**Уважаемые жители города и руководители управляющих компаний, ТСЖ и ЖСК!**

28 июня 2013 года принят закон Тверской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» формирующий новые подходы к проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории области. Во исполнение закона 24 декабря 2013 года Правительством области утверждена региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах сроком на тридцать лет. Первое, что должны сделать собственники, это принять на общем собрании решение о том, как они будут формировать фонд на капитальный ремонт дома.

Собрание необходимо провести в течение первого месяца после опубликования Программы капитального ремонта( если иной срок не установлен Правительством Тверской области), утверждённого постановлением Правительства Тверской области от 24.12.2013 года № 690-44(она опубликована 31 декабря 2013 года в газете «Тверская Жизнь») , на котором принять решение о выборе одного из двух способов формирования фонда.

Первый способ - формирование фонда на счете регионального оператора. После принятия на общем собрании решения копия протокола направляется региональному оператору, после чего необходимо будет заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Второй способ - формирование фонда на специальном счете, владельцем которого могут быть:

ТСЖ, ЖСК, осуществляющие управление многоквартирными домами (МКД);

региональный оператор (в случае, дом находится в управлении управляющей организации, и жители поручают региональному оператору открыть специальный счет только в отношении их дома).

Затем председатель ТСЖ, ЖСК на основании протокола открывает специальный счет в банке и направляет копию протокола вместе с копией выписки об открытии специального счета в банке в Государственную жилищную инспекцию Тверской области.

В случае если собственники приняли решение формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет региональный оператор, копия протокола направляется региональному оператору и заключается договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора. Если в течение первого месяца решение собственниками не будет принято и реализовано, собрание собственников созывается администрацией не позднее чем за один месяц до окончания двухмесячного срока. В случае, если по истечении второго месяца решение о выборе способа формирования фонда собственниками не принято и не реализовано, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на общем счете регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения двухмесячного срока и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору. Такие собрания должны провести собственники всех многоквартирных домов. Исключение составляют жители домов аварийного жилищного фонда, признанного таковым в установленном законодательством порядке; жители, проживающие в индивидуальном жилищном фонде и в домах блокированной застройки.

Что касается взноса на капитальный ремонт. В настоящее время законом Тверской области установлено, что оплата собственниками взносов на капитальный ремонт начинается через три месяца, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования в средствах массовой информации региональной программы, то есть в квитанцию за апрель должен войти взнос на капитальный ремонт дома.

Но вернемся к Региональной программе. В ней установлены конкретные сроки выполнения работ в отношении каждого дома.

Подготовка информации для формирования программы началась еще в мае прошлого года. За этот период муниципальные образования представили свои данные о многоквартирных домах, государственной жилищной инспекцией Тверской области проведен мониторинг технического состояния жилищного фонда, проанализированы обращения граждан по вопросам неудовлетворительного состояния многоквартирных домов.

В первоочередном порядке в программу включены дома, ремонт которых требуется в неотложном порядке, и дома, нуждающиеся в проведении капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, если ремонт не проводился.

Кроме этого оценивались год ввода в эксплуатацию или дата последнего капитального ремонта многоквартирного дома.

В целях определения объема средств необходимых на реализацию программы, уточнения объема государственной поддержки, планируемых видов работ, конкретизации сроков проведения капитального ремонта многоквартирных домов ежегодно в соответствии с законом Тверской области утверждаются муниципальные и региональный план реализации программы. Краткосрочные планы утверждаются на трехлетний период и будут включать в себя развернутую информацию в отношении стоимости ремонта конкретного дома в этот период.

Отдельно хотелось бы остановиться по тем домам, у которых фонд капитального ремонта формируется у регионального оператора.

Статусом регионального оператора наделен Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области, расположенный по адресу: г.Тверь, п. Большие Перемерки, д.6, стр.1. Фонд создан Правительством Тверской области в форме некоммерческой организации. Финансирование деятельности фонда осуществляется полностью из областного бюджета. Средства собственников будут использоваться только на капитальный ремонт многоквартирных домов, накапливающих средства на капитальный ремонт на счете Фонда.

Региональный оператор обязан в сроки, предусмотренные ч. 3 ст. 189 ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Перед проведением капитального ремонта оператор должен обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовить и утвердить проектную документацию на проведение капитального ремонта, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

Региональный оператор должен привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

Региональному оператору в обязанности вменен контроль за качеством и сроками оказания услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

Что касается контроля за деятельностью регионального оператора то Жилищным кодексом определены лиц, которые осуществляют контроль в процессе организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Это Правительство Тверской области, органы государственного жилищного надзора, Министерство ТЭК и ЖКХ Тверской области, банки, в которых открыты счета.

Кроме этого контроль осуществляют сами собственники помещений в многоквартирном доме, региональный оператор обязан по запросу предоставить собственникам помещений в МКД, а также лицу, ответственному за управление этим МКД (ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом МКД - лицу, соответствующим образом уполномоченному собственниками помещений в МКД о накопленных и израсходованных средствах по МКД.

Итак, программа принята. Ознакомиться с региональной программой по капитальному ремонту и найти необходимую информацию о том, что и в какие сроки ^ нужно сделать, как правильно провести собрание, какие вопросы нужно на нем обязательно обсудить, кого и в какие сроки нужно уведомить о проведении собрания и многое другое можно на сайте Министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Тверской области.

**Также в период с 15 января по 28 февраля 2014 года будут работать «горячие линии»:**

1. **Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области (региональный оператор): тел. (4822) 32-15-78, вторник, среда, четверг с 10-00 до 12-00 часов;**
2. **Тверская областная правозащитная общественная организация «Качество жизни»: тел. (4822) 34-12-85 понедельник - пятница с 11-00 до 15-00 часов;**
3. **Тверская региональная Ассоциация ТСЖ и ЖСК (ЖК): тел. (4822) 30-02-28 пятница с 11-00 до 17-00 часов.**

**С уважением, администрация города Конаково ( по материалам, предоставленным Министерством ТЭК и ЖКХ Тверской области)**