Власти Камчатского края утвердили региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов до конца 2042 года, сообщает правительство региона. Программа включает в себя перечень всех многоквартирных домов региона за исключением тех, которые были признаны аварийными и подлежат сносу, а также перечень услуг и работ по капитальному ремонту в каждом доме и срок их проведения. Она опубликована в Интернете на странице краевого министерства ЖКХ в разделе «Капитальный ремонт многоквартирных домов», который расположен во вкладке «Документы».

Пожалуй, самая популярная аббревиатура в стране – это ЖКХ. В этих трех буквах сокрыта жизнь городов, возмущение жильцов, тарифы и квитанции. Несмотря на то, что жилищно-коммунальное хозяйство для нас болезненная тема, каждому из нас приходится в ней разбираться. Нужно вглядываться в квитки и цифры, обсуждать субсидии, и пытаться разобраться в тонкостях законодательства в этой сфере. Государство прилагает все новые и новые усилия, чтобы добиться, наконец, порядка в этой сфере.

То, что половина жилищного фонда в стране нуждается в капитальном ремонте – очевидный факт. Жильцы находятся в постоянном ожидании, когда же в их домах проведут необходимые работы. Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов опубликована на сайте правительства региона в сети Интернет. Обратившись к ней, любой может наглядно понять, когда тот или иной дом будет отремонтирован.

А тем временем с этого года повлиять на ход событий могут непосредственно сами собственники – теперь это их выбор. Совсем недавно решать, собирать ли средства на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов было правом собственников, но теперь уплачивать взносы на капитальный ремонт – это уже обязанность. Начиная с июня 2014 года, ежемесячные взносы на капитальный ремонт домов ремонт будут обязательными.

В течение трех ближайших месяцев жильцам многоквартирных домов в регионе необходимо будет решить, каким способом будут формироваться их накопления на капитальный ремонт. Собственники жилья в многоквартирных домах могут перечислять средства для капитального ремонта на специально открытый счет либо в фонд, созданный в Камчатском крае для проведения капитального ремонта. Гражданам необходимо лишь провести собрания в своих домах и решить, куда они будут направлять средства на капремонт. Региональный фонд позволит расходовать эти деньги только на капитальный ремонт, никуда на другие цели средства населения потрачены не будут. Именно в функции регионального оператора будет входить полное обеспечение процесса капремонта того или иного дома: начиная от выставления «накопительных квитанций» и заканчивая приемкой работ у подрядчика.

Не стоит это понимать так, что все бремя ремонта многоквартирных домов теперь ложится на плечи или на кошельки собственников. И это одно из самых распространенных заблуждений. Создается механизм некой системы коллективного инвестирования, когда собственники квартир при поддержке государства, будут совместно проводить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Теперь средства на капитальный ремонт будут накапливаться на специальных счетах, и следить за их расходованием будут контролирующие организации, которых немало: Государственная жилищная инспекция Камчатского края; Счетная палата РФ;

контрольно-счетные и финансовые органы Камчатского края и муниципальных образований. Кроме того, вся отчетность по итогам работы подлежит обязательной публикации и освещению.
Еще один положительный момент: чтобы исключить случаи, когда работы выполняются по заведомо завышенным ценам и защитить собственников от недобросовестных подрядчиков, законодательно утвержден размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту. То есть ремонт квадратного метра крыши, например, не может стоить больше, чем установленный максимум. Это позволит избежать случаев, когда стоимость ремонта по одному и тому же виду работ в разных домах отличалась в разы.
Способов накоплений капитального ремонтного фонда два: на специальном счете в банке или в Фонде капитального ремонта Камчатского края. В чем же разница? При формировании средств на специальном счете все бремя по организации и проведению капитального ремонта ложится на плечи собственников, и рассчитывать они могут только на свои собственные силы. Накапливать средства в Фонде капитального ремонта намного проще: все работы по капитальному ремонту берет на себя Фонд: от сбора средств с населения до приемки работ по уже проведенным работам. У жильцов остается лишь одна забота – уплачивать взносы на капитальный ремонт и контролировать ход работ.
Порядок очередности проведения ремонта в том или ином доме утвержден региональной программой, которая рассчитана на 30 лет. Программа разработана таким образом, что первыми в очереди являются те дома, которые в этом больше всех нуждаются. В программу не вошли дома, в которых менее трех квартир, и признанные аварийными и подлежащие сносу.
Новые принципы финансирования и организации капремонта заставят нас, собственников квартир, проявлять гражданскую активность. Жильцам, проживающим в многоквартирном доме, необходимо до 18 мая 2014 года определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. Для этого следует провести общее собрание жильцов, заручившись при этом поддержкой 2/3 голосов всех жильцов дома. Собрание может проводиться как в очной, так и в заочной формах. В повестку общего собрания должны быть включены вопросы о выборе способа формирования средств на капремонт, а также об утверждении размера ежемесячного взноса. Кстати, размер минимального взноса утвержден Правительством Камчатского края и для каждого муниципального образования он разный. В Петропавловске-Камчатском, например, взнос составит семь рублей 40 копеек с одного квадратного метра. Освобождаются от уплаты жильцы, которые являются нанимателями по договору социального найма.
Необходимо также вы брать уполномоченное лицо на представление интересов собственников по вопросам организации и проведения капитального ремонта. То есть это должен быть человек, который от имени всех жильцов дома будет участвовать во всех этапах проведения работ по капитальному ремонту: от выбора подрядчика до приемки этих работ.
Помимо прочего, в повестку собрания важно включить вопрос о внесении изменений в договор с управляющей компанией, исключив из договора обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, чтобы избежать ситуации, при которой счета за капитальный ремонт будет выставлять и Фонд, и управляющая компания.
Также на собрании необходимо решить вопрос со средствами, которые были накоплены

ранее по статье «капитальный ремонт», при условии, если работы по капитальному ремонту не были проведены. Направить эти средства, например, можно в виде дополнительного взноса на формирование фонда капитального ремонта (на счет регионального оператора, либо на специальный счет).
Если собственники примут решение собирать деньги на капитальный ремонт на специальном счете, то на собрании необходимо дополнительно рассмотреть вопросы по определению владельца спецсчета; банка, в котором он будет открыт; утвердить перечень работ и сроки проведения капитального ремонта.
Уже с 1 июля 2014 года собственники начнут получать квитанции со строчкой «за капитальный ремонт» и начнутся первые ремонтные работы. Оставлять все как есть нельзя. Будем надеяться, что порядка станет больше в одном из важнейших вопросов – капитальном ремонте. Ведь наши дома, как любая постройка, с ходом времени стареют и ветшают. Капремонт – дорогостоящее дело, думать о нем надо заранее, а время ремонта, рано или поздно все равно придет, если уже не наступило.

Соб. инф.