

В этом году федеральный бюджет в рамках приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» потратит около 20 миллиардов на благоустройство дворов и общественных территорий в российских городах. Курганской области выделили на это 173 миллиона рублей. Еще 15 миллионов добавит региональная казна. 1/3 этих средств пойдет на места общественного назначения и 2/3 на дворовые территории. Так, Курган сможет потратить на благоустройство парков, скверов и других значимых для города территорий чуть больше 30 миллионов рублей, а на благоустройство дворов 61 миллион. Конечно, отремонтировать все дворы на эти деньги не удастся. Повеет самым активным. Так как же попасть в программу? Подробный комментарий нам дали специалисты департамента строительства, госэкспертизы и ЖКХ Курганской области.



Ведущая страницы Наталья Мосина.

Можно без очереди?

Специалисты рассказали, как ускорить проведение капитального ремонта дома



Фото: Леонид Архипов.

Дому срочно нужен капитальный ремонт, а ждать своей очереди по программе еще долго? На этот случай есть решение. О том, как ускорить проведение капитального ремонта дома, рассказали в региональном Фонде капитального ремонта многоквартирных домов.

В соответствии с Жилищным кодексом все собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт, причем вне зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта.

При этом собственники, открывшие специальный счет, вправе провести капитальный ремонт дома в любое время при условии, что на это хватает средств. А вот при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора очередность проведения работ должна строго соответствовать критериям, установленным законодательством. В Курганской области такими критериями являются год ввода в эксплуатацию и год последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Но что делать, если капитальный ремонт дому нужен уже сегодня?

В этом случае законодатель предусмотрел механизм зачета стоимости выполненных работ по капитальному ремонту в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Так, собственники, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта за счет других источников. В этом случае собственники могут провести капитальный ремонт крыши, фасада, внутридомовых инженерных систем или других отдельных конструктивных элементов дома досрочно без участия регионального оператора и получить зачет стоимости проведенных работ по капитальному ремонту в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт (т. е. «освобождение» от уплаты взноса на капитальный ремонт на определенный период).

Часть 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации и статья 19 Закона Курганской области от 30 октября 2013 года № 63 предусматривают следующие условия проведения зачета стоимости ранее выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

- 1) собственники помещений в многоквартирном доме должны формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- 2) если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы, предусмотренные программой;
- 3) если повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется;
- 4) если выполненные работы оплачивались без использования бюджетных средств и средств регионального оператора;

- 5) в адрес регионального оператора уполномоченным от собственников многоквартирного дома лицом представлены следующие документы, в том числе подтверждающие выполнение работ по капитальному ремонту и внесение полной оплаты таких работ:
 - а) заявление лица, уполномоченного собственниками,
 - б) договор на выполнение работ по капитальному ремонту,
 - в) акт приемки выполненных работ,
 - г) документы, подтверждающие оплату таких работ подрядной организацией,
 - д) протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении зачета.

Средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ (установленной правительством Курганской области), засчитываются в порядке, установленном законом Курганской области от 30.10.2013 г. № 63, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

Стоит обратить внимание, что такой механизм зачета возможен только при выполнении работ капитального характера. Отличия понятий «текущий» и «капитальный» ремонт влечет за собой необходимость использования разных источников финансирования таких работ (соответственно за счет платы за текущее содержание и ремонт и за счет взносов на капитальный ремонт). Так, под текущим ремонтом здания понимается комплекс строительных работ, осуществляемых с целью поддержать параметры устойчивости, надежности здания, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения. Капитальный ремонт — замена или восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, замена или восстановление систем инженерно-технического обеспечения, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы или восстановление указанных элементов. На примере плоской крыши многоквартирного дома: к текущему ремонту будет относиться частичный ремонт отдельных участков кровельного покрытия, а к капитальному — полная замена кровельного покрытия с подготовкой основания и восстановлением имеющихся элементов крыши.

Подробная информация по этим и другим вопросам организации капитального ремонта многоквартирных домов размещена на сайте Фонда капитального ремонта Курганской области www.fkr45.ru, а также в официальной группе в социальной сети «ВКонтакте» <https://vk.com/fkr45>.

Как включить свой двор в программу благоустройства?

Специалисты ответили на часто задаваемые вопросы горожан

Что нужно сделать, чтобы включить свой двор в программу благоустройства 2017 года?

— Один или несколько собственников жилых или нежилых помещений в доме должны выступить с инициативой о включении своего двора в программу благоустройства. Но прежде желательно изучить Порядок проведения отбора дворовых территорий многоквартирных домов для включения в муниципальную программу города Кургана, опубликованный на официальном сайте города по ссылке <http://kurgan-city.ru/city/info/gorsreda/>, а также в газете «Курган и курганцы» за 25 марта 2017 года.

