**С 2013 года в Жилищный кодекс РФ внесены существенные изменения**

Уважаемые жители Калининградской области!
С 2013 года в Жилищный кодекс РФ внесены существенные изменения.

Согласно статье 158 Жилищного кодекса РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы не только на содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, но и общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности. В целях реализации данной нормы собственники жилья должны будут самостоятельно формировать фонды капитального ремонта многоквартирного дома.

**СОЗДАНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ФОНДОВ**

В соответствии с изменениями жилищного законодательства региональные фонды капитального ремонта будут формироваться за счет средств, которые собственники будут перечислять ежемесячно вместе с квартплатой. Законопроект предусматривает возложение этой обязанности на всех собственников, за исключением случая, если их жилье находится в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу.

Действующее жилищное законодательство исходит из того, что затраты на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должны определяться индивидуально для каждого дома. Оценив все параметры, собственники могут самостоятельно определить сумму ежемесячных отчислений, которая будет зависеть от размера квартиры. Т.е. чем больше квартира, тем больше ее собственник будет платить. При этом законом Калининградской области может быть установлен минимальный размер ежемесячных отчислений.

**СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ФОНДОМ**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: формирование фонда на специальном счете многоквартирного дома, открываемом в кредитной организации, либо средства могут быть переданы в управление региональному оператору. Выбор в данном случае за жильцами. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме.

Специальный счет открывается уполномоченным лицом, которым на основании решения общего собрания может стать ТСЖ, управляющая организация, либо один из собственников помещений в многоквартирном доме. При этом банк, в котором открыт счет, и владелец этого счета предоставляют по требованию любого собственника помещения многоквартирного дома информацию о сумме зачисленных платежей.

Если собственники решат, что управлять фондом будет региональный оператор, данная структура будет решать, на какие объекты направить средства из общего фонда в первую очередь. Операторы являются некоммерческими организациями, которые учреждаются органами государственной власти. В регионе может быть создано несколько операторов.

**РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА**

Средства фондов остаются в общедолевой собственности жильцов и не могут быть использованы на иные цели, кроме тех, которые определены законодательством и утверждены решением общего собрания собственников. Так, фонд капитального ремонта многоквартирного дома может использоваться на оплату работ:

- по капитальному ремонту дома,

- на разработку проектной документации,

‑ на оплату услуг по строительному контролю,

- на погашение кредитов и займов, полученных и использованных на оплату указанных работ, а также процентов за пользование такими кредитами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам и займам.

К работам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме относится проведение следующих видов работ:

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

- ремонт или замена лифтового оборудования, призванного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

- ремонт крыш, включая переустройство невентилируемых крыш на вентилируемые, устройство выходов на кровлю;

- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

- утепление и ремонт фасадов;

- установка коллективных приборов учета потребления коммунальных ресурсов и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов;

- ремонт фундаментов многоквартирных домов.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Окончательный вариант поправок в Жилищное законодательство следует ждать до конца текущего года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

Также обращаем Ваше внимание, что меры государственной, муниципальной финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от реализуемого собственником помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Так, на территории Калининградской области действует целевая программа «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов» на 2013-2015 годы.

Она позволяет провести капитальный ремонт с использованием значительной финансовой поддержки со стороны областного и муниципального бюджетов.
По всем вопросам желающие принять участие в программе собственники жилья могут обращаться за разъяснением в администрацию муниципалитета, на территории которого находятся принадлежащее им жилье.