

Правительство г. Москвы 23 декабря 2014 г. утвердило региональную программу капитально-го ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города на 2015-2044 гг. Официальный текст программы удалось получить лишь перед самым Новым годом. Полученный документ побудил Сергея Шиянова, председателя ТСЖ «Перовская 22 корпус 2» написать обращение к жителям МКД по адресу: г. Москва, ул. Перовская, д.22, корпус 2 перед проведением ОСС по выбору Фонда капремонта дома.

Увидеть капитальный ремонт и умереть?

Уважаемые жители! В июле 2015 г. в Ваших квитанциях появится строка «капитальный ремонт - 15 рублей». Хотите ли вы этого или нет, платить все равно придется.

Правительством Москвы утверждена региональная программа капитального ремонта на 30 лет (2015-2044 гг.), учрежден Фонд капитального ремонта общего имущества города Москвы, определен размер минимального взноса на капремонт на 2015 г. - 15 руб./м².

Взнос на капремонт по квартирам нашего дома составит в месяц:

- 1-комнатная (38 м²) - 570 руб.;
- 2-комнатная (51 м²) - 765 руб.;
- 2-комнатная (60 м²) - 900 руб.;
- 3-комнатная (74 м²) - 1110 руб.;
- 3-комнатная (76 м²) - 1140 руб.

На взносы на капремонт будут распространяться льготы по оплате жилищных услуг, и указанные расходы будут учитываться при расчете субсидии на оплату ЖКУ. Право на получение субсидии имеют граждане, чьи расходы на оплату ЖКУ, рассчитанные исходя из стандарта стоимости ЖКУ, превышают десять процентов совокупного дохода семьи.

Жилищный кодекс РФ предусматривает возможность самостоятельно накапливать средства на специальном счете или доверить аккумулирование

взносов создаваемому Фонду капитального ремонта.

При аккумулировании взносов в Фонде капитального ремонта очередность проведения капремонта определяется продолжительностью эксплуатации инженерных систем, конструктивных элементов дома с момента ввода в эксплуатацию, оценки технического состояния инженерных систем, конструктивных элементов дома. В первую очередь капремонт будут проходить в домах, где наибольшее количество систем находится в неудовлетворительном состоянии и которые имеют длительные сроки отклонения от межремонтных сроков.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов (далее МКД) будет являться региональным оператором капитального ремонта общего имущества в МКД Москвы. Учредитель фонда - Департамент капитального ремонта города Москвы.

Что нужно для того, чтобы капремонтом дома занимался Фонд капитального ремонта? Ничего делать не надо. Если в течение пяти месяцев в МКД не проведено собрание собственников помещений в МКД и не принято решение по формированию фонда капремонта, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения воп-

роса о выборе способа формирования фонда капремонта. Если собственники и на этот раз не выбрали способ формирования фонда капремонта, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Т.е. дом, как говорит Председатель комитета ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галина Петровна Хаванская, попадает в **«общий котел»**.

Наш дом постройки 2002 г. и из вышеизложенного ясно, что «ловить» нам в ближайшие годы нечего. Если ничего предпринимать не будем, то с июля будем сдавать взносы на капремонт, но не нашего дома, а ближайших пятиэтажек.

Перспективу капремонта нашего дома можно узнать из выписки из Приложения № 2 к постановлению Правительства Москвы № 832-ПП от 29 декабря 2014 г., строка № 3141 для дома по адресу: г. Москва, ул. Перовская, д. 22, корп. 2. Год постройки - 2002 г., Восточный Административный округ г. Москвы, Внутригородское муниципальное образование в г. Москве - Перово.

Для наглядности в таблицу добавил свой возраст на момент планируемых работ в доме. Сегодня мне 56 лет.

пп	Виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов	Период	Мой возраст
7	Период ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2039-2041	81-83
8	Период ремонта внутридомовых инженерных систем газоснабжения	нет	
9	Период ремонта внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки)	2042-2044	84- 86
10	Период ремонта внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали)	2042-2044	84-86
11	Период ремонта внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки)	2042-2044	84-86
12	Период ремонта внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали)	2039-2041	81-83
13	Период ремонта внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (стояки)	нет	
14	Период ремонта внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (выпуски и сборные трубопроводы)	нет	

15	Период ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки)	2042-2044	84-86
16	Период ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали)	2039-2041	81-83
17	Период ремонта или замены мусоропровода	нет	
18	Период ремонта внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики	2042-2044	84-86
19	Период ремонта пожарного водопровода	2042-2044	84-86
20	Период ремонта фасада	2042-2044	84-86
21	Период ремонта крыши	2039-2041	81-83
22	Период ремонта или замены внутреннего водостока	нет	
23	Периоды ремонта или замены лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонта лифтовых шахт	2030-2032	72-74

Но есть другой вариант. Сформировать фонд капремонта на спецсчете ТСЖ. Спецсчет открывается на основании решения общего собрания собственников помещений (не членов ТСЖ) и за это решение должно проголосовать 2/3 собственников МКД, не 2/3 принявших участие в голосовании, не 2/3 членов ТСЖ, а именно собственников.

Время на принятие решения по формированию фонда капремонта на спецсчете и его реализация ограничено 5 месяцами. Через 4 месяца мы должны предоставить в орган местного самоуправления протоколы общего собрания собственников о принятии решения по формированию фонда капремонта, и, в крайнем случае, через 5 месяцев предоставить в Мосжилинспекцию уведомление о выбранном способе формирования фонда капремонта с приложением копии протокола общего собрания, справку банка об открытии спецсчета.

Времени не так и много. Собрание с кворумом более 2/3 собственников уже ясно, что будем проводить в течение месяца, как минимум. Оповещение собственников о проведении очного собрания по теме капремонта будет произведено 29-31 декабря установленным порядком. Почему оповещение в эти дни? Чтобы не потерять январь месяц из-за новогодних каникул. В это время все мы будем отдыхать, а юридическая процедура Жилищного кодекса РФ «сообщить собственникам помещений о проведении собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения» будет работать.

Очное собрание планируем провести 15 января (четверг), хотя ясно, что кворума не будет. Для кворума примерно надо присутствие как минимум 120 квартир, такого очного кворума у нас никогда не было. И собрание будет

проводиться в заочной форме в течение месяца. Окончательная повестка будет утверждена на правлении ТСЖ. Чтобы не проводить два собрания, в повестку дня будут включены текущие вопросы, с капремонтом не связанные.

На основании ст. 170 п. 4. ЖК РФ для формирования фонда капремонта на спецсчете повестка собрания собственников помещений в МКД будет примерно такой:

1. Избрание председателя, секретаря общего собрания и членов счетной комиссии собрания.

2. Выбор способа формирования фонда капремонта многоквартирного дома.

3. Утверждение размера ежемесячного взноса на капремонт.

4. Утверждение перечня услуг и (или) работ по капремонту общего имущества МКД.

5. Утверждение сроков проведения капремонта общего имущества МКД.

6. Утверждение владельца специального счета.

7. Утверждение кредитной организации, в которой будет открыт спецсчет.

Формирование спецсчета позволяет ТСЖ самостоятельно планировать капремонт, причем можно выполнять выборочный капремонт. Площадь нашего дома 11277,2 кв. метра. При минимальном взносе 15 руб. на спецсчете будет:

- через 1 месяц - 169 158 руб.
- через 6 месяцев - 1 014 948 руб.
- через 12 месяцев - 2 029 896 руб.

Как видите суммы не малые. Но и работы в нашем доме требуются серьезные. Так, работы по заделке межпанельных швов в нескольких квартирах этой осенью выявили неудовлетворительное состояние швов и декоративной плитки «под кирпич». Плитка начинает отваливаться. Необходим 100% ремонт фасада, 100% ремонт отмостки дома.

И с годами таких работ будет больше и больше. Там и замена лифтов подойдет. Дом должен постоянно находиться в состоянии выборочного капремонта и не надо ждать большого и страшного комплексного капремонта, например, в 2030 г. Ну будет на счету в это время 30,5 миллионов руб. Много это или мало? Сколько будут стоить материалы и работы?

Снять деньги на капремонт со спецсчета на капремонт тоже не просто. Необходимо опять собрание собственников 2/3, предоставить подрядчика производимых работ. Как говорят банкиры снять деньги со спецсчета на капремонт сложнее, чем открыть его.

Кроме того, ТСЖ обязано в открытом доступе на сайтах предоставлять информацию о размере денежных средств на спецсчете и предоставлять эту информацию в Мосжилинспекцию.

Сейчас много идет дискуссий по вопросу капремонта домов в Москве. Надо? Не надо? Надо! Наш дом постройки 2002 г., из 202 квартир 200 квартир в собственности жителей, и никто не придёт со стороны заниматься ремонтом нашего дома. Надо формировать фонд капремонта нашего дома и по мере накопления денежных средств производить выборочный ремонт. И, может, многие со временем переедут в другие дома, города и страны, но останутся в нем жить наши дети, внуки, которые скажут нам спасибо. А если Вы соберетесь продавать квартиру через несколько лет, то ее стоимость будет несколько выше, чем в соседних домах.

Правительство Москвы думает о капремонте обо всех многоквартирных домах и это правильно, а нам надо подумать всего лишь об одном, но своем.

Сергей ШИЯНОВ