Инициативной группе предстоит провести в доме общее собрание и проголосовать за участие в программе. До 3 мая необходимо подать заявку и пакет документов в оргкомитет. Заявку нужно принести в администрацию города на площадь имени В. И. Ленина в кабинет № 130, тел. 46-20-57. Время работы с 9 до 17 часов (перерыв с 12 до 13 часов).

В течение трех дней по окончании срока приема заявок документы передадут в комиссию, которая их рассмотрит и каждой заявке выставит баллы в соответствии с утвержденными критериями. Кто наберет больше баллов, того и включат в программу в первую очередь.

Как провести в доме общее собрание?

— Об этом подробно написано в статье 45 Жилищного кодекса РФ.

Инициаторам за десять дней до проведения общего собрания нужно оповестить об этом жителей дома. Варианты могут быть разные: вручить уведомления каждому собственнику под роспись, разослать заказные письма или разместить информацию в общедоступном месте, к примеру в подъезде на доске объявлений.

В сообщении о проведении собрания должны быть указаны следующие данные:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;
- 2) форма проведения собрания (очная или очно-заочная);
- 3) дата, место, время проведения собрания;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. Здесь можно указать ссылку на сайт администрации города или другой источник информации.

Повестка собрания должна включать следующие вопросы:

1. О принятии решения об обращении с заявкой о включении дворовой территории в муниципальную программу на 2017 год.
2. Об определении уполномоченного лица на:
 - подачу заявки для участия в отборе дворовых территорий многоквартирных домов;
 - участие в контроле за выполнением работ по благоустройству дворовой территории и их приемке.
3. О минимальном и дополнительном перечне работ по благоустройству дворовой территории.
4. Об определении обязанности финансового и/или трудового участия собственников помещений в работах по благоустройству дворовой территории.
5. Об определении уполномоченных лиц из числа собственников помещений для участия в обследовании дворовой территории, приемке выполненных работ по благоустройству дворовой территории многоквартирного дома, в том числе подписании соответствующих актов приема выполненных работ и актов приема-передачи объектов благоустройства.

6. О последующем содержании и текущем ремонте объектов внешнего благоустройства за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

С формой протокола общего собрания можно ознакомиться также по ссылке <http://kurgan-city.ru/city/info/gorsreda/>.

Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Количество голосов каждого собственника пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

В течение десяти дней после проведения собрания инициативная группа должна уведомить тех, кто не принял в нем участия, о принятом решении, а также сообщить об этом в свою управляющую компанию или ТСЖ.

Кто будет контролировать ход и качество работ?

— В соглашении, заключенном региональным департаментом строительства, госэкспертизы и ЖКХ с муниципалитетами, есть пункт об обязательном государственном строительном контроле. Кроме того, сами собственники могут и должны контролировать весь процесс благоустройства и качество применяемых материалов, участвовать в приемке работ. Очень многое в этой программе зависит от активной жизненной позиции собственников.

ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ

Что в копилке?

На сайте Фонда капитального ремонта можно узнать много полезного

Сколько дом накопил на капитальный ремонт и когда начнутся работы? Эти вопросы интересуют всех, кто ежемесячно платит взносы. Найти ответы теперь просто — на сайте регионального Фонда капитального ремонта домов есть информация по каждому дому.

На сайте регионального оператора www.fkr45.ru усовершенствован раздел «Найти свой дом», в котором по каждому многоквартирному дому размещена информация о начисленных и собранных взносах, сроках и этапах проведения капитального ремонта.

Также на сайте создан раздел «Ход работ по капитальному ремонту», где жители домов, включенных в краткосрочные планы, могут полу-

чить информацию об организации капитального ремонта, в том числе сроках выполнения работ по заключенным с подрядными организациями договорам.

В разделе «Ежеквартальный отчет» будут публиковаться ежеквартальные отчеты регионального оператора. По каждому дому здесь размещены сведения о формировании и расходовании средств фонда капитального ремонта по утвержденной форме.

Обязательно ли финансовое участие жителей?

— Нет, не обязательно. У людей есть выбор.

Программой предусмотрено выполнение минимального перечня работ и дополнительного.

В минимальный перечень входят ремонт дворовых проездов, обеспечение освещения двора, установка скамеек и урн для мусора. Если жители выбирают только эти виды благоустройства, им не обязательно самим участвовать в этой работе (однако это дает возможность получить дополнительные баллы, — авт.).

Но если жители хотят большего, им необходимо также выбрать дополнительный перечень работ. В него входят оборудование детской и (или) спортивной площадки, парковки, озеленение, установка пандусов и др. Перечень открыт, поэтому люди могут прописать те виды работ, которые, на их взгляд, необходимы и которые относятся к благоустройству двора. Комиссия эти предложения рассмотрит и решит, насколько это целесообразно в рамках данной программы.

Выбирая дополнительный перечень, жители обязаны прописать форму своего участия — финансовую и (или) трудовую. К примеру, если люди не хотят вкладывать деньги, они могут навести порядок во дворе, демонтировать старые архитектурные формы или высадить деревья.

Как провести собрание, если на несколько домов приходится один двор?

— В этом случае заявка может быть подана как от одного многоквартирного дома, так и от нескольких, при этом от каждого дома должен быть приложен протокол, соответственно, каждый дом проводит собственное собрание. В заявке жителям необходимо будет указать адреса соседних домов, с которыми они делят общую территорию.

Однако, прежде чем проводить собрания, жителям лучше обсудить между собой будущую площадку и решить, что они хотят здесь видеть. Впоследствии это нужно будет отразить в дизайн-проектах, которые прилагаются к заявкам.

Что делать тем, кто не успеет подать заявку до 3 мая?

— Осенью этого года будет снова объявлен сбор заявок, на основании которых будет составлена пятилетняя программа благоустройства дворов. Так что у горожан будет время доработать и собрать полный пакет документов и заявиться на участие в программе 2018-2022 годов.

Отметим, программа будет синхронизирована с программой по газификации и программой по капитальному ремонту.

Каковы критерии отбора дворовых территорий многоквартирных домов?

Комиссия осуществляет оценку дворовых территорий многоквартирных домов по следующим критериям:

1. Наличие ранее проведенного капитального ремонта многоквартирного дома.
2. Техническое состояние дворовой территории многоквартирного дома.
3. Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (размер суммарной задолженности по плате за ремонт и содержание жилья, взносов на капитальный ремонт).
4. Финансовое и/или трудовое участие собственников.

БАЛЛЬНАЯ ОЦЕНКА КРИТЕРИЕВ ОТБОРА ДВОРОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

№ п/п	Наименование критериев отбора	Балл, присваиваемый в соответствии с критерием отбора
1.	Наличие ранее проведенного капитального ремонта многоквартирного дома:	
	а) капитальный ремонт произведен в течение от 1 до 5 лет, планируется к проведению в 2017 году	4
	б) капитальный ремонт произведен более 5 лет назад	3
	в) капитальный ремонт произведен более 10 лет назад	2
	г) капитальный ремонт не проводился	1
2.	Техническое состояние дворовой территории многоквартирного дома	
	а) детское игровое и/или спортивное оборудование:	
	— наличие	1
	— нуждается в дополнительном оснащении	2
	— отсутствие	3
	б) малые архитектурные формы:	
	— наличие	1
	— нуждается в дополнительном оснащении	2
	— отсутствие	3
	в) состояние асфальтового покрытия внутридворовых проездов и тротуаров	
	— не требуется ремонт	1
	— требуется ремонт	2
	— асфальтовое покрытие отсутствует	3
3.	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (размер суммарной задолженности по плате за ремонт и содержание жилья, взносов на капитальный ремонт)	
	До 10% задолженности от общей суммы начислений	6
	от 10 до 20%	3
	свыше 20%	0
4.	Финансовое и трудовое участие собственников	
	— принятие решения о финансовом и/или трудовом участии собственников помещений	5
	— отсутствие финансового и/или трудового участия собственников помещений	0
5.	Доля собственников, подавших голоса за решение об участии в отборе дворовых территорий многоквартирных домов	
	а) от 90,1 до 100%	5
	б) от 80,1 до 90%	4
	в) от 70,1 до 80%	3
	г) от 60,1 до 70%	2
	д) от 50,1 до 60%	1
	е) менее 50%	0
6.	Дизайн-проект благоустройства дворовой территории	
	— наличие дизайн-проекта	10
	— отсутствие дизайн-проекта	0
7.	Принятие решения о последующем содержании и текущем ремонте за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме объектов внешнего благоустройства, выполненных в рамках мероприятий по благоустройству дворовой территории	
	— закрепление указанной готовности в Протоколе общего собрания	5
	— отсутствие указанной готовности	0

Какие документы прилагаются к заявке?

К заявке необходимо приложить:

- копию протокола общего собрания или протоколов — в случае, если дворовая территория объединяет два или более многоквартирных домов;
- акт обследования дворовой территории (форму составления акта можно найти по той же ссылке <http://kurgan-city.ru/city/info/gorsreda/>);
- схему с границами дворовой территории, предлагаемой к благоустройству;
- дизайн-проект благоустройства дворовой территории многоквартирного дома.

 Дизайн-проект собственникам делать не обязательно, но его наличие дает сразу 10 дополнительных баллов. При этом у муниципалитетов есть право включить разработку дизайн-проектов в смету расходов, и они должны быть утверждены с жителями до 1 июля.