



Уважаемые собственники многоквартирных домов!

В 1991 году с принятием Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в РФ" от 04.07.1991 N 1541-1 началась реформа жилищно-коммунального хозяйства.

Квартиросъемщики в массовом порядке становились собственниками своего жилья, имели возможность распорядиться им по своему усмотрению, при условии принятия на себя не только права распоряжаться квартирой, но и обязательств по её ремонту. Тогда, в 1991 году речь шла о ремонте только квартиры. Вопрос о ремонте мест общего пользования в ходе приватизации не поднимался.

Десять лет для страны были очень тяжелыми. Но органы государственной власти и муниципального самоуправления, тем не менее, все эти годы занимались проблемой капитального ремонта многоквартирных домов.

С 1 марта 2005 года был введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации. Статья 158 кодекса предусматривала, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Участие в расходах на содержание общего имущества было добровольным и многие собственники жилых и нежилых помещений уклонялись от этого участия.

2007 году был принят Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", который определил, в числе прочих мер, порядок финансовой поддержки субъектов федерации при проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов.

Проблем, тем не менее, меньше не стало. 85% материально-технических ресурсов, направляемых в жилищную сферу Российской Федерации, по вполне понятным причинам, расходовались на наращивание совокупного размера жилого фонда. И только 15% шли на поддержание и адресный капитальный ремонт жилищного фонда.

Стало понятно, что ни население, ни бюджет в одиночку с этой проблемой не справятся.

Именно поэтому в 2011-2012 годах в жилищно-коммунальной отрасли велась активная работа по решению проблем поддержания состояния жилищного фонда в соответствии с требованиями нормативных документов.

Результатом работы стало принятие Федерального Закона N 271-ФЗ от 25.12.2012 «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Изменения, внесенные в Жилищный Кодекс РФ в декабре 2012 года, не только восполнили пробел в законодательстве, но и установили новый механизм проведения капитального ремонта, упорядочили и регламентировали взаимоотношения органов управления различных уровней и собственников общего имущества в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Что принципиально нового было принято?

Во-первых, был изменен порядок участия собственников в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт этого имущества. Если до 2013 года включительно, участие собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, то с принятием поправок в Жилищный кодекс РФ с 2014 года это участие стало для всех обязательным.

Во-вторых, названным Законом, в Жилищный кодекс внесен раздел IX (9): «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Этим разделом Кодекса четко определены обязанности и полномочия органов законодательной и исполнительной власти субъектов Федерации, органов местного самоуправления, управляющих компаний и других организаций в обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В том числе было установлено обязательное условие - создание на территории субъекта Российской Федерации Регионального оператора - организации, осуществляющей на его территории деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В рамках реализации требований новой редакции ЖК Законодательным собранием Челябинской области 27.06.2013 г. был принят Закон Челябинской области № 512-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области".

Постановлением Правительства Челябинской области от 09.12.2013 г. №511-П была создана Специализированная некоммерческая организация – Фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области».

Создание Регионального оператора стало одним из ключевых решений в реализации нового механизма проведения капитального ремонта.

Именно на Регионального оператора возложена обязанность обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в объеме и в сроки, которые предусмотрены «Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014-2043 годы».

Региональный оператор совместно с органами местного самоуправления подготовил данную программу, которая в настоящее время находится на утверждении в Правительстве области.

Эта программа предусматривает виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, установленные Жилищным Кодексом, и определяет сроки, в которые их необходимо провести в ближайшие 30 лет в зависимости от возраста и состояния многоквартирного дома.

Региональной программой капитального ремонта в первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

Последующее формирование программы производится на основе критериев, установленных Законом Челябинской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» от 27.06.2013г. N512-ЗО:

- 1) срок эксплуатации многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) степень физического износа конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- 4) необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, возникшая в результате последствий, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, техногенная авария и т. д.).

Каждый год эта программа будет актуализироваться, в соответствии с уточненными данными о состоянии домов и результатами проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в текущем году.

В настоящее время завершается работа по подготовке «Порядка привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области».

Региональный оператор будет осуществлять функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Региональный оператор возьмет на себя финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, из средств, полученных за счет платежей собственников помещений, а так же за счет субсидий, полученных из бюджетов разных уровней.

Для этого организовано ведение обязательного учета средств, полученных от уплаты взносов на капитальный ремонт от всех собственников помещений в многоквартирном доме, средств заимствованных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, возврата таких заимствований в сроки и на условиях в соответствии с законодательством.

Необходимо обязательно отметить, что Жилищный кодекс предусматривает самое активное участие жителей и собственников помещений в этой работе.

Во-первых, определенная часть организованных собственников могут осуществлять все вышеперечисленные функции, не прибегая к услугам Регионального оператора. Главное, чтобы капитальный ремонт был произведен в полном объеме и не позднее срока, определенного Региональной программой.

Во-вторых, все решения, начиная от способа формирования фонда капитального ремонта, и заканчивая принятием решения о проведении капитального ремонта на доме, будут приниматься собственниками **на общих собраниях**.

И только тогда, когда по каким-то причинам таких решений не будет принято, подключатся органы местного самоуправления и **Региональный оператор**, коллектив которого готов к этой нелегкой работе и выражает уверенность, что вместе с вашей квалифицированной помощью и постоянной поддержкой обязательно решит возложенные на него задачи.

ЧАСЫ РАБОТЫ:

Пн-Чт: 8.30 – 17.30

Пт: 8.30 – 16.15

Обед: 12.00 – 12.45

Выходной: суббота - воскресенье

Адрес	ул. Образцова, д.7, г. Челябинск, 454020
Электронная почта	E-mail: fondkp74@mail.ru
Электронная почта для обращения граждан	E-mail: fondkp174@mail.ru
Официальный сайт	www.fondkapremont74.ru

ВНИМАНИЕ!

Если собственники жилых помещений готовы до 1 мая 2015 года провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (крыша, замена ХГВС и т.д.) не дожидаясь сроков региональной программы капремонта, то они могут обратиться в ООО «ПЖРЭО Курчатовского района» по тел.737-32-05 и сообщить об этом (контактное лицо – Сергей Павлович).

Мы ответим на все ваши вопросы!