**Изменения в Жилищном кодексе на стороне собственников помещений**

Изменения в Жилищном кодексе вступили в силу 30 июня 2015 г. Они коснулись договорных отношений между собственниками помещений и Региональным оператором, платежной дисциплины собственников и порядка проведения общих собраний.

Можно услышать такое мнение, что оплачивать взносы собственник не обязан, так как с ним не заключался никакой договор. Для оплаты взносов на капитальный ремонт договор не был обязателен к заключению между собственниками и Региональным оператором и до внесения изменений. Сомнения собственников по этому поводу развеяли изменения в Жилищном кодексе, которые предусматривают, что собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, по умолчанию имеют права и исполняют обязанности, такие как внесение взносов на капитальный ремонт, уплата пени при ненадлежащей оплате взносов, принятие решений о капитальном ремонте, участие в приемке работ и т.д. Поэтому, чтобы оплачивать взносы на капитальный ремонт заключение договора между собственниками и Региональным оператором не требуется.

Не осталась без внимания платежная дисциплина собственников. Это относится к собственникам, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете. Если размер фактических поступлений взносов меньше 50%, владелец счета информирует собственников о погашении задолженности в срок до 5 месяцев. Если задолженность собственниками не погашена в этот срок, то их дом переходит на счет Регионального оператора. Региональный оператор, в свою очередь, проводит претензионную работу. Эта мера позволяет обеспечить накопление средств, достаточных для проведения капитального ремонта в срок.

Что касается порядка проведения общих собраний, то, для удобства собственников, появилась еще одна форма голосования - собрание в очно-заочной форме. Данная форма голосования, предусматривает очное обсуждение вопросов повестки дня на общем собрании, а также доставку заочных решений собственников к месту и дате проведения собрания.

Инициатором собрания теперь может быть и управляющая компания. В то же время собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, могут попросить обслуживающую организацию провести общее собрание, и такая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для его проведения.

Изменения коснулись подрядных организаций, которые в обязательном порядке дают гарантии на свои работы по капитальному ремонту на срок не менее 5 лет, новых домов, которые освобождаются на срок до 5 лет от уплаты взносов (за исключением домов, которые внесены в краевую программу до изменений в Жилищном кодексе), а также собственников, которым принадлежат все помещения в многоквартирном доме, так как такие дома теперь включаются в краевую программу капитального ремонта. Все нововведения должны положительно сказаться на своевременном и качественном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

*Некоммерческая организация «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае»*