**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Для решения проблем ветхого жилья федеральным законодательством введены новшества. В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» на собственников помещений многоквартирных домов возложена обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ — обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов. Органы местного самоуправления могут софинансировать капитальный ремонт дома, проводимый собственниками квартир. Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта.**

С 2014 года все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны оплачивать капитальный ремонт общего имущества. Это требование распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в нём. Для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счёт средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В фонд капитального ремонта, кроме внесённых взносов на капремонт, зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов.

Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включён в структуру платы за жильё и коммунальные услуги. От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт освобождены жители муниципального жилищного фонда и собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, собственниками жилых помещений многоквартирных домов в Дебёсском районе выбран следующий способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: перечисление взносов на капитальный ремонт общего имущества на счёт регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счёт организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора, а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объёме и сроки, которые определены региональной программой капитального ремонта.

Если фонд капитального ремонта дома формируется на счёте регионального оператора, то именно региональный оператор должен подготовить и направить собственникам помещений предложение по проведению капитального ремонта.

Предложение должно включать срок начала капитального ремонта, необходимый перечень и объём услуг и работ по капитальному ремонту, их стоимость, порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники должны в течение трёх месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта. Фактически в этом случае решение собственников помещений является формальным, хотя и необходимым.

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 19 мая 2014 года №186 утверждена «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике», согласно которой определена очерёдность проведения капитального ремонта. В программу вошли все многоквартирные дома, за исключением тех, в состав которых входят менее трёх квартир, а также находящихся в ветхом или аварийном состоянии.

В Программе установлены плановые сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с условиями, определёнными законом Удмуртской Республики от 22 октября 2013 года № 64-РЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике" и требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Программа сформирована на срок 30 лет (2014-2043годы), необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики. Приложением к программе является адресный перечень многоквартирных домов, в котором указана плановая пятилетка проведения капитального ремонта. Перечень домов можно посмотреть на сайте **Kapremont18.ru** во вкладке «Документы», выбрав Дебёсский район.

За исполнение программы отвечает региональный оператор, функции которого осуществляет Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Удмуртской Республики». Учредителем Фонда является Правительство Удмуртской Республики. Региональный оператор за свой счёт осуществляет следующие функции: распечатка и доставка квитанций, сбор средств, их распределение на проведение капитального ремонта, ведение претензионно - исковой работы с неплательщиками и недобросовестными подрядчиками, отбор подрядных организаций, постоянный контроль качества и сроков выполнения капитального ремонта, приём выполненных работ совместно с собственниками, а также гарантия качества ремонта.

Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счёте фонды капитального ремонта, в объёме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

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.

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

Региональная программа должна пересматриваться не реже чем один раз в год. При этом из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться в неё многоквартирные дома, введённые в эксплуатацию по завершении строительства, будут учитываться ремонты, сроки которых переносятся по решению собственников помещений на более поздний год.

Заключение договора на проведение капремонта будет предполагать обязательное установление гарантийного срока, который устанавливается в зависимости от вида работ.

Минстрой РФ намерен кратно усилить контроль за проведением капремонта в России. На данный момент уже разработаны соответствующие меры. Так, предполагается участие собственников жилья и представителей общественности в приёмке работ, проведённых в рамках капремонта. Региональный оператор капитального ремонта обязан раскрывать и размещать в публичном доступе информацию о количестве средств, собранных с собственников жилья, а также суммах, потраченных на проведение капремонта в конкретных домах.