**Капитальный ремонт в перспективе**

пн, 28/01/2013 - 10:03 — Пресс-служба

***До 2014 года должна быть утверждена региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов***

Федеральным законом № 271-ФЗ в предмет жилищного надзора включен надзор за формированием фондов капитального ремонта и за соблюдением требований к  созданию и деятельности специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор).

Каждый субъект Российской Федерации должен в срок **до 1.01.2014 года  утвердить  региональную программу  капитального ремонта (РПКР) общего имущества** в многоквартирных домах. Эта программа позволит распланировать  предоставление государственной поддержки  на проведение капитальных ремонтов общедомового имущества. При этом особо отмечается, что РПКР  формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества  во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта, и включает в себя  перечень всех услуг и работ по капитальному ремонту, а также плановый год его проведения.

**Формируем фонд капитального ремонта**

Через 4 месяца после опубликования утвержденной программы собственники  обязаны уплачивать  взносы на капитальный ремонт, из которых и будет сформирован фонд.

Однако, з**аконодатель предусматривает для собственников возможность выбора места зачисления этих взносов: на счет регионального оператора, либо на специальный счет собственников (ТСЖ или кооператив).** На принятие такого решения собственникам дается **2 месяца после утверждения региональной программы.** Однако, законодатель предусмотрел и такой ход событий, при котором собственниками решение не принято (либо не реализовано). В этом случае общее собрание о выборе способа формирования фонда созывают органы местного самоуправления, на котором принимают решение о перечислении взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

**Контроль за формированием фонда**

**В течение 5 дней с момента открытия счета владелец счета (ТСЖ, кооператив или региональный оператор) обязан предоставить в надзорный орган уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола о принятом решении, справки банка об открытии счета,  а также сведения о МКД, счетах РО, и о поступлении взносов на капитальный ремонт, о размере остатка на счете.**

Законодатель также уточняет, что **управляющая компания (УК) не может быть владельцем счета, поэтому фонд капитального ремонта многоквартирных домов, обслуживающихся управляющими компаниями будет формироваться на счете регионального оператора.**

Региональный орган жилищной инспекции (в Красноярском крае – служба строительного надзора и жилищного контроля) ведет реестр  уведомлений, реестр счетов, и информирует  органы местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, не выбравших способ формирования фондов.

**Использование средств и проведение капитального ремонта**

**Проведение капитального ремонта осуществляется по решению общего собрания собственников многоквартирного дома в любое время и по предложению управляющей организации, регионального оператора  либо по собственной инициативе.**

**Не менее чем за 6 месяцев  до наступления года,** в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой,  управляющая организация либо региональный оператор  **представляет собственникам  предложения о сроке начала капремонта, перечне, стоимости и источниках его финансирования.**

Собственники не позднее  чем через 3 месяца  с момента получения предложения обязаны принять решение о:

- перечне необходимых работ

- смете расходов

- сроках проведения ремонта

- источниках финансирования.

Средства фонда могут быть использованы для оплаты: услуг и работ по капитальному ремонту, разработке проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, уплаты кредита и процентов.

Отметим также, собственники могут изменить решение об изменении способа формирования фонда в любой момент.

**Региональный оператор**

Функционал регионального оператора также определен законодателем. Фонд уполномочен аккумулировать взносы на капитальный ремонт, открывать на свое имя специальные счета, с которых будут перечисляться средства подрядным организациям, выступать в роли технического заказчика работ по капитальному ремонту, и также финансировать эти работы. Кроме того, региональный оператор уполномочен осуществлять приемку качества и сроков проводимых ремонтов. В процедуре предусмотрено участие также органов местного самоуправления, которые согласовывают акт приемки.

**Учет средств**

В соответствии с  внесенными в жилищное законодательство изменениями, деятельность регионального оператора будет тщательно контролироваться. В частности, контроль за непосредственно деятельностью фонда осуществляет надзорный орган. Контроль за использованием региональным оператором средств, полученных из бюджетов и средств собственников – Росфиннадзор, в контроль за использованием бюджетных средств – органы финансового контроля субъектов и органы местного самоуправления.

**Федерация может помочь**

26.12.12 Федеральным законом от 25.12.2012 N 270-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"  № 185-ФЗ, изменившие условия оказания финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, одним из которых является наличие до 01.07.2013  не менее чем 75% от общего количества многоквартирных домов, которые расположены на территории соответствующего муниципального образования, коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей воды и холодной воды, электрической энергии, газа), которые подлежат установке в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ.

После 01.07.2013 для получения финансовой поддержки из Фонда содействия реформированию ЖКХ, обеспечение многоквартирных домов общедомовыми приборами учета должно быть стопроцентным.

**Справка:**

По данным Министерства энергетики и ЖКХ Красноярского края на сегодняшний день в крае насчитывается 18300 многоквартирных домов. Более 13 тысяч из них признаны нуждающимися в капитальном ремонте.