

С 1 июля 2015 в платежках появится строка - капитальный ремонт

03.06.2015

До сих пор городские власти пытались приводить его в порядок. По словам руководителя департамента капремонта жилья Артур Кескинов, на бюджетные деньги. Только за последние 4 года было потрачено более 86 млрд руб. На эти деньги в 10 тысячах домов отремонтировали отдельные инженерные системы, у 1 тысячи домов, расположенных в центре Москвы и вдоль вылетных магистралей, - фасады. Частично обновили лифтовое хозяйство. В результате недоремонт, сложившийся в городе, снизился в шесть раз. Но тем не менее и сейчас эксперты оценивают его в 173 млрд руб. Одних инженерных систем, находящихся в неудовлетворительном состоянии, - 72 тысячи из 325 тысяч, имеющихся в городе. Если и дальше вести ремонт такими же темпами, рассчитывая только на бюджет, то к 2023 году в аварийном состоянии окажется уже почти половина инженерных систем.

Выход один - привлечь к капремонту средства жителей. Тем более что 80% квартир в Москве приватизированы. Да и федеральный закон обязал местные власти определить размер платежей для населения не позже конца 2014 года.

Для ориентировки правительство РФ определило для всех регионов федеральные стандарты. Для Москвы это 7,7 руб с кв. м. Но придерживаться этой цифры закон не обязывает. Каждый субъект вправе установить свои тарифы, исходя из состояния жилого фонда. Как рассказал депутат Мосгордумы Степан Орлов, в ходе обсуждения в Общественной палате эксперты сначала уверяли, что дешевле 50 рублей за квадратный метр в месяц качественный ремонт не сделать. Впрочем, эти заявления расценили как безответственные. И уже к моменту выноса проекта закона в Московскую городскую думу сошлись на том, что адекватная плата, при которой реально покрыть потребности жилья в ремонте, - это 23-25 рублей за "квадрат". "Но учитывая современные технологии и современные материалы, которые позволят удлинить межремонтные сроки, мы остановились на 18 рублях за кв. метр, - рассказал Степан Орлов. - Это минимальная обоснованная цена".

По мнению мэра Москвы Сергея Собянина, и эта цена завышенная. "В Москве накоплен большой опыт по экономии средств на строительство, реконструкцию и капремонт. Как правило, снижение этих цен достигает 20-25% на всех стадиях планирования", - заявил он. И с учетом всего этого он и предложил снизить минимальный размер оплаты на 20% - до 15 руб за кв. м в месяц. Посчитаем. Получается, что семья, имеющей однушку площадью 33 кв. метра, капремонт обойдется в 495 руб., а тем, у кого трешка, - 1050 руб. в месяц.

Артур Кескинов признал, что такая оптимизация программы возможна. Таким образом, если сейчас город тратит на капремонт жилья примерно 17 млрд руб. в год, то со взносами москвичей будет направляться еще 30 млрд. Малоимущие москвичи, подчеркнул мэр, при этом не должны пострадать. Для этого он предложил льготы по взносам на капремонт предоставить всем, кто ими пользуется на оплату всей коммуналки. То есть ветеранам ВОВ, ветеранам труда и ряду других категорий. Выплачиваться эти льготы будут по тому же принципу: если расходы на оплату жилья с учетом капремонта будут превышать 10% - порог доходов семьи, она будет получать субсидию от города. Таких, по подсчетам городских властей, в Москве наберется 2,5 млн человек.

Напомню, Мосгордума в декабре прошлого года приняла закон, устанавливающий сроки первых выплат взносов за капитальный ремонт через 6 месяцев после принятия правительством столицы региональной программы капремонта. Следовательно, первые взносы на капремонт москвичи увидят в своей июльской платежке 2015 года.

Конкретный перечень работ, которые должны производиться в ходе капремонта, утвержден федеральной программой. Это ремонт крыш, фасадов, подвалов, фундаментов, приведение в порядок всех систем инженерного обеспечения дома - водоснабжения, канализации, замена лифтов. Столица решила включить также ремонт систем пожаротушения и дымоудаления и лифтов. Была идея добавить и работы по энергосбережению, но, рассудив, что это повысит плату для москвичей на неподъемный уровень, решили сделать это за счет инвесторов. Такой опыт у города есть и, как уверяют в департаменте топливно-энергетического хозяйства, вполне успешный.

Всего в региональную программу капитального ремонта домов столицы включено 31 590 домов и 325 тысяч инженерных систем. Специфика столицы - сформирована эта программа на 30 лет - с 2015 по 2044 годы по трехлетнему циклу. Так что любой москвич скоро сможет посмотреть на сайте правительства Москвы, в какую именно трехлетку попадает его дом. Распределение по годам идет в зависимости от постройки дома, сроков предыдущих ремонтов и сроков эксплуатации действующих в доме инженерных систем. Несмотря на масштаб жилфонда, составить такой график было нетрудно, сказал Артур Кескинов, так как столичная жилищная инспекция регулярно ведет технический мониторинг за состоянием жилья в городе. На основании данных этого мониторинга в ближайшее время появится и перечень домов, которые город намерен привести в порядок в первую очередь. По словам Артура Кескинова, это дома, состояние которых сейчас хуже всего. К ним относятся пятиэтажки, дома довоенной постройки и первого периода панельного домостроения.

До июля, когда придет платежка с указанным в ней размером первого взноса, москвичам надо определиться, кому они доверят свои деньги на ремонт и сам ремонт. Вариантов два. Первый - платить в общий городской Фонд капитального ремонта, который в ближайшее время будет сформирован. Он будет аккумулировать все средства горожан и по мере наступления срока, указанного в программе, ремонтировать дом за домом. За сохранность этих средств, сказал Артур Кескинов, можно не волноваться, так как ни на что другое по федеральному закону тратить эти средства нельзя.

Вариант второй. Если жители дома хотят распоряжаться этими деньгами сами и сами находить подрядчика, контролировать качество его работы, никто им этого не запрещает. Для этого им нужно решением общего собрания открыть специальный счет в банке. И тогда, если они посчитают нужным, можно будет отремонтировать свой дом даже раньше, чем планировалось в программе. И провести его гораздо в большем объеме, если готовы сами оплатить. Но никак не в меньшем, чем необходимо в соответствии с федеральным перечнем. Следить за расходованием и этих средств, и средств городского Фонда капремонта будет Контрольно-счетная палата города Москвы.

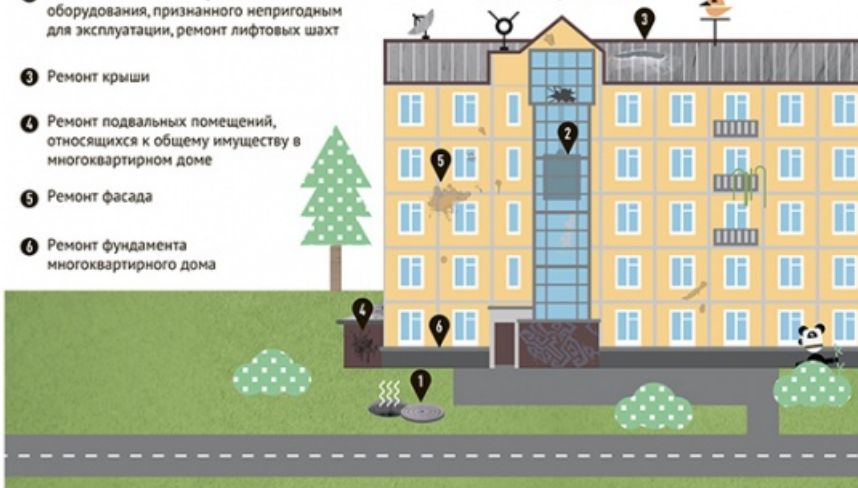
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДОМА: СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ИЛИ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Как выбрать и сформировать фонд капремонта многоквартирного дома

Что входит в перечень услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества МКД

- 1 Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- 2 Ремонт или замена 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 фасада
- 6 Ремонт фундамента многоквартирного дома

Примечание: перечень услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг/работ по решению субъекта РФ



Выбрать можно один из двух способов формирования фонда капремонта

Специальный счет

Взнос на капитальный ремонт перечисляется на специальный счет, который открывается в банке на конкретный дом

Как уплачивается

Взносы уплачиваются в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Кто может стать владельцем специального счета

- С 1 сентября 2014 года владельцем специального счета может стать товарищество собственников жилья (ТСЖ), управляющее одним или несколькими МКД с любым количеством квартир
- Жилищный кооператив (ЖСК) или иной специализированный потребительский кооператив, управляющий МКД
- Региональный оператор
- С 1 января 2015 года владельцем специального счета сможет стать управляющая компания

Особенности

- Собственники на общем собрании устанавливают размер ежемесячного взноса, который не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, указанный в региональной программе капитального ремонта
- Примечание: с минимальным размером взноса на капитальный ремонт можно ознакомиться на официальных сайтах органов власти регионов и муниципалитетов РФ или отправив в эти органы официальный запрос
- Собственники могут в любое время принять решение о проведении капитального ремонта в МКД, а также определить перечень и стоимость услуг/работ по капремонту
- На специальном счете аккумулируются средства собственников конкретного дома и только на его ремонт они могут расходоваться
- Ответственность за организацию процесса капремонта лежит на плечах собственников. То есть необходимо будет самостоятельно выбрать банк и работать с ним, страховать счет, искать подрядную организацию, проверять сметы и принимать работы

Региональный оператор

Взносы собственников на капитальный ремонт перечисляются на счет специализированной некоммерческой организации (регионального оператора), которая и должна будет организовать проведение капитально-го ремонта

Как уплачивается

Взносы уплачиваются на основании платежных документов, представленных региональным оператором

Кто может выбрать счет регионального оператора

Собственники домов с любым способом управления МКД

Физическое лицо не может выступать владельцем специального счета

Особенности

- Размер ежемесячного взноса на капремонт устанавливается региональным оператором
- Решение о проведении капитального ремонта в МКД принимает региональный оператор
- Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капремонта на счете этого же регионального оператора
- Собственникам не придется самим заниматься текущими вопросами, так как региональный оператор сам выбирает банки, аккумулирует средства, выступает техзаказчиком, финансирует расходы на капремонт, предлагает собственникам на утверждение предложения по капитальному ремонту, привлекает и контролирует подрядчиков

Адрес страницы: <http://severyn.mos.ru/presscenter/news/detail/1907827.html>