

# КАПРЕМОНТ

РУБРИКА ГОТОВИТСЯ НА ОСНОВАНИИ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ГОСКОМИТЕТОМ РК ПО РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖКХ

Уважаемые читатели, «Курьер Карелии» продолжает рассказ о том, как осуществляется в Республике Карелия капитальный ремонт многоквартирных жилых домов. Капремонт осуществляется в соответствии с программой проведения капитального ремонта многоквартирных домов, реализуемой на основе федерального закона от 21 июля 2007 года № 185 — ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

«Курьер Карелии» постоянно информировал читателей об инициативе федеральных властей по выделению средств на проведение капремонта. Реформа ЖКХ, в частности, предполагает передачу ответственности за состояние жилья на собственников. Но зачастую жилой фонд находится в таком состоянии, что сразу переложить ответственность за его содержание на жителей просто невозможно. У населения нет достаточных средств, чтоб отремонтировать кровли и коммуникации в многоквартирных домах. Поэтому государство выделяет средства на капитальный ремонт, и уже после того, как он будет проведен, содержать дома смогут сами жители.

Таким образом, государственная поддержка оказывается жителям многоквартирных домов, нуждающихся в капитальном ремонте. Но не все дома подвергнутся капитальному ремонту сразу. Очевидно, что жители сами должны быть готовы к смене отношений. Необходимые действия, которые должны предпринять жители и власти, прописаны в названном федеральном законе, соответствующих правовых актах. Как добиться включения вашего дома в программу капитального ремонта мы и рассказали в предыдущих выпусках этой рубрики (см. «Курьер Карелии» от 4 и 18 сентября 2008 г).

Материалы для этой рубрики готовятся при участии специалистов Госкомитета РК по реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Предыдущие публикации были посвящены тому, что должны предпринять сами жители и муниципальные власти. На этот раз мы продолжаем рассказ о том, каковы условия получения средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ, необходимые к исполнению на уровне муниципальных образований РК.

## Мы в очереди первые стояли!

### Три группы критериев

Предположим, необходимые действия, предписанные законом, выполнены. Жители домов провели общие собрания, приняли решение о создании Товарищества собственников жилья, приняли решение об участии в программе капитального ремонта.

Затем они обратились в муниципалитеты. Напомним, в соответствии с упомянутым законом, на деньги из федерального бюджета смогут претендовать только те муниципальные образования, в коммунальной сфере которых действуют частные предприятия. Причем, в более выгодной ситуации оказались муниципалитеты, которые начали работу раньше. В настоящее время и до конца года частных предприятий должно быть не менее четверти от общего количества. Подробно о том, каким условиям должны соответствовать муниципальные образования, было рассказано в предыдущей публикации.

Допустим, и жители выполнили условия, и муниципалитеты. Однако может возникнуть вопрос о том, в какой очередности включаются в программу капитального ремонта многоквартирные дома и вообще, в каком состоянии они должны находиться для включения в эту программу.

Для ответа на эти вопросы разработаны критерии ранжирования или установления очередности включения в программу капитального ремонта многоквартирных домов.

Прежде всего, нужно знать, что в муниципальных образова-

ниях капитальному ремонту подлежат многоквартирные дома, имеющие процент износа от 20 до 65-70%, в зависимости от конструктивных элементов наружных стен и перекрытий.

В соответствии с названным федеральным законом, в региональную адресную программу капитального ремонта включаются только дома, участвующие в утвержденных органами местного самоуправления муниципальных адресных программах капитального ремонта.

Муниципальные образования, учитывая ограниченный объем средств финансовой поддержки Фонда содействия реформированию ЖКХ, направляемых на проведение капитального ремонта, проводят отбор домов, обеспечивая единый подход к включению домов в Перечень домов, капитально ремонтируемых за счет средств Фонда.

Критерии, по которым будет производиться ранжирование многоквартирных домов для включения их в муниципальную программу капитального ремонта, определяются совместно с общественностью. Это обусловлено, в частности, тем, что финансирование капитального ремонта осуществляется из разных источников: средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, средства местных бюджетов и бюджета Республики Карелия, а также деньги собственников жилья.

Включение многоквартирных домов в Программу капитального ремонта происходит на конкурентной основе. Существует три группы критериев ранжирования, которые мы подробно разберем ниже.

### Дело техники

Рассмотрим критерии технические. Прежде всего, к техническим критериям относится продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта. Очевидно, что более новые дома преимущественно нуждаются в меньшем ремонте.

Однако учитывается также техническое состояние объектов общего имущества в доме. При этом оценивается наличие угрозы безопасности жизни или здоровья граждан, сохранности общего имущества и имущества граждан в рассматриваемом доме.

Оценивается комплексность капитального ремонта. В него можно включить все виды работ, установленных Федеральным Законом № 185-ФЗ, если есть объективная необходимость в их выполнении, или только часть этих работ.

Наконец, необходимо установить, каково будет качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта. При этом приоритет отдается повышению энергоэффективности.

### Организация самоорганизации

В этой группе учитываются организационные критерии. Понятно, что средства выделяются только тем, кто сможет эффективно ими воспользоваться, будет испытывать ответственность за их расходова-



ние, сумеет сберечь то, на что будут затрачены деньги.

Поэтому здесь оценивается уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления МКД. Приоритет отдается домам, где созданы Товарищества собственников жилья, учитываются продолжительность их работы до подачи обращения на участие в программе.

Кроме того, рассматривается доля собственников (голосов собственников), подавших голоса за решение о проведении капитального ремонта и его долевого финансирования, от общего числа собственников помещений (голосов собственников). Очевидно, чем больше собственников смогут взять на себя ответственность за принятое решение, тем эффективнее будет впоследствии осуществляться эксплуатация дома.

Наконец, в этой группе критериев учитывается степень готовности дома к капитальному ремонту, а именно наличие проектной документации, включая смету расходов.

### Деньги счет любят

Последняя — третья группа — это критерии финансовые.

В них оценивается доля финансирования из внебюджетных источников в общей стоимости капитального ремонта. В частности, доля прямых инвестиций собственников помещений и заемных средств, привлекаемых собственниками. Для чего существует этот критерий, также легко объяснить. Чем больше средств инвестируют сами собственники, тем более бережливы будут они при дальнейшей эксплуатации дома.

Рассматривается также финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме: уровень суммарной задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

### Кто первый?

Очередность проведения капитального ремонта соответствующих домов определяется согласно удельному весу каждого критерия, определенного исходя из необходимости выполнения наиболее приоритетных условий в данном муниципальном образовании, а также выполненному расчету показателей с присвоением баллов, установленных по названным критериям.

Значимость каждого критерия, по которым производится отбор домов, определяется органами местного самоуправления исходя из местных условий и приоритетов.

Это решение оформляется распорядительным документом и должно быть опубликовано в официальных средствах массовой информации. Таким образом, все собственники имеют возможность путем принятия соответствующих решений влиять на суммарные показатели своего дома и его место в списке домов нуждающихся в капитальном ремонте. Кроме того, благодаря разработке критериев значительно уменьшится немотивированный поток обращений граждан в различные инстанции, а жители соответствующих домов будут более тщательно и активно участвовать в подготовке необходимых документов для участия в муниципальной программе по проведению капитального ремонта.

Вениамин СЛЕПКОВ