

А.Т. Жуков, И.В. Шереметев, Н.В. Семенов

Входящий документ № 10-2-7628 от 19.12.2014

22 12 2014

Контроль

Вид документа	Письмо	Место регистрации	Канцелярия (Ефимов)
№ документа	ХГП-орг/2031	Дата документа	16.12.2014
Входящий №	10-2-7628	Дата регистрации	19.12.2014
Заголовок	О направлении рекомендаций расширенного заседания секции "Совет по ЖКХ"		
Корреспондент	Государственная Дума Федерального Собрания РФ		
Автор	Хованская Г.П.	Адресаты	Семенов Д.В.
Исполнители		Количество	экз. 1, листов 1, при
<input checked="" type="checkbox"/> Контроль в целом		<input type="checkbox"/> Исполнен	
Срок исполнения	18.01.2015	Дата исполнения	
<input type="checkbox"/> Срок перенесен			
Постановка на контроль резолюций			
Другие корреспонденты			
Корреспондент	Автор	№, дата письма	

Для создания нижестоящей резолюции или отчета - выберите строку в списке и нажмите соотв. кноп



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

16 декабря 2014 г.

№ XГП-орз/2031

Высшим должностным лицам  
субъектов Российской Федерации  
(по списку)

Уважаемые коллеги!

2 декабря 2014 года состоялось расширенное заседание секции «Совет по ЖКХ» Экспертного совета фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации на тему: «Проблемы соблюдения прав граждан при организации региональных систем капитального ремонта и переселении из аварийного жилищного фонда».

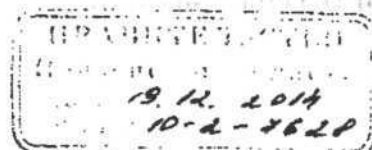
Направляем Вам рекомендации расширенного заседания секции «Совет по ЖКХ» Экспертного совета фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ».

Приложение: на 15 л.

**Председатель секции «Совет по ЖКХ»  
Экспертного совета  
фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ»**

**Г.П. Хованская**

исп. Шхатуло С.Д.  
тел. 8 (495) 692-21-70



**ФРАКЦИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ПАРТИИ  
«СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» В  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЕ**



**Рекомендации  
расширенного заседания секции «Совет по ЖКХ»  
Экспертного совета фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» на тему:  
*«Проблемы соблюдения прав граждан  
при организации региональных систем капитального ремонта и  
переселении из аварийного жилищного фонда»***

**2 декабря 2014 года**

Участники расширенного заседания секции «Совет по ЖКХ» Экспертного совета фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» — депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, общественных организаций, представители научного и экспертного сообщества — обсудили проблемы, связанные с соблюдением прав граждан при проведении капитального ремонта и переселении из аварийного жилищного фонда, и отмечают следующее.

Приоритетной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства является повышение качества жизни граждан Российской Федерации путем создания безопасных и благоприятных условий их проживания. Реализация данной цели напрямую связана с состоянием жилищного фонда. Недоремонт жилищного фонда, его ветхость и аварийность потребовали выработки системных решений.

## **I. Капитальный ремонт.**

В 2012 году при решении проблемы недоремонта жилищного фонда Правительство Российской Федерации исходило из недостаточности действующего с 2007 года механизма софинансирования за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и отсутствия стимула у собственников помещений в многоквартирных домах участвовать в финансировании капитального ремонта.

При огромном разнообразии подходов, которые предлагались фракцией «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ», экспертным и научным сообществом, Правительство Российской Федерации выбрало накопительную систему финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Результатом стало принятие Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ (далее – Закон о капитальном ремонте), которым Жилищный кодекс Российской Федерации был дополнен новым разделом, регулирующим отношения по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Изначально введенные правовые нормы в основном были ориентированы на сбор денежных средств собственниками помещений в многоквартирных домах на счете регионального оператора (в так называемый «общий котел»), при том, что Законом о капитальном ремонте предусматривается и альтернативный вариант – сбор денежных средств собственниками помещений на проведение капитального ремонта своего многоквартирного дома. Однако, реализовать свое право на осуществление накоплений исключительно на свой многоквартирный дом собственники практически не могли. И, в первую очередь, это было обусловлено отсутствием разъяснительной работы органами государственной власти субъектов Российской Федерации среди населения об их правах и обязанностях при организации накопительной системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, короткими сроками принятия решений о выборе способа накопления соответствующих средств, повышенными требованиями к принятию таких решений.

С момента принятия Закона о капитальном ремонте по инициативе депутатов фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» положение собственников помещений в многоквартирных домах при организации системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах было значительно улучшено и, в частности:

1) перенесены сроки принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (с 2-х до 6-ти месяцев после официального опубликования региональной программы) и начала уплаты взносов на капитальный ремонт (с 4-х до 8-ми месяцев с момента официального опубликования региональной программы);

2) в региональную программу капитального ремонта по решению органов государственной власти субъектов Российской Федерации не включаются дома с высокой степенью износа. И, как следствие, собственники помещений в данных домах освобождены от бессмысленной уплаты взносов на капитальный ремонт;

3) товариществам собственников жилья, созданным в нескольких многоквартирных домах, предоставлено право являться владельцем специального счета независимо от суммарного количества квартир в таких домах;

4) собственникам помещений в многоквартирных домах предоставлена возможность выбрать владельцем специального счета управляющую организацию;

5) меры государственной и муниципальной поддержки на финансирование капитального ремонта предоставляются независимо от способа формирования фонда капитального ремонта;

6) предоставлены льготы отдельным категориям граждан при уплате взносов на капитальный ремонт и субсидии собственникам, имеющим низкие доходы.

Однако большинство проблем так и остаются неразрешенными.

Одной из наиболее острых проблем является невыполнение государственных обязательств по производству капитального ремонта, установленных статьей 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

При принятии Закона о капитальном ремонте фракция «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» настаивала на необходимости выполнения обязательства по производству капитального ремонта многоквартирных домов бывшим наймодателем в лице государства.

При этом фракцией указывалось на то, что в проектах федерального бюджета должны предусматриваться средства для целей их дальнейшего использования на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов.

Введенный же на сегодняшний день механизм выполнения соответствующих обязательств, а именно, первоочередное включение в региональные программы капитального ремонта таких домов, не является способом выполнения государственных обязательств.

Во-первых, такие обязательства фактически перекадываются на частных собственников помещений в многоквартирных домах, которые будут вносить взносы на капитальный ремонт.

Во-вторых, сроки проведения капитального ремонта домов значительно растянуты (хотя потребность в проведении капитального ремонта возникла уже давно). В целом, длительность сроков проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, которые отражаются в региональных программах, объясняется тем, что критерии очередности проведения капитального ремонта, устанавливаемые региональными законами, представляют собой или попытку дегализировать критерий необходимости проведения капитального ремонта (без соответствующей нормативно-методической основы), или не соответствуют цели новой системы организации капитального ремонта многоквартирных домов.

Так, необходимость проведения капитального ремонта в отдельном многоквартирном доме каждый регион устанавливал по своему усмотрению (на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, которые, в свою очередь, получали их от управляющих организаций).

Чаще всего использовался принцип – чем больше срок эксплуатации многоквартирного дома, тем больше необходимость в проведении капитального ремонта. При этом субъекты Российской Федерации столкнулись с тем, что из-за накопившегося многолетнего недоремонта многоквартирных домов, который не мог быть ликвидирован в рамках региональных программ, финансируемых за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, максимальная потребность в проведении капитального ремонта приходится на самые первые годы формируемой региональной программы.

Но спланировать капитальный ремонт многоквартирных домов с большим сроком эксплуатации субъекты Российской Федерации не могли, так как они понимали, что в первые годы накопления в фондах капитального ремонта будут еще незначительны, а средств регионального и местных бюджетов недостаточно, чтобы компенсировать разницу между потребностью в средствах на проведение капитального ремонта и накоплениями в фондах капитального ремонта.

Основная проблема, которую решали субъекты Российской Федерации при формировании региональных программ капитального ремонта, заключалась в том, чтобы распределить многоквартирные дома с одинаково давним годом ввода в эксплуатацию (и, предположительно, с одинаковой потребностью в проведении капитального ремонта) на как можно большее число лет, чтобы хоть как-то сбалансировать объемы работ по капитальному ремонту и прогнозируемый объем финансовых средств, формирующихся за счет обязательных взносов собственников помещений на капитальный ремонт.

Такой подход представляется неправильным, так как он не обеспечивает улучшение технического состояния многоквартирных домов, снижение их физического износа и продление срока эксплуатации. В связи с чем, участники заседания секции отмечают крайнюю необходимость введения единого порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов и определения на уровне федерального законодательства критериев для установления очередности проведения капитального ремонта.

Не менее важной проблемой является обеспечение сохранности денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах. Защита накоплений собственников помещений на капитальный ремонт, размещаемых на специальных счетах фонда капитального ремонта многоквартирных домов, является приоритетной задачей государства. Именно поэтому представляется важным выработать такие механизмы защиты накоплений собственников, которые бы позволяли учесть интересы всех участников процесса формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. И первое, что необходимо решить – вопрос страхования таких средств с применением положений Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации».

Еще одним эффективным инструментом финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является льготное кредитование (когда фактически любой собственник будет знать, что он платит по кредиту за уже проведенные работы по капитальному ремонту).

Депутатами фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» неоднократно поднимался вопрос об острой необходимости создания механизмов государственных гарантий при кредитовании на цели капитального ремонта на федеральном и региональных уровнях. В настоящее время данная работа проводится депутатами совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, а также с банковским сектором, представителями экспертного сообщества.



Участники заседания секции обсудили и другие проблемы, связанные с организацией проведения капитального ремонта.

В настоящее время депутатами фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» внесен проект федерального закона № 622198-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», которым предусматривается:

1) наделение Правительства РФ полномочием по определению порядка мониторинга технического состояния многоквартирных домов. Это связано с бессистемностью установления такого порядка в субъектах РФ, неправильной оценкой состояния многоквартирных домов, и, как результат, отодвигаются сроки проведения капитального ремонта домов, которые действительно нуждаются в незамедлительном его проведении;

2) наделение Правительства РФ полномочием по методическому обеспечению государственной поддержки на проведение капитального ремонта. В настоящее время в регионах применяются разные подходы при разработке порядка предоставления мер государственной поддержки, которые в большинстве случаев не отвечают интересам граждан;

3) устранение препятствий для собственников помещений, связанных с выбором специального счета (снижение количества голосов для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, исключение избыточных вопросов для принятия решения о формировании фонда на специальном счете), вступлением в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора (сокращение сроков с 2-х лет до 1 года);

4) в целях исключения случаев «насильного» изменения органами местного самоуправления способа формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете) по причине непринятия решения о проведении капитального ремонта меняется подход к применению ответственности в отношении собственников. В данном случае орган государственного жилищного надзора должен будет обратиться в суд с иском о понуждении собственников провести капитальный ремонт;

5) решение проблемы сбора платежей и взыскания задолженности в случае, если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете. Общим собранием собственников назначается лицо, которое будет этим заниматься (например, управляющая организация, ТСЖ, ЖСК);

6) установление критериев очередности проведения капитального ремонта. Их отсутствие в настоящее время позволяет регионам по своему усмотрению определять потребность того или иного дома в капитальном ремонте. В результате срок проведения капитального ремонта старых домов зачастую сдвигается;

7) введение моратория на формирование фонда капитального ремонта и уплаты взносов на капитальный ремонт в новостройках (от 1 года до 5 лет);

8) предоставление ЖСК права использовать средства от сдачи общего имущества на покрытие расходов собственников по уплате взносов на капитальный ремонт. Собственники могут в таком случае не уплачивать взносы или частично их уплачивать;

9) решение ряда проблем, связанных с деятельностью регионального оператора (например, исключается необходимость заключения договора на формирование фонда капитального ремонта с собственниками, так как все обязанности по договору дублируют нормы ЖК РФ).

Обсудив указанный проект, участники заседания секции полагают необходимым поддержать его концептуальные положения, как направленные на защиту прав собственников помещений в многоквартирных домах.

Кроме того, обращает на себя внимание сложившаяся в настоящее время в ряде регионов страны беспрецедентная ситуация, связанная с перекладыванием обязанности собственника, в лице органов местного самоуправления, по уплате взноса на капитальный ремонт на нанимателей жилых помещений по договору социального найма (т.е. на наименее социально обеспеченную категорию граждан).

При этом участники заседания поддерживают внесенный депутатами фракции «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» проект федерального закона № 616536-6 «О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации», направленный на устранение вышеуказанных нарушений прав граждан - нанимателей жилых