Предложения

к проектам НПА, разработанных Департаментом жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО-Югры, в соответствии со ст.167 ЖК РФ, Приказом Минрегионразвития РФ от 10.06.2013 №288, законом ХМАО-Югры от 01.07.2013 №54-оз

1. В проекте Распоряжения Правительства ХМАО-Югры «О проекте закона Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «О внесении дополнения в Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры «О регулировании отдельных жилищных правоотношений в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре" Статья 29.1 «Субсидии на софинансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах» пункт 1. предлагаем изложить в следующей редакции: **«1.Субсидии на софинансирование услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах предоставляются собственникам многоквартирных домов, эксплуатация которых с даты ввода в эксплуатацию составляет 15 лет и более.»**.

Ограничение права собственников жилых домов датой ввода «до 01.01.1996» не соответствует статье 165 ЖК РФ, поскольку не обеспечивается:

1)равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2)равные условия предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов. Более того статья 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-I  
"О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусматривает обязанность бывшего наймодателяпроизводить капитальный ремонт дома в случае приватизации объекта, требующего капитального ремонта.

Дома введенные в эксплуатацию до 01.01.1996 года являлись муниципальной собственностью, и если на дату приватизации они нуждались в проведении капитального ремонта, обязанность его проведения в полном объеме несут органы местного самоуправления за счет средств местного бюджета. При этом данные расходы не могут квалифицироваться как субсидия собственнику на капитальный ремонт, поскольку нормы о компенсации расходов на капитальный ремонт законом о приватизации отменены 19.01.1993 года.

В период с 11.07.1991 года по 19.01.1993 года статья 16 закона «О приватизации» содержала возможность компенсации расходов на капитальный ремонт:

**Статья 16.** Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, осуществляется, как правило, после проведения наймодателем капитального ремонта. При согласии граждан за непроизведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация.

Согласно Приложению 2 Ведомственных строительных норм ВСН 58-88 (р), которым утверждено "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (введен в действие 1 июля 1989 г) принята минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов до проведения капитального ремонта 15-20 лет.

Продолжительность эксплуатации объектов введенных в эксплуатацию до 01.01.1996 года составляет более 18 лет, поэтому в целях соблюдения ВСН 58-88 (р), следует рассмотреть предельный срок ввода объекта в эксплуатацию минимум 01.01.1999 года, где износ жилого дома не менее 15 лет. Предлагаем вообще не указывать дату и далее в программе учитывать срок эксплуатации 15-20 лет.

2. В проекте Устава некоммерческой организации «Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в пункте 2.3 «В целях реализации обязанности Фонда по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, Фонд: Отсутствует обязанность согласования выполненных работ с собственниками помещений – объемов, видов и качества проведенного капремонта (контроль собственниками видов капремонта и качества капремонта многоквартирных домов был предусмотрен в Федеральном законе 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ ...» – статья 20 «Порядок расходования средств Фонда» пункт 9). Также не отрегулирован вопрос контроля качества органами местного самоуправления либо общественного контроля (приемка работ органами местного самоуправления также была предусмотрена в 185-ФЗ – статья 20 пункт 9).

3.Предлагаем передать функции по организации и проведению конкурсного отбора подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома органам местного самоуправления (в соответствии с реализацией программ по 185-ФЗ- постановлением Правительства ХМАО-Югры от 15.12.2008 № 261-п)

4.В Законе ХМАО-Югры от 01.07.2013 №54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» в главе III статья 9 пункт 2 указано, что окружная программа формируется во всех многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа. В главе I того же Закона статья 2 дается понятие многоквартирного дома: «дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме».

В данное понятие **не входят дома блокированной застройки**, которые определены Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в редакции от 08.04.2013 №311) «Жилые дома блокированной застройки- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (ст.49 ч.2 п.2 Градостроительного кодекса РФ). Жилые дома блокированной застройки относятся к многоквартирным жилым домам.

Возможность выполнения капитального ремонта домов блокированной застройки существовала в рамках окружной программы «Наш дом». В городе Югорске в данных домах были образованы ТСЖ, от данных ТСЖ поступили заявки на проведение капитального ремонта. В данных домах проживают, в основном пенсионеры, которым без привлечения бюджетных средств осуществить капремонт будет невозможно.

Предлагаем внести необходимые изменения в окружные НПА - включать дома блокированной застройки в Программу капитального ремонта при условии личной инициативы собственников данных жилых помещений на основании протоколов общего собрания (Закон 54-оз).

5.В целях снятия социальной напряженности рассмотреть возможность:

1) поддерживаем инициативу администрации города Нефтеюганска в следующей части: в расчете отчислений на капитальный ремонт выделить отдельную группу МКД, признанных непригодными для проживания по всем основаниям в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в редакции от 08.04.2013 №311) **– снизить размер взноса до 50%.**

2) собственников помещений во вновь построенных многоквартирных домах, а также в домах, где был произведен комплексный капитальный ремонт – **освободить от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в течение пяти первых лет.**

Данные предложения были выработаны на внеочередном заседании Общественного совета при главе города по проблемам жилищно-коммунального хозяйства 20 ноября 2013 года и рекомендованы уполномоченному органу государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа-Югры для включения администрацией города Югорска в предоставленные проекты нормативно-правовых актов.