**ОБРАЩЕНИЕ**

**Уполномоченного по правам человека в Иркутской области к собственникам квартир в многоквартирных домах**

**г. Иркутск 25.02.2014**

**Уважаемые собственники жилья!**

В этом году, в связи с изменением федерального законодательства, у собственников квартир в многоквартирных домах появилась обязанность вносить плату за проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Считаю необходимым разъяснить некоторые правовые основы нового мероприятия, затрагивающего ваши жилищные права и интересы.

В соответствии с Законом Иркутской области от 27 декабря 2013 года, «Об организации проведения капитального имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», в ближайшее время, после рассмотрения на заседании регионального Правительства, будет утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. По истечении трех календарных месяцев после ее официального опубликования у собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в программу, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества. Отмечу, что в программу войдет каждый дом, независимо от того, потребуется ему ремонт через год или через десять лет. Не будут включены в этот список только дома, признанные аварийными и подлежащими сносу. Собственники квартир в таких домах не будут платить указанные взносы.

В течение срока, установленного Правительством Иркутской области, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны на общем собрании выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

- на счете регионального оператора;

- на специальном счете многоквартирного дома.

Важно подойти к этому выбору сознательно и с большой ответственностью.

Выбирая вариант формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, необходимо иметь ввиду, что к его полномочиям относится выполнение функций по аккумулированию взносов на капитальный ремонт общего имущества, в том числе: начисление, сбор и учет взносов по каждому дому и каждому собственнику, подготовка задания к капитальному ремонту, привлечение подрядных организаций для выполнения ремонтных работ, обеспечение контроля качества и сроков, приемка выполненных работ. При этом региональному оператору разрешается использовать на возвратной основе средства, накопленные собственниками одного многоквартирного дома, на проведение капитального ремонта другого многоквартирного дома, срок проведения ремонта которого определен в региональной программе раньше, и при условии, что данные многоквартирные дома находятся на территории одного городского округа или одного муниципального района.

Таким образом, региональный оператор обеспечивает весь процесс проведения капитального ремонта общего имущества, задача собственников при таком формировании фонда сводится только к уплате ежемесячных взносов.

Обращаю внимание собственников жилых помещений, желающих сформировать фонд капитального ремонта на специальном счете на необходимость взвешенного и обдуманного принятия такого решения. Этот способ более предпочтителен для владельцев квартир в домах, капитальный ремонт которых предусмотрен не ранее чем через 10-15 лет, поскольку позволит не только накопить собственные средства на его проведение, не привлекая займы, но и капитализировать их. При этом решение о дате проведения ремонта принимают сами собственники, они же устанавливают размер ежемесячных взносов. Он должен быть не ниже минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Иркутской области от 17.02.2014г. На сегодняшний день, в зависимости от типа и этажности многоквартирного дома, это от 3,9 до 9,03 руб. за 1 м.2 для районов Крайнего Севера и приравненных к ним, и от 3,41 до 7,87 руб. за 1 м.2 для остальных районов области. Важно учитывать, что в этом случае ответственность за выбор организации, проводящей капитальный ремонт, объем и качество его проведения лежит исключительно на собственниках. Деньги перечисляются подрядчику только после предоставления акта приемки работ, подписанного представителями собственников и органов местного самоуправления.

В случае если собственники многоквартирного дома в установленные сроки не определятся со способом формирования фонда капитального ремонта, органом местного самоуправления будет принято решение о формировании его на счете регионального оператора. Поэтому важно использовать эту возможность и самим принять решение о способе формирования фонда. Необходимо заметить, что жильцы неприватизированных квартир не обязаны уплачивать взносы на капремонт. Эта обязанность ложится на муниципалитет, который является собственником данного жилья.

Обращаю ваше внимание на необходимость осознанно отнестись к выбору способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. От этого во многом зависит состояние общего имущества в вашем доме и комфорт проживания в нем.

Уполномоченный по правам человека

в Иркутской области В.А. Лукин