

Информация о реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тайшетского района

Для решения задачи своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках исполнения требований Жилищного кодекса Российской Федерации Законодательным собранием Иркутской области был принят закон от 27 декабря 2013 года № 167-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области».

Во исполнение указанных выше документов постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы (далее – региональная программа капитального ремонта).

Региональная программа капитального ремонта включает в себя все многоквартирные дома, расположенные на территории Иркутской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Срок реализации региональной программы капитального ремонта установлен в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации – 30 лет.

Непосредственное исполнение региональной программы капитального ремонта осуществляется на основании краткосрочных планов (со сроком на три года).

Информация о способах формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Собственники помещений в многоквартирных домах, вновь включенных в региональную программу, вправе выбрать один из **способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома**:

- **на специальном счете многоквартирного дома;**
- **на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (регионального оператора).**

Срок, в течение которого такое право есть у граждан, составляет три месяца с даты официального опубликования актуализированной региональной программы.

В связи с чем, собственникам помещений многоквартирного дома необходимо на общем собрании принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома.

В случае, если собственники помещений многоквартирного дома не выберут способ формирования фонда капитального ремонта, то орган местного самоуправления будет вынужден принять решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении указанного дома на счете регионального оператора.

Порядок выбора способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо выполнить следующие шаги:

1. Инициировать собрание.

Согласно ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе:

- любого из собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 45);
- управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива по письменному обращению собственников помещений, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45);
- управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления (ч. 7 ст. 45).

2. Сформировать повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД.

3. Направить сообщения собственникам помещений в МКД о проведении собрания.

Сообщение о проведении внеочередного общего собрания направляется всем собственникам жилых и нежилых помещений в МКД не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

4. Провести собрание.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 г. № 937/пр утверждены требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор.

В силу п.1 ст.46 ЖК РФ решения общего собрания по вышеуказанным вопросам принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании, определяется пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п.3 ст. 48 ЖК РФ), которая, в свою очередь, пропорциональна (равна) размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст. 37 ЖК РФ).

5. Оформить решение собственников помещений в МКД путем составления

протокола общего собрания.

6. Довести до собственников помещений в МКД решения, принятые на общем собрании – не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения.

7. Исполнить решения общего собрания, т.е. реализовать способ формирования фонда капитального ремонта.

1) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

- собственники помещений в МКД должны в течение 5 (пяти) рабочих дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение.

2) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- если принято решение об открытии специального счета, **владельцем которого определен региональный оператор**, - собственники помещений в МКД должны направить в течение 5 (пяти) рабочих дней в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение (п.5 ст. 170 Жилищного кодекса РФ);

- если **владельцем специального счета определена управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, иной специализированный кооператив**, данный владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение 15 дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомления об открытии специального счета и копию решения общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в орган государственного жилищного надзора документов (в Службу государственного жилищного надзора Иркутской области).

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Необходимо отметить, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.