

Уважаемые коллеги!

Несомненно, проблема аварийного и ветхого жилья – одна из наиболее острых проблем российского жилищного и коммунального хозяйства, которую собственникам жилых помещений решать самостоятельно не по силам. Физический износ основных фондов отрасли превышает 60%, для доведения основных фондов ЖКХ до нормативного состояния требуется более 6 трлн. рублей, причем, около 4 трлн. руб. необходимо вложить в жилфонд. Одной из причин сложившегося положения является отсутствие подзаконных актов о капитальном ремонте.

Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 №1662-р, установлены задачи в сфере обеспечения соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения, среди них:

- содействие самоорганизации населения на жилищном рынке, совершенствование нормативной правовой и методической базы и содействие в организации товариществ собственников жилья, совершенствование налогового законодательства для эффективного управления многоквартирными домами;

- внедрение ресурсосберегающих технологий и создание условий для более широкого использования малой энергетики и возобновляемых видов топливно-энергетических ресурсов;
- модернизация жилищно-коммунальной сферы и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг для всего населения через развитие конкуренции в управлении жилищным фондом и его обслуживании, привлечение субъектов частного предпринимательства к управлению и инвестированию в жилищно-коммунальную инфраструктуру, совершенствование тарифной политики и развитие механизмов частно-государственного партнерства в сфере предоставления коммунальных услуг.

Согласно Концепции в результате реализации новых стратегических направлений государственной жилищной политики к 2020 году должен сложиться качественно новый уровень состояния жилищной сферы, соответствующий мировым стандартам и характеризующийся следующими целевыми ориентирами:

1. отсутствие ветхого и аварийного жилищного фонда, снижение среднего уровня износа жилого фонда и коммунальной инфраструктуры до нормативного уровня;
2. приведение жилищного фонда к состоянию, отвечающему современным условиям безопасности энергоэффективности, экологии, а также потребностям отдельных групп граждан (многодетные семьи, пожилые люди, инвалиды и т.д.).

Основой преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве является реорганизация системы управления отраслью, основывающаяся на принципах сокращения степени участия органов местного самоуправления в управлении жилищным фондом, и передачи ряда функций саморегулируемым организациям управляющих недвижимостью, а также активное привлечение собственников помещений в многоквартирных домах к управлению своей собственностью в жилищной сфере.

В соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, собственники помещений, помимо прав и обязанностей в отношении помещений в многоквартирных домах, несут обязанности по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества, в том числе по осуществлению текущего и капитального ремонтов.

Учитывая значительную степень износа конструктивных элементов многоквартирных домов, а, следовательно, значительные объемы затрат на проведение их капитального ремонта, данную проблему необходимо решать комплексно с привлечением средств собственников помещений, а также бюджетных ассигнований из областных и местных бюджетов поселений и городских округов регионов.

Мы предлагаем, в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания собственников, обеспечения сохранности и обновления существующего жилищного фонда, внедрения ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий, в рамках обсуждаемого проекта Федерального закона «О внесении

изменений в Жилищный Кодекс РФ», в части проведения капитального ремонта, решать указанную задачу комплексно, с разработкой региональных целевых систем.

Следует отметить, что такие программы в ряде регионов уже действуют.

К примеру, в Ульяновской области уже утверждена целевая программа «Капитальный ремонт многоквартирных домов» на период с 2012 по 2020 годы и «Порядок накопления учета и использования средств собственников помещений многоквартирных домов, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества МКД».

Данную целевую программу предлагается реализовывать в течение девяти лет, что согласуется с проектом обсуждаемого Федерального закона, и Концепцией, согласно которой, к 2020 году в Российской Федерации должен сложиться качественно новый уровень состояния жилищной сферы.

В проекте закона указывается, что порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет платы за капитальный ремонт и обеспечение их сохранности устанавливаются субъектом РФ.

В целях прозрачности и качественной корректировки по формированию адресной муниципальной программы по капитальному ремонту, а также графиков работ капитального ремонта общего имущества МКД, предлагаем включать в состав Комиссии, также представителей саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью и представителей Совета МКД.

Мы также считаем, что выделять бюджетное финансирование следует только тем МКД, где может быть обеспечен надежный контроль собственников.

Критерии: наличие в доме ТСЖ, ЖСК или Совета дома и принятие решения о капитальном ремонте очным общим собранием собственников с кворумом. В домах, где больше 300 квартир, собрание предлагаем проводить частями – одним или несколькими подъездами. Перед собранием в установленном порядке необходимо обследовать состояние дома и оценить процент износа.

Управляющим компаниям, правлению ТСЖ (Совету дома) необходимо утвердить акт обследования, а также готовить к собранию: проект капремонта, смету, график, кандидатуру подрядной организации, членов комиссии из числа собственников дома для технического надзора. Все эти материалы следует распространить по квартирам до собрания.

Подготовку собрания и, в случае необходимости, аренду зала оплачивать из ассигнований на капремонт. По завершении работ нужно повторить обследование дома. Акт обследования утвердить на общем собрании собственников.

Окончательный расчет с подрядной организацией и с представителем, осуществляющим технический надзор, проводить в порядке, установленном законом субъекта РФ.

Проанализировав проект Закона «О внесении изменений в Жилищный Кодекс РФ», в части проведения капитального ремонта,

считаем законопроект необходимой нормой, определяющей максимальный предел размера платы за капитальный ремонт, взимаемый с собственников помещений в МКД, условно, от минимального до 20% и не более от общей стоимости работ по капитальному ремонту. Проект Закона считаем достаточно подготовленным и необходимым нашей отрасли для решения проблем, связанных с капитальным ремонтом. Более того данный проект закона способе побудить собственника к активности на которую, полностью ориентирован жилищный кодекс и из за отсутствия которой сегодня так страдает реформа ЖКХ.

**Председатель Правления
НП СРО «МГУ ЖКХ»
Семенов В.Г. 495-740-34-86**