**Основные положения Жилищного Кодекса**

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

1. **Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) с 01.01.2015 года **капитальный ремонт многоквартирных домов** Тюменской области **осуществляется в соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области** (далее по тексту – Региональная программа капитального ремонта), разработанной в соответствии со ст.168 ЖК РФ и утвержденной Распоряжением Правительства Тюменской области от 15.12.2014 № 2224-рп «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015-2044 годы».

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяет предельные сроки проведения капитального ремонта в многоквартирных домах и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. Также в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно ст. 166. ЖК РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Региональной программы капитального ремонта включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в Региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться 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 капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

*В Уватском муниципальном районе в «Региональную программу капитального ремонта общего**имущества в многоквартирных домах Тюменской области» вошли 268 многоквартирных домов, за исключением домов с квартирами менее трех, а также многоквартирные дома признанные аварийными и подлежащими сносу.*

*Адреса многоквартирных домов вошедших в Региональную программу капитального ремонта можно посмотреть на сайтах указанных ниже.*

*Если многоквартирный дом, с квартирами три и более, а также не признанный аварийным и подлежащим сносу, по каким то либо причинам не вошел Региональную программу капитального ремонта, необходимо обратится в МКУ «Комитет по ЖКХ Уватского муниципального района с письменным заявление о включении данного дома в программу.*

*В период актуализации программы (в течении года) данный дом будет включен в перечень многоквартирных домов подлежащих капитальному ремонту в 2015-2044 годах.*

1. **Вносы на капитальный ремонт**

Согласно раздела VI Региональной программы капитального ремонта ресурсным обеспечением мероприятий программы являются средства фонда капитального ремонта, сформированного в соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса РФ за счет **обязательных взносов** на капитальный ремонт, **уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме**.

**Фонд капитального ремонта образуют**: взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества установлен Постановлением Правительства Тюменской области от 15.12.2014 №642-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» и составляет **7,50 рублей в месяц в расчете на один квадратный метр** жилого (нежило) помещения в многоквартирном доме.

Согласно ст.169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная Региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Планируемая дата введения платы на капитальный ремонт общего имущества в Тюменской области 01.05.2015.

1. **Способы формирования фонда капитального ремонта**

Собственники помещений в многоквартирном доме должны на общем собрании выбрать **один из следующих способов формирования фонда** капитального ремонта:

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете только в отношении одного многоквартирного дома);

Владельцем специального счета могут быть:

* товарищества собственников жилья;
* жилищный кооператив или иной специализированный кооператив;
* управляющая компания.

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, который аккумулирует средства фонда по системе «общего котла»).

Любой дом, независимо от формы управления, может обязать регионального оператора открыть на дом специальный счет в банке, владельцем данного специального счета будет региональный оператор.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его **на специальном счете**, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в ст. 176 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

1. **Сроки определения способа формирования фонда капитального ремонта**

**Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками** помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение **шести месяцев** после официального опубликования утвержденной Региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Постановлением Правительства Тюменской области от 14.04.2014 №157-п установлен **срок для принятия и реализации** сособственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта - **два месяца со дня официального опубликования** принятой Региональной **программы** капитального ремонта.

Исходя из выше изложенного, собственниками помещений в МКД, включенных в Региональную программу капитального ремонта, **в срок до 18 февраля 2015 года** необходимо принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, для накопления взносов на капитальный ремонт.

В соответствии ст. 170 ЖК РФ не позднее чем за месяц до окончания установленного срока для принятия и реализации собственниками помещений в МКД решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

Таким образом, начиная **с 19.01.2015** органы местного самоуправления должны начать работу с населением по проведению общих собраний собственников помещений в МКД.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

1. **Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт**

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Также предусмотрена государственная поддержка в форме субсидий, которая составляет не менее 10% от стоимости услуг или работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, подтвержденной проектной документацией.

1. **Использование средств фонда капитального ремонта**

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=C5C7455DC549511EB7B116E559DB65632BEEEE6EEB08AB4AC142E6B590B9TCI) о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

1. **Способы изменения фонда капитального ремонта**

**Способ формирования фонда** капитального ремонта **может быть изменен** в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

**Решение о прекращении формирования фонда** капитального ремонта **на счете регионального оператора** и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу **через два года** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

**Решение о прекращении формирования фонда** капитального ремонта **на специальном счете** и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу **через один месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

1. **Контроль за формированием фонда капитального ремонта**

**Владелец** специального счета **в течение пяти рабочих дней** с момента открытия специального счета обязан представить **в орган государственного жилищного надзора** уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

**Владелец** специального счета **обязан представлять в орган государственного жилищного надзора** в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в [порядке](consultantplus://offline/ref=5CE7C923BB2FC058A84ADE2DDBBABC0DE071AB239C0AF5F59294C2363BC95D118E7EE93481408596y4ECI), установленном этим федеральным органом.

1. **Источники информации**

Образцы документов (уведомления, протоколы общих собраний, сообщения о проведении общего собрания, договора, рекомендации по проведению общих собраний, комментарии и пояснения к порядку проведения капитального ремонта, [Распоряжение Правительства от 15.12.2014 года № 2224-рп «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015–2044 годы»](http://fkr72.ru/images/documents/rp-2224.doc)с приложением [перечня многоквартирных домов Тюменской области, подлежащих капитальному ремонту в 2015-2044 годах,](http://fkr72.ru/images/documents/pril_rp-2224.xls)Постановление Правительства Тюменской области от 15.12.2014 №642-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» **опубликованы на сайте Уватского муниципального района в разделе «Жилищно-коммунальное хозяйство» - «Информация для граждан»** (<http://uvatregion.ru/>**), на официальном портале органов государственной власти Тюменской области** (<http://admtyumen.ru/>), а также на официальном сайте регионального оператора Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» (http://fkr72.ru/).

Также с данными документами можно ознакомится в офисах управляющих компаний Уватского муниципального района.

По дополнительно возникающим вопросам можно обращаться:

-МКУ «Комитет по ЖКХ Уватского муниципального района», телефон и факс: 8(34561)28061;

-сайт Уватского муниципального района в разделе «Блог председателя МКУ «Комитет по ЖКХ Уватского муниципального района» (<http://uvatregion.ru/>**)**;

-Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области», телефон и факс: 8 (3452) 687-757, **E-mail:**[nofkrto@yandex.ru](mailto:nofkrto@yandex.ru);

-сайт регионального оператора Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» в разделе «Для собственников» - «Направление обращения» (http://fkr72.ru/).

