**Вниманию собственников многоквартирных жилых домов!**

**Начиная с 2014 года в Российской Федерации вводится новый порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании Региональной программы капитального ремонта каждого субъекта Российской Федерации.**

**Что должен знать каждый собственник в связи с введением нового порядка проведения капитального ремонта?**

  Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта закреплено за общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники не определят способ формирования фонда капитального ремонта самостоятельно до 31.05.2014 года, данное решение за них примет орган местного самоуправления.

В связи с принятием Региональной программы капитального ремонта (Постановление Правительства Забайкальского края от 30.12.2013 №590) на каждого собственника помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах **возлагается обязанность** по уплате взноса на капитальный ремонт. Минимальный размер такого взноса утверждает Правительство Забайкальского края (Постановление Правительства Забайкальского края от 24 декабря 2013 года №577). Для малообеспеченных семей законодательством предусмотрено получение субсидий на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Собственники помещений многоквартирного дома могут принять решение только об уплате взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Региональная программа капитального ремонта принимается на тридцать лет и включает в себя все многоквартирные дома, расположенные на территории Забайкальского края, с указанием года проведения в каждом из них капитального ремонта. В программе участвуют все многоквартирные дома, кроме:

−               домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащих сносу,

−               домов со степенью износа конструктивных элементов свыше 70 %,

−               домов блокированной постройки,

−               домов, имеющих менее трех квартир,

−               домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику.

Перечень работ по капитальному ремонту:

−               Ремонт внутридомовых инженерных систем: электроснабжения; теплоснабжения; газоснабжения; водоснабжения, водоотведения.

−               Ремонт или замена лифтового оборудования,

−               Ремонт крыши,

−               Ремонт подвальных помещений,

−               Ремонт фасада,

−               Ремонт фундамента многоквартирного дома.

Дополнительные виды услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов:

−               переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

−               утепление фасада

−               разработка проектной документации (в установленных Законом случае)

−               проведении государственной экспертизы проекта (в установленных Законом случае)

−               осуществление строительного контроля.

Способы формирования фонда капитального ремонта можно разделить на три варианта:

**I вариант:** формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в банке, открытым непосредственно ТСЖ (ЖСК);

**II вариант:** формирование фонда капитального ремонта на специальном счете в банке, открытым региональным оператором для конкретного многоквартирного дома;

**III вариант:**формирование фонда капитального ремонта на **общем** специальном счете в банке, открытым региональным оператором, на который будут поступать деньги всех собственников (так называемый «общий котел»).

 Региональный оператор- это некоммерческая  организация, созданная Правительством Забайкальского края  для формирования фондов капитального ремонта и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональный оператор выступает гарантом:

−               сохранности денежных средств и использования их только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, при этом учет ведется по каждому МКД, в отношении каждой квартиры и нежилого помещения;

−               своевременного проведения капитального ремонта в соответствии с утвержденной  региональной программой капитального ремонта.

Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.

Привлечение подрядных организаций осуществляется на конкурсной основе, в порядке, установленном постановлением правительства Забайкальского края.

Если собственники принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, тогда ими должны быть определены и зафиксированы в протоколе общего собрания собственников следующие сведения:

1) Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете (I вариант)

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (II вариант)

Вопросы, включаемые в повестку собрания в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

2) Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;

3) 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;

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

5) Владелец специального счета;

6) Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. 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».

Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества для целей формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта осуществляется исходя из следующих критериев:

1) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);

2) дата последнего проведения капитального  ремонта многоквартирного дома;

3) износ многоквартирного дома;

4) предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее в том числе в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме;

5) уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта;

6) полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

 Более подробную информацию, а также образцы протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома по вопросам проведения капитального ремонта, можно найти на сайте Министерства территориального развития Забайкальского края, в разделе жилищно-коммунальная сфера/капитальный ремонт.