



На улице Парковая аллея в Калининграде стоят два совершенно одинаковых дома. Только в подъездах № 10-12 и 14-18 активные жильцы смогли объединиться и добиться проведения ремонтных работ. И вот результат!

Капитальный ремонт: отсчет начался

У жителей области осталось пять месяцев, чтобы выбрать способ накопления средств для приведения в порядок дома

То, о чем мы так много писали, наконец, свершилось. В регионе опубликована Программа капитального ремонта многоквартирных домов, которая будет действовать на территории области в течении следующих 30 лет.

А для всех собственников жилых помещений - это к тому же своеобразный сигнал. С 1 января 2015 года начался отсчет шести месяцев, не позднее которых жильцы каждого дома в России и в нашей области, в частности, обязаны выбрать способ накопления на капитальный ремонт: на специальном счете дома в коммерческом банке или на счете созданного регионального оператора (он же Фонд капремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области - прим. авт.).

- Вопрос очень важный, и от него куда не деться, - объясняет нам специалист фонда Людмила Мутовкина. - Если жильцы дома в течение пяти месяцев, до 17 июня, не соберут собрание и не примут решение о способе формирования фонда капремонта, то инициировать проведение такого собрания в доме по закону будут обязаны представители муниципалитета. Если и после этого жители не определились со способом накопления на капремонт, то орган местного самоуправления примет решение за них - о накоплении на счете регионального оператора.

Но все же лучше не быть пассивными и самим решать свою судьбу. Ведь именно от этого зависит, как скоро может быть отремонтирован ваш дом. В запасе еще есть время, чтобы тщательно изучить плюсы и минусы любого из способов накопления и принять взвешенное решение - куда именно с осени 2015 года вы будете ежемесячно вносить деньги (5,9 рубля/кв. м жилой площади) на капремонт?

Самое главное - собраться!

Вместе со специалистами фонда капремонта мы еще раз напомним самые важные вопросы, которые нужно обсудить на общем собрании, и как все сделать по закону.

- К нам уже стали обращаться жители ряда домов с вопросом, мол, правомочно ли изначально проводить по выбору способа накопления на капремонт заочное собрание? - говорит специалист. - Мы сразу отвечаем: «Нет! В соответствии с Жилищным кодексом сначала нужно инициировать очное собрание всех собственников, а если на нем не смогли со-

брали кворум, то можно объявить о проведении заочного собрания. Только так это будет законно».

Итак, что делаем дальше?

Объявляем о собрании

- О дате его проведения нужно сообщить не позднее 10 дней до самого события.

- Оповещение направляется всем собственникам жилых помещений дома. Сделать это можно разными способами: разместить объявление в доме, сообщить всем лично под роспись в журнале уведомлений о получении или прислать заказным письмом.

- В объявлении нужно указать:

- данные о собственнике, который инициировал собрание
- форму проведения собрания (очная или заочная)
- дату, место, время проведения
- повестку, которую менять уже нельзя
- порядок ознакомления всех желающих с материалами и информацией, которые будут представлены на собрании, а также место, где это можно сделать.

Комментарий специалиста

- Основные вопросы, которые должны быть обязательно рассмотрены на собрании, определены ст. 170 п. 4 Жилищного кодекса, - рассказывает Людмила Мутовкина. - А это:

- способ формирования фонда капремонт
- размер ежемесячного взноса на капремонт, если он будет превышать установленные в регионе минимальный размер в 5,9 рубля за 1 кв. м жилплощади;
- перечень работ и услуг по капремонту, необходимых дому и предусмотренных региональной программой
- выбор уполномоченного лица от дома, которое будет представлять интересы собственников во взаимоотношении с региональным оператором или с банком, если жильцы выберут накопления на спецсчете.

- Если собственники склоняются к накоплению на спецсчете, - говорит специалист, - то нужно дополнительно рассмотреть вопросы:

- о владельце спецсчета в банке
- о выборе самого банка
- об источнике дополнительного финансирования для обслуживания спецсчета в банке, а в будущем - печати квитан-

ций для уплаты ежемесячного взноса на капремонт.

Считаем кворум

- Решение о способе накопления на капремонт принимается, если за него проголосовали не менее 2/3 от общего числа собственников дома (а не только тех, кто присутствовал на собрании).

- Обязательно для участия в собрании нужно привлечь собственников нежилых помещений (магазины, фирмы и т. д.), ведь уплата ежемесячных взносов на капремонт коснется и их.

- Существует формула подсчета голоса каждого собственника:

Общая площадь каждой квартиры : общая площадь дома x 100% = доля собственника квартиры

- Если кворум не собрали, то можно провести заочное собрание. Правила назначения даты, повестки дня, - те же, что и на очном собрании. Отличие лишь в том, что здесь придется походить по квартирам, раздать всем, а затем собрать с собственников бланки бюллетеней с их решением по каждому пункту повестки собрания. А затем, не позднее 10 дней после проведения собрания, проинформировать собственников о принятом решении.

Отсылаем протокол с решением общего собрания жильцов

Жильцы каждого дома должны сообщить о выбранном способе накопления на капремонт:

а) если выбрали регионального оператора, то в эту организацию - не позднее пяти дней с даты принятия решения. После этого с Фондом нужно будет заключить соответствующий договор. Обязательным приложением к документу должна быть опись состава общего имущества многоквартирного дома.

б) если выбрали спецсчет, копию протокола нужно отнести в выбранный банк, где заключить договор обслуживания, и Государственную жилищную инспекцию (Калининград, ул. Барнаульская, 4), так как эта организация теперь станет контролирующим органом в вопросе целевого расходования средств на капремонт.

в) все собственники дома также должны быть оповещены о принятом на собрании решении - в срок не позднее 10 дней со дня его вынесения.

Когда начнем платить взносы на капремонт

Закон для этого определил следующие сроки:

- Спустя восемь месяцев, считая от января 2015 года, т.е. в сентябре.

Справка «СК»

Полезные информационные ресурсы

- Единый портал Калининградской области «Мониторинг жилищного фонда»: <http://portal.zkh39.ru>
- Министерство ЖКХ и ТЭК Калининградской области: <http://minzkh39.ru>
- Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области: <http://fondgkh39.ru>
- Фонд содействия реформированию ЖКХ: <http://www.fondgkh.ru>

Семинары для всех желающих

- В офисе Фонда капитального ремонта еженедельно проводятся информационно-просветительские семинары по вопросам организации и проведения капремонта в условиях нового законодательства.
- Адрес: Калининград, ул. Уральская, 18, 4-й этаж (по предварительной записи)
- Справки и заявки по тел.: 8 (4012) 30-35-42, 8 (4012) 30-35-43.
- Записаться на прием к гендиректору Фонда или к его заместителю можно по тел. 8 (4012) 30-35-41.
- К начальнику отдела реализации программ - по тел. 8 (4012) 30-35-42
- Телефон горячей линии Фонда: 8 (4012) 57-06-07.

Пример заполнения протокола с решением общего собрания собственников дома можно найти на сайте регионального Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов : <http://fondgkh39.ru>
Телефон для справок: 303-541,

Подготовила **Ольга Саяпина**, osa@strana39.ru, фото Александра Матвеева