

дома.

Если владельцем спецсчета определен Региональный оператор, он открывает в банке данный специальный счет и контролирует движение средств.

Во всех случаях формирования фонда капитального ремонта на спецсчете функции начисления, сбора взносов собственников на капитальный ремонт, а также функции заказчика работ по капремонту осуществляет ТСЖ, ЖСК и жилищный кооператив.

3. В случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, все функции начисления сбора взносов собственников на капитальный ремонт, а также функции заказчика работ по капремонту выполняет Региональный оператор.

В данном случае разрешается использовать на возвратной основе средства, накопленные собственниками одного многоквартирного дома, на проведение капитального ремонта другого многоквартирного дома, в случае если срок проведения ремонта данного дома определен в региональной программе раньше, и при условии, что данные многоквартирные дома находятся на территории одного городского округа или одного муниципального района.

II. Если многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации.

1. Собственники также обязаны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете или на счете Регионального оператора).

1. Если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то владельцем специальным счетом в данном случае может быть только Региональный оператор. Управляющая организация не может быть владельцем специального счета. При этом, функции начисления, сбора взносов собственников на капитальный ремонт, а также функции заказчика работ по капремонту осуществляет управляющая организация, Региональный оператор открывает в банке данный специальный счет и контролирует движение средств.

2. В случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, все функции начисления сбора взносов собственников на капитальный ремонт, а также функции заказчика работ по капремонту выполняет Региональный оператор.

III. Если собственниками многоквартирного дома реализуется непосредственный способ управления.

1. Собственники также обязаны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете или на счете Регионального оператора).

2. Если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то владельцем специальным счетом в данном случае может быть только Региональный оператор. Владельцем специального счета не может быть Управляющая организация или иная организация, с которой у собственников помещений в доме имеется договор на содержание и ремонт общего имущества, другой договор, предусматривающий предоставление услуг, выполнение работ.

При этом, функции начисления, сбора взносов собственников на капитальный ремонт, а также функции заказчика работ по капремонту осуществляет указанная выше организация, предоставляющая по договору с собственниками помещений в данном доме услуги (или выполняющая работы) по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

3. В случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора, все функции начисления сбора взносов собственников на капитальный ремонт, а также функции заказчика работ по капремонту выполняет Региональный оператор.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта.

В рамках исполнения требований Жилищного кодекса РФ в Иркутской области до конца 2013 года будет утверждена областная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на 2015 – 2043 годы, включающая все многоквартирные дома, расположенные на территории Иркутской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу. Срок реализации программы – 30 лет. В настоящее время министерством жилищной политики и энергетики Иркутской области совместно с органами местного самоуправления

муниципальных образований Иркутской области проводится инвентаризация многоквартирных домов, подлежащих включению в программу.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в областной программе капитального ремонта будет определяться исходя из критериев, установленных законом Иркутской области. Согласно статье 168 Жилищного кодекса в первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения.

При установлении очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов будут приняты во внимание также дополнительные технические и организационные критерии:

- 1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома;
- 2) физический износ многоквартирного дома;
- 3) требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления многоквартирным домом (наличие ТСЖ, управляющей организации);
- 5) наличие совета многоквартирного дома;
- 6) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги (среднегодовой за прошедший год).

Непосредственное исполнение программы будет осуществляться на основании краткосрочных планов (до 3 лет) реализации программы.

Ключевым звеном при создании эффективной системы капитального ремонта многоквартирных домов является Региональный оператор – некоммерческая организация в форме Фонда, которая создается Правительством Иркутской области и осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе исполняет функции технического заказчика работ.

Основными функциями Регионального оператора являются:

- 1) по работе с гражданами
 - аккумулирование средств собственников;
 - оформление договоров с собственниками по организации капремонта;
 - формирование и выставление платежных документов;
 - взаимодействие с гражданами.
- 2) по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:
 - организация проведения капитального ремонта;
 - функции технического заказчика;
 - иные.
- 3) по административно-правовому обеспечению деятельности:
 - бухгалтерский и налоговый учет и отчетность;
 - юридическая работа;
 - делопроизводство;
 - административно-хозяйственное обеспечение.

Функции Регионального оператора, в т.ч. порядок финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов, порядок использования региональным оператором его имущества, порядок открытия Региональным оператором счетов в российских банках, требования к финансовой устойчивости Регионального оператора также будут установлены областным законом.

Проект областного закона «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» разработан и внесен в Законодательное Собрание Иркутской области указом Губернатора Иркутской области от 31 октября 2013 года № 421-уг, 27 ноября 2013 года проект закона принят в первом чтении. Окончательное принятие закона планируется на 25 декабря 2013 года.

В рамках реализации положений Жилищного кодекса РФ предусмотрено также принятие пакета нормативных правовых актов Иркутской области (постановлений Правительства), регулирующих отдельные вопросы формирования системы планового капитального ремонта многоквартирных домов.

Все нормативные правовые акты, а также региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на период с 2015 по 2043 год, будут утверждены до 1 февраля 2014 года.

Е. В. СЕЛЕДЦОВ,
Министр жилищной политики и энергетики Иркутской области