**Информация о проведении капитального ремонта**

[16.04.2014 / 10:48]

Для решения задачи своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации были внесены поправки, предусматривающие создание эффективной системы планового проведения капитального ремонта.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги включается обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт. Средства взносов собственников каждого многоквартирного дома аккумулируются (накапливаются) и образуют фонд капитального ремонта каждого многоквартирного дома.

Постановлением Правительства Иркутской области от 17 февраля 2014 года № 54-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2014 год» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт дифференцируется в зависимости от:

 -  климатических условий и географического расположения  (северные и южные районы Иркутской области);

 -   от этажности многоквартирного дома;

- степени благоустройства и состава общего имущества многоквартирного дома (наличие лифта, мусоропровода, внутридомовых инженерных систем).

В рамках исполнения требований Жилищного кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы (далее – Региональная программа).

Региональная программа включает в себя все многоквартирные дома в количестве 14730 единиц, расположенные на территории Иркутской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу. Срок реализации Региональной программы – 30 лет.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Региональной программе определена исходя из критериев, установленных Законом Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».  Согласно статье 168 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

При установлении очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов будут приняты во внимание также  дополнительные технические и организационные критерии:

1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома;

2) физический износ многоквартирного дома;

3) требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления многоквартирным домом (наличие ТСЖ, управляющей организации);

5) наличие совета многоквартирного дома;

6) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги (среднегодовой за прошедший год).

Все критерии ранжированы по баллам, таблица с баллами представлена в Региональной программе.

Все многоквартирных дома распределены в Региональной программе по  шести пятилетним периодам в зависимости от количества набранных баллов

Непосредственное исполнение Региональной программы будет осуществляться на основании ежегодных краткосрочных планов.

Региональная программа опубликована 31 марта 2014 года в общественно-политической газете «Областная» № 34 (1202).

В течение 2 месяцев после официального опубликования Региональной программы, то есть до 1 июня 2014 года, собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в Региональную программу,  имеет право самостоятельно на общем собрании выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

А) на счете Регионального оператора (централизованная система накопления взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов);

Б) на специальном счете многоквартирного  дома (финансирование через индивидуальное накопление). На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Если в течение одного месяца с даты официального опубликования Региональной программы (т.е. до 1 мая 2014 года) собственники не приняли решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, органы местного самоуправления муниципального образования  инициируют общее собрание собственников по данному вопросу.

Если в течение 2 месяцев (т.е. до 1 июня 2014 года) данное решение собственниками так и не принято, решение за них принимает орган местного самоуправления - фонд капитального ремонта соответствующего многоквартирного дома будет формироваться на счете Регионального оператора.

1. Особенности формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете Регионального оператора:

Региональный оператор -  юридическое лицо, организационно-правовая форма -  Фонд.

Это специализированная некоммерческая организация, которая создана Правительством Иркутской области (учредитель – министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области)  и осуществляет функции по обеспечению своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

В Иркутской области Региональный оператор создан в соответствии с распоряжением Правительства Иркутской области от 29 ноября 2013 года № 528-рп.

Это - «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области»

29 января 2014 года Фонд зарегистрирован в Управлении министерства юстиции РФ по Иркутской области.

Назначен его генеральный директор – Сагдеев Тимур Ринатович. Сформированы органы управления – Правление и Попечительский совет.

Основные функции Регионального оператора:

аккумулирование средств собственников, оформление договоров с собственниками по организации капремонта; формирование и выставление платежных документов;
организация проведения капитального ремонта, осуществление функции технического заказчика.

Функции Регионального оператора, в т.ч. порядок финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов, порядок использования региональным оператором его имущества,  порядок открытия Региональным оператором счетов в российских банках, требования к финансовой устойчивости Регионального оператора установлены Законом Иркутской области от 27 декабря 2013 года № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации Правительство Иркутской области несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, могут использоваться только для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в  многоквартирных домах. Использование этих средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

В  бюджете Иркутской области на 2014 год предусмотрены расходы на содержание Регионального оператора (субсидии в виде имущественного взноса).

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, только если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

2. Особенности формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете.

Данный способ предусматривает самостоятельное (индивидуальное) накопление средств собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома на отдельном счете.

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, решением общего собрания необходимо определить владельца специального счета, которым может быть ТСЖ, ЖСК, ЖК, соответствующие требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, или Региональный оператор.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Собственниками помещений на общем собрании должна быть определена российская кредитная организация – банк, который должен осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Иркутской области.

Владелец специального счета – это юридическое лицо (ТСЖ, ЖСК, ЖК), которое имеет право распоряжаться средствами фонда на цели капитального ремонта. При этом, средства на специальный счет поступают только от собственников данного многоквартирного дома, и не могут быть использованы на капитальный ремонт другого многоквартирного дома.

Если ТСЖ, ЖСК, ЖК определены решением общего собрания владельцем специального счета, то органы управления ТСЖ, ЖСК, ЖК осуществляют функции начисления взносов на капитальный ремонт, сбора данных средств, а также функции заказчика работ по капитальному ремонту.

Если владельцем специального счета определен Региональный оператор, а собственники помещений на общем собрании не выбрали банк, в которой будет открыт специальный счет, и не определили уполномоченное лицо для открытия специального счета, вопрос о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение Регионального оператора.

Региональный оператор для открытия каждого специального счета проводит конкурс, порядок и условия которого будут установлены Правительством Иркутской области

При этом функции начисления взносов на капитальный ремонт, сбора данных средств, а также функции заказчика работ по капитальному ремонту выполняет управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или организация, предоставляющая услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в зависимости от способа управления многоквартирным домом).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений по истечении трех календарных месяцев,  начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, то есть с 1 июля 2014 год.

Пресс-служба губернатора и правительства Иркутской области