**О ФОНДЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Бремя затрат на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома Жилищный кодекс РФ возложил на собственников квартир с 2005 года. Однако отсутствие порядка исполнения этой обязанности делало статью закона декларацией.

Дополнительные новеллы, жестко закрепившие за собственниками помещений в многоквартирных домах обязанность проведения капитального ремонта общего имущества (кровли, подвалы, фасады, инженерные коммуникации, лифты и др.), появились в Жилищном кодексе РФ в декабре 2012 года.

Создать устойчивую систему капитального ремонта в регионах на основе этих взносов – задача специализированных организаций, так называемых региональных операторов. В Волгоградской области региональным оператором является Унитарная некоммерческая организация Волгоградской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов».

Фонд был создан 19 февраля 2014 года в соответствии с постановлением правительства Волгоградской области от 18.10.2013г. № 566-п «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» Волгоградской области. До сентября 2014 года региональный фонд был зарегистрирован, как некоммерческая организация. Но в связи с внесенными в Гражданский кодекс РФ изменениями его статус изменился на унитарную некоммерческую организацию (УНО). В сентябре внесли изменения в устав Фонда. 17 ноября в Минюсте прошла регистрация нового устава. С этого момента фонд был поставлен на налоговый учет как УНО.

**Учредителем** фонда является Министерство ЖКХ и ТЭК Волгоградской области**.** Деятельность фонда осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с особенностями, установленными Жилищным кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области.

**Основные функции фонда:**

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт – счет регионального оператора

- открытие на свое имя специальных счетов и совершение по ним операций

- осуществление функций технического заказчика

- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД

- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления

- оказание консультационных, информационных услуг по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов

**Органы управления фонда:**

- учредитель

- попечительский совет

- правление

- генеральный директор

В Волгоградской области сформирована долгосрочная программа капитального ремонта МКД. Она представляет собой перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Волгоградской области, за исключением МКД блокированной застройки и признанных аварийными. Программа рассчитана на 30 лет (до 2043 г.). В неё вошли 10560 МКД. Для каждого дома установлен плановый период проведения капитального ремонта общего имущества, а также виды работ, которые планируется провести. Капитальный ремонт проводится в соответствии с очередностью, установленной с помощью специального программного продукта. Главными критериями отбора стали: год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Программа капитального ремонта общего имущества МКД будет актуализироваться (корректироваться) не реже одного раза в год.

На основе долгосрочной программы капитального ремонта разрабатываютсякраткосрочные планы на каждый год**.** Именно они содержат уточненную информацию об МКД, подлежащих капитальному ремонту в данный период. Здесь также детально прописываются виды запланированных работ и источники финансирования.

Согласно принятому Волгоградской областной Думой закону (№174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных га территории Волгоградской области» от 19 декабря 2013 года), обязанность оплачивать взнос в фонд капитального ремонта у жителей региона возникает с октября текущего года, то есть первые платежки пришли собственникам в ноябре. Однако их получили не все.

Планировалось, что к сентябрю все органы местного самоуправления, на территории которых находят МКД, вошедшие в региональную долгосрочную программу капитального ремонта, предоставят региональному оператору сведения, необходимые для расчета платежа каждому собственнику.

После чего специалисты фонда должны были сформировать так называемые нулевые или тестовые платежки и направить их гражданам исключительно для ознакомления и уточнения внесенных в документ данных. Рассчитывали, что до 20 октября так называемые нулевые платежки – без суммы платежа, но с указанием фамилии собственника, адреса проживания и занимаемой площади – будут напечатаны и разосланы. Предполагалось, что этот документ, не требующий оплаты, поможет усовершенствовать существующую базу собственников, которая формировалась из нескольких источников, а потому и не могла быть абсолютной точной.

 Однако, некоторые муниципальные образования предоставили сведения о собственниках жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с огромным опозданием (практически к 15 октября) и нередко в некорректном виде (без фамилии собственника). По этой причине регоператору не удалось подготовить так называемые нулевые платежки и даже разослать до 20 ноября, как предусмотрено региональным законом, первый платежный документ. Сведения, необходимые для их распечатки передавались частями, потому и доставлялись в почтовые отделения в разное время. Учитывая возникшие трудности, региональный оператор принял решение до апреля текущего года не взимать пени за просрочку платежа.

Информация о ходе реализации программы по проведению капитального ремонта общего имущества МКД в Волгоградской области публикуется на наших сайтах и в средствах массовой информации.

Деятельность фонда финансируется из бюджета Волгоградской области. Фонд не расходует на содержание своего аппарата деньги собственников МКД. Все собранные хозяевами квартир средства, включая банковские проценты и пени за просрочку платежей, будут направляться исключительно на капитальный ремонт общего имущества МКД.

 Опасаться за сохранность денег, перечисляемых в фонд капитального ремонта, у собственников нет оснований. Средства копятся на счетах в банке (на лицевом счету каждой квартиры – он указан в правом углу платежки). Перевести с него деньги можно только по предоставлении акта сдачи-приемки работ капитального характера, проведенных на конкретном доме. Причем это возможно только при наличии на этом документе трех подписей – представителя органа местного самоуправления (местной администрации), руководителя регионального оператора и представителя собственника (уполномоченное лицо от собственников дома либо председателя совета многоквартирного дома). Если же собственник останется недоволен качеством проведенного ремонта и откажется ставить свою подпись, то подрядной организации придется устранять выявленные недостатки за собственные средства.

Мера ответственности регионального оператора перед собственниками помещений установлена статьей 188 Жилищного кодекса РФ и статьей 31 Закона Волгоградской области № 174-ОД, где закреплено, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Волгоградская область несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Согласно статье 29 Закона Волгоградской области от 19.12.2013 № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области», контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям, целевым расходованием средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов и средств бюджетов бюджетной системы РФ осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области, органами государственного финансового контроля Волгоградской области и муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетной палатой Российской Федерации, контрольно-счетными и финансовыми органами Волгоградской области и муниципальных образований, а также контрольно-счетной палатой Волгоградской области.

Более того, законодатель, наделяя собственников помещений многоквартирных домов правом принимать решение о проведении капитального ремонта, утверждать смету расходов на капитальный ремонт, определять лицо, уполномоченное от имени всех собственников участвовать в приемке выполненных работ, подписывать соответствующие акты, фактически предоставил собственникам полномочия осуществлять контроль за расходованием формируемых ими фондов капитального ремонта.

Кроме того, собственники помещений многоквартирного дома (лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений на взаимодействие с региональным оператором) в силу положений статьи 183 ЖК РФ обладают правом запрашивать у регионального оператора сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники помещений имеют достаточно инструментов для контроля за поступлением взносов и их расходованием.