**Иван Белавкин: Собственники квартир могут выбрать, кто будет копить им деньги на капремонт**

6 сентября 2013 года, 17:34

ЧЕЛЯБИНСК, АН "Доступ"

**Оплата капитальных ремонтов жилья в России постепенно перекладывается на плечи хозяев – ответственность за состояние домов с 1 мая 2014 года будут в полной мере нести собственников квартир. В квитанциях южноуральцев появится новая строка «Взнос на капитальный ремонт». Из чего будут складываться цифры для этой графы, где будут аккумулироваться деньги, а также кто и когда сможет ими воспользоваться – об этом Агентству новостей «Доступ» рассказал заместитель министра строительства, дорожного хозяйства и инфраструктуры Челябинской области Иван Белавкин.**

**- Иван Викторович, строка «Содержание и ремонт, включая капитальный» в квитанциях отдельных муниципальных районов области появилась в 2005 году, но еще до сих пор к ней не привыкли, и до сих пор в очередях слышны возмущенные слова собственников квартир: «А почему я должен платить за капитальный ремонт дома, ведь у нас даже собрания жильцов не было, я ничего не подписывал, раньше никогда такого не было?!»**

- Процедура организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов четко регламентирована Жилищным кодексом РФ. До 1 января 2013 года плата за капитальный ремонт являлась обязательной для всех собственников помещений многоквартирных домов только после принятия решения ими на общем собрании о проведении капитального ремонта и размера платы. Принятие таких решений собственниками на территории Российской Федерации, в том числе Челябинской области, носило и носит единичные случаи. Как правило, собственники не только не принимают какие-либо решения, но и не проводят никаких собраний.

А между тем, уже более 20 лет – с момента разрешения приватизации – практически весь жилфонд находится в собственности граждан, однако никто не торопится нести бремя содержания за свое имущество согласно действующему законодательству. Хотя ни у кого из нас на сегодняшний день не возникает вопросов, как распорядиться своим имуществом – квартирой: продать, завещать, подарить или обменять.

**- С чем это, по Вашему мнению, может быть связано?**

- В первую очередь, это связано с российским менталитетом. Мы, как в советское время, не ощущаем себя собственниками за пределами своих квартир и думаем, что кто-то придет и не только примет решения за нас, но и все сделает. В итоге жилищный фонд ветшает, что приводит к увеличению его аварийности. Порой это не просто ухудшает условия проживания, но и начинает угрожать жизни и здоровью граждан.

Именно поэтому были внесены и вступили в силу с 1 января 2013 года последние изменения в жилищное законодательство, согласно которым плата за капитальный ремонт теперь является обязательной для всех собственников многоквартирных домов, невзирая на то, принято ими это решение на общем собрании или нет. Именно поэтому во всех квитанциях появилась новая графа.

**- А откуда возьмутся цифры в этой графе? И – главное – где будут аккумулироваться собранные деньги? На счетах Управляющей компании? И где гарантия, что когда придет время ремонта, эти деньги окажутся в наличии?**

- Давайте по порядку. Цифры в графе – это минимальный ежемесячный взнос за капитальный ремонт в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Его размер должен установить каждый субъект Российской Федерации на своей территории, исходя из экономически обоснованных затрат. На основании разработанных Минрегионом РФ методических рекомендаций в ряде областей минимальный размер взноса – шесть рублей с  квадратного метра в месяц – уже утвержден.

До конца года эта цифра будет определена и в Челябинской области – в рамках принятого Законодательным Собранием соответствующего закона. Если принять шесть рублей за средний размер, то владельцы стандартной 40-метровой квартиры будут ежемесячно отчислять на капремонт 240 рублей. Добавлю, что собственники своим решением могут установить больший размер взноса, но не могут его снизить.

Теперь о том, куда будут поступать деньги, и кто ими будет распоряжаться. Каждый субъект РФ должен принять региональную программу по проведению капитальных ремонтов, в которую должны быть включены все многоквартирные дома на территории данного субъекта с указанием планируемых видов работ по капитальному ремонту и сроков их проведения отдельно по каждому дому.

После принятия и официального опубликования региональной программы, согласно федеральному законодательству, собственники в течение двух месяцев должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и владельца специального счета, куда будут поступать и храниться денежные средства собственников.

Подчеркну, что Жилищным кодексом РФ определен четкий перечень, кто может быть владельцем специального счета: это либо ТСЖ, либо ЖСК, либо иной специализированный потребительский кооператив, либо региональный оператор. Управляющим компаниям законодательно **запрещено** быть владельцем специального счета. Поэтому собственникам необходимо четко понимать, за что они голосуют на общем собрании. Перед ними может встать вопрос об изменении способа управления многоквартирным домом. Это может быть переход от непосредственного способа управления или УК к созданию ТСЖ.

**- А если собственники не собрались или не смогли определиться, или просто сказали: «Мы никому не верим, все воруют, наши деньги не доверим никому», – что будет в этом случае?**

- В случае если собственники не приняли никакого решения, то по истечении двух месяцев за них такое решение принимает местный орган самоуправления, который определяет владельца счета – регионального оператора.

Но хочу отметить: независимо от того какой способ формирования фонда капитального ремонта был выбран, собственники обязаны проводить капитальные ремонты в соответствии с утвержденными сроками региональной программы. Перенос сроков допускается, в случае если техническое состояние многоквартирного дома позволяет перенести ремонт на более поздний период и только по решению общего собрания собственников.

**- Региональный оператор – что это за образование, и какие функции будут на него возложены?**

- По сути, функции собственников. Если владельцы квартир не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта и владельца специального счета, все решения по капремонтам – от подготовки необходимой сметной документации до завершения работ подрядными организациями – принимает на себя региональный оператор. Он же несет ответственность за сбор и хранение средств собственников в разрезе каждого многоквартирного дома, распоряжение деньгами и качество работ.

Согласно Жилищному кодексу, региональный оператор создается субъектом РФ в виде некоммерческого фонда, который финансируется из областного бюджета. И субъект несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, то есть является гарантом для жильцов.

**- Вы упомянули региональную программу капитальных ремонтов: в чем ее суть, и когда планируется ее утверждение?**

- В региональную программу должны быть включены все многоквартирные дома на территории области с указанием планируемых видов работ по капитальному ремонту и сроков их проведения отдельно по каждому дому. Срок утверждения программы – до 1 января 2014 года.

**- Иван Викторович, чем вызвана необходимость разработки региональной программы капремонтов и целой отдельной организации-оператора?**

- Одним из основных условий получения финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия развитию реформированию жилищно-коммунального хозяйства в текущем году стало принятие Челябинской областью до 1 июля нормативных правовых актов по организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов на территории области путем создания регионального оператора, что было сделано депутатами Законодательного Собрания 27 июня 2013 года.

Второе обязательное условие участия в программах Фонда ЖКХ до 2016 года – утверждение региональной программы капитального ремонта по всем многоквартирным домам к 1 января 2014.

Челябинская область, начиная с 2008 года, активно принимает участие в программах Фонда ЖКХ по капитальному ремонту многоквартирных домов. За пять лет (2008-2012 годы) общий объем финансирования составил 7,2 млрд рублей, в том числе за счет средств Фонда – 5,4 млрд рублей. На данные средства отремонтировано 6 350 многоквартирных домов. Условия проживания улучшило более 890 тыс. человек в 14 городских округах и 21 муниципальном районе.

В 2013 году общий объем финансирования на проведение капитального ремонта многоквартирных домов составляет 392,1 млн рублей, в том числе за счет средств Фонда – 182,5 млн рублей, областного бюджета – 128,1 млн рублей, местных бюджетов – 22,6 млн рублей, средств собственников – 58,8 млн рублей. На данные средства планируется отремонтировать 154 многоквартирных дома в 16 муниципальных образованиях области.

**- Сколько домов в Челябинской области сегодня нуждаются в капитальном ремонте, и какая сумма требуется на его проведение?**

- Общая стоимость капитального ремонта всех нуждающихся в этом многоквартирных домов – более 11,5 млн кв. метров – составляет около 15 млрд рублей. Таких денег ни у государства, ни у области нет, поэтому накопительная система, которая заработает в 2014 году, представляется наиболее разумным выходом из положения.

А если оставить все как есть и не ремонтировать, то уже через каких-нибудь десять лет в разряд ветхо-аварийного перейдет уже 45% жилищного фонда области.

**Подготовила Ольга Бороденок**