет включать в себя перечень всех многоквартирных домов на территории Удмуртии, за исключением многоквартирных домов блокированной застройки и будет разделена по муниципальным образованиям.

В настоящее время Администрацией муниципального образования «Город Можга» формируется перечень многоквартирных домов для включения в Долгосрочную программу. Ключевыми станут сведения о годе постройки дома, дате последнего капитального ремонта и перечне всех инженерных систем - оснащен ли дом горячим, холодным водоснабжением, есть ли там централизованное отопление, в каком исполнении кровля.

Данным Законом определен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества который будет финансироваться за счет средств фонда, сформированного исходя из минимального размера взноса:

1. ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газа-, водоснабжение и водоотведение;
2. ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую;
3. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
4. утепление и ремонт фасада;
5. установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов;
6. ремонт фундамента;
7. изготовление и экспертизу проектной документации;
8. обследование строительных и инженерных конструкций.

Минимальный размер платы за капитальный ремонт будет утвержден постановлением Правительства Удмуртской Республики, в настоящее время размер платы не утвержден.

Плата будет дифференцирована по типу многоквартирного дома. Чем благоустроеннее многоквартирный дом, тем выше размер платы. При этом минимальный размер платы будет устанавливаться ежегодно. В соответствии с ч. 8.2 статьи 156 Жилищного Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение на общем собрании об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер установленный Правительством Удмуртской Республики.

Собственникам многоквартирных домов включенных в Долгосрочную программу по проведению капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ отведено два месяца с момента публикации программы на выбор способа накопления. Для этого необходимо на общем собрании собственников принять решение о способе накопления денежных средств- с помощью регионального оператора или на специальном счете дома.

В случае если собственники дома на собрании решат доверить денежные средства региональному оператору, он будет отвечать за сбор платежей и проведение капитального ремонта. Если же собственники решат создать для дома отдельный счет, всю ответственность они берут на себя – от сбора средств до проведения капремонта. Открытие специального счета дом может делегировать оператору, если у него нет собственного ТСЖ или жилищного кооператива, то есть, нет юридического лица. В таком случае оператор откроет счет на указанный дом и станет его номинальным владельцем, но распоряжаться деньгами с этого счета смогут только собственники жилья, оператор не сможет взять оттуда ни копейки. Для домов со специальными счетами также будут обозначены сроки проведения капремонта, однако в случае, если дом не успеет накопить средства, или возникнут какие-то иные вопросы с проведением капремонта, собираемостью платежей и так далее, решать их собственники жилья будут должны своими силами. Претензий к государству или оператору тут быть не может.

В случае если собственники многоквартирного дома не примут решение о способе накопления решение за них, будут принимать органы местного самоуправления.

Закон № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» размещен на официальном сайте муниципального образования «Город Можга» www.mozhga.gov.ru