

1) перечень многоквартирных домов, в которых капитальный ремонт общего имущества и (или) отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома предлагается провести ранее периода, предусмотренного региональной программой капитального ремонта;

2) перечень многоквартирных домов, в которых капитальный ремонт общего имущества предлагается провести позднее периода, предусмотренного региональной программой капитального ремонта;

3) перечень многоквартирных домов, которые предлагается признать аварийными и подлежащим сносу или реконструкции.

С учетом данных сведений министерством во взаимодействии с органами местного самоуправления муниципальных образований проводится работа, направленная на принятие собственниками помещений в данных многоквартирных домах соответствующих решений о сроках проведения капитального ремонта (в случаях пп.1,2) и о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (в случае п.3).

По результатам данной работы министерством осуществляется актуализация региональной программы.

Обращаем Ваше внимание, что актуализация также предусматривает возможность уточнения данных о многоквартирном доме, внесенных в региональную программу (процент износа, год постройки, наличие совета многоквартирного дома и др.), которые являются критериями очередности многоквартирного дома.

2. Перенос срока проведения капитального ремонта на более ранний возможен также по решению общего собрания в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали и реализуют способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете.

В данном случае общее собрание вправе принять решение о проведении капитального ремонта одной или нескольких инженерных систем или конструкций многоквартирного дома по мере накопления средств на специальном счете. В случае, если средств на специальном счете недостаточно, привлекаются кредитные ресурсы. Также данный способ формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете) предусматривает, что собственники помещений на общем собрании могут принять решение об установлении иного размера взноса, выше минимального, установленного 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». Средства, накапливаемые в фонде капитального ремонта многоквартирного дома за счет превышения размера взноса над минимальным, могут направляться по решению общего собрания на любые виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

С учетом вышеизложенного, рекомендуется:

1. Проверить сведения, внесенные в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы, утвержденную постановлением правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп, в части данных о многоквартирном доме. Региональная программа размещена на официальном сайте министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». При наличии ошибок обратиться в управляющую организацию и в администрацию муниципального образования для внесения изменений.

2. Направить обращение службу государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области по вопросу о проведении обследования.

Могут ли собственники изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в данном доме. Жилищным кодексом РФ установлены следующие сроки реализации решения о смене способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

- при переходе от способа формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора на специальный счет – через два года после принятия соответствующего решения общим собранием;

- при переходе от специального счета на счет Регионального оператора – через один месяц после принятия соответствующего

решения общим собранием.

Каковы особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?

Собственники помещений в многоквартирных домах имеют право на общем собрании выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

1) на счете Регионального оператора - специализированной некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской

области» (далее – Региональный оператор) (централизованная система капитального ремонта многоквартирных домов);

2) на специальном счете многоквартирного дома (индивидуальное накопление).

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях (банках), величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей и расположенных на территории региона.

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

1) Средства накапливаются только от взносов собственников данного дома, соответственно, в первые годы накопленных средств не хватит на проведение капитального ремонта, необходимо будет брать кредит.

2) **Владелец специального счета – это лицо, распоряжающееся средствами на специальном счете. Выполнение всех функций по начислению, сбору взносов, юридической работе с населением, а также проведение капитального ремонта многоквартирного дома собственники помещений должны решением общего собрания поручить выполнять управляющей организации или организации, осуществляющей содержание общего имущества многоквартирного дома (в зависимости от способа управления многоквартирным домом).**

Владельцем специального счета может быть ТСЖ или Региональный оператор. **Управляющая организация не может быть владельцем специального счета.**

В г. Железногорске-Илимском в настоящее время 9 многоквартирных домов выбрали формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. В это число вошли дом №115 1 квартала, дома №№1,3,7,9,12 7 квартала, дом №6 11 квартала, дома №№3,4 по ул. Янгеля.

Должны ли вносить плату за капитальный ремонт собственников нежилых помещений в многоквартирном доме (офисы, магазины, кафе, гаражи и т.д.)?

В силу статьи 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Нежилое помещение является частью многоквартирного дома как единого комплекса недвижимого имущества. Взнос на капитальный ремонт обязаны уплачивать собственники всех помещений, как жилых, так и нежилых. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен Правительством Иркутской области. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в соответствии с требованиями части 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Расчет платы за капитальный ремонт будет осуществляться исходя из общей площади помещения согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности. Площадь общего имущества в многоквартирном доме не учитывается для целей начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт.

Кто выполняет функции начисления взносов на капитальный ремонт, организует и проводит капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае, если собственниками помещений на общем собрании выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно решают вопросы выставления платежных документов на оплату взносов, организации проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома и др. Техническим заказчиком в этом случае выступают собственники или уполномоченное собственниками лицо, которое привлекает подрядные организации и заключает с ними договоры. Способ выставления платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт и лицо, уполномоченное выступать в роли технического заказчика, определяются решениями общего собрания