Капитальный ремонт многоквартирных домов

В декабре 2012 года в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены изменения, касающиеся правил проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а именно создания региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Так, новая система финансирования предусматривает обязательное создание в каждом многоквартирном доме фонда капитального ремонта путем внесения ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

Внесение данных взносов, начиная с 2014 года должно осуществляться всеми собственниками жилых и нежилых помещений.

В рамках реализации системы капитального ремонта было принято ряд законов:

- закон Волгоградской области от 19.12.2013 № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области» согласно которого, первый платежный документ собственнику помещения будет направлен за октябрь-месяц в ноябре 2014 года.

- закон Волгоградской области от 05.06.2014 N 87-ОД "Об установлении на 2014 год минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области" согласно которого, минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области предусмотрен 5,06 руб. за один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, в месяц;

- постановление Правительства Волгоградской области от 31.12.2013 года № 812-п «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области».

Программа по капитальному ремонту рассчитана на 30 лет. Из названной программы исключены аварийные дома и многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%.

Собственники помещений в многоквартирном доме в срок до 22 июля 2014 года должны были выбрать способ формирования фонда капитального ремонта: на счете регионального оператора или специальный счет. Если собственники не определились с выбором способа формирования фонда капитального ремонта в указанный срок, то орган местного самоуправления должен был принять решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Также на орган местного самоуправления возложена обязанность по техническому мониторингу многоквартирных домов.

Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого в соответствии с региональной программой должен быть проведен капитальный ремонт, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора.

Осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора, установленным законодательством требованиям, целевым расходованием средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области в порядке, установленном Правительством Волгоградской области.

В целях осуществления надзора за деятельностью регионального оператора, принятием региональным оператором решений и обеспечением их исполнения, создан Попечительский совет регионального оператора. Порядок формирования и деятельности Попечительского совета определяется уставом регионального оператора.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Фонд создан с узким видом деятельности – только капитальный ремонт многоквартирных домов.

В настоящее время заканчивается разработка сайта регионального оператора, на котором будут размещены все нормативно-правовые документы по реализации программы капитального ремонта, а также планируется создание личных кабинетов для каждого собственника помещений в многоквартирных домах.

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт дома лицо, осуществляющее управление домом (ТСЖ, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы) или региональный оператор представляют собственникам предложения:

* о сроках начала ремонта
* о перечне и объеме услуг (работ)
* о стоимости выполняемых работ
* о порядке и источниках финансирования
* другие предложения по проведению ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены и утверждены:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5)лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В 2015 году по Городищенскому муниципальному району запланировано проведение капитального ремонта в 7-ми многоквартирных дома, расположенных на территории в Россошенского и Новожизненского сельских поселения.

После завершения работ по капитальному ремонту в десятидневный срок создается комиссия по приемке выполненных работ. Составляется акт выполненных работ, который обязательно подписывается со стороны: регионального оператора, органа местного самоуправления и представителя собственников помещений в МКД.

Также при приемке работ, выполненных в рамках программы по капитальному ремонту многоквартирных домов предусмотрено обязательное участие общественного контроля. Региональный оператор за 10 дней до составления акта выполненных работ направляет уведомление в адрес общественного контроля для принятия участия в приемке работ.

Общественный контроль расположен по адресу: г. Волгоград, Голубинская, д.1 в здании ГОАУ ВОР «Волгоградский учебно-курсовой комбинат», телефон (88442) 37-39-01. Прием граждан осуществляется ежедневно. Вся помощь оказывается бесплатно.