

О системе капитального ремонта многоквартирных домов

В декабре 2012 года были приняты изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации. В соответствии с новыми требованиями ЖК в 2013 году каждый регион обязан сформировать свою систему капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Это обязательное условие для дальнейшей работы Самарской области с федеральным Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и получения средств федеральной поддержки на проведение капремонтов.

4 июня 2013 года в Самарской Губернской Думе сразу в двух чтениях был принят закон «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области». Закон максимально регулирует все основные вопросы функционирования региональной системы капитального ремонта.

Комплексного решения этот вопрос требует давно. Своими корнями коммунальный кризис, сложившийся на территории губернии, да и всей страны, уходит вглубь на несколько десятилетий - на рубеже 80-90 гг. советская система в одночасье разрушилась, ее заменил бессистемный подход. Долгие годы в стране не было отлаженного механизма финансирования капитального ремонта.

Результат не заставил себя долго ждать - порядка 40% многоквартирных домов не ремонтировалось 30-40 лет, в то время как установленный срок эксплуатации технических элементов многоквартирного дома законодательно возвращен к нормативу в 25 лет, что стало причиной неконтролируемого роста динамики ветшания домов, развившейся угрожающие темпы. В большинстве случаев вопрос износа переходит в плоскость сноса.

Со своей стороны государство вкладывало средства в капремонт многоквартирных домов. В Самарской области за последние пять лет на эти цели было направлено 6,6 млрд. руб., что позволило привести в порядок 1250 многоквартирных домов, но этого не достаточно. Текущая ситуация требует

решительных мер и увеличения объемов финансирования, как минимум, в десятки раз. На сегодняшний день в области 22856 многоквартирных домов, из которых 12685 нуждается в капитальном ремонте уже сейчас, при расчете по средней стоимости работ на эти цели требуется 80 млрд. руб. Возможностей госбюджета недостаточно для того, чтобы покрыть эти расходы. Средства налогоплательщиков должны идти на решение социальных проблем, значимых для широких слоев населения: строительство дорог, детсадов, школ и других объектов, важных для большинства жителей региона, а не на ремонт отдельно взятого дома, большая часть квартир в котором приватизирована.

Коренным образом изменить ситуацию к лучшему можно только благодаря объединению ресурсов всех участников процесса: привлечению капитала собственников, муниципального, регионального и федерального бюджета. В настоящих условиях это - единственный шанс спасти наш жилфонд от разрушения, а население страны от проживания в трущобах. Обновленная система финансирования капремонта и сбора платежей предусматривает прямое участие собственников жилья.

Впервые все многоквартирные дома, требующие ремонта, будут приведены в порядок. Для этого разрабатывается долгосрочная региональная программа капитального ремонта общего имущества МКД (охватывающая все многоквартирные дома региона, кроме аварийных) сроком на 30 лет и краткосрочные трехгодовые планы проведения ремонтных работ. Не позднее 2014 года эта система полностью заработает.

Согласно принятому закону, с 2014 года собственники в многоквартирном доме будут обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в установленном размере. Сейчас проводятся самые тщательные расчеты вплоть до каждой копейки, главным критерием которых является доступность платежей для населения. В каждом муниципальном образовании размер взноса будет свой, а также он будет дифференцирован в зависимости от степени благоустройства домов и уровня жизни населения. Для социально незащищенных слоев населения в

обязательном порядке будут предусмотрены субсидии.

Главная цель закона - обеспечить гарантированное право граждан на проведение своевременного капремонта домов в нормативные сроки. При этом собственники получают полную свободу выбора способа финансирования и обеспечения капитального ремонта дома и, как следствие, управления накопленными деньгами. Законом предусмотрены две схемы формирования и расходования средств на капитальный ремонт: открытие специального счета (для ТСЖ и ЖСК) или доверие накоплений региональному оператору. Выбор регоператора позволит населению гарантировать защиту денег от нецелевого использования, ставшего в последнее время привычным делом со стороны недобросовестных управляющих компаний.

Вне зависимости от выбора способа накопления: свой собственный специальный счет или региональный оператор капремонта, собственники смогут рассчитывать на финансовую поддержку со стороны государства.

Закон о новых правилах финансирования капитального ремонта - единственная возможность решить проблему быстрого ветшания жилфонда. За 30 лет система капитального ремонта должна стать полностью самокупаемой. Однако, эту инициативу невозможно претворить в жизнь без участия собственников. Только активная позиция людей станет залогом успеха реформы. Люди должны понимать, что приватизируя квартиру, они становятся полноправными собственниками крыши, подвала, лифтовых шахт и лестничных пролетов. Новый закон дает каждому из нас возможность обеспечить соблюдение нормативных сроков проведения капитального ремонта каждого отдельно взятого дома, т.е. обеспечить сохранность имущества.

Самарский регион одним из первых в стране принял закон о региональной системе капитального ремонта многоквартирных домов. Это позволит Самарской области получить финансовую поддержку из федерального бюджета.

По информации Министерства энергетики и ЖКХ Самарской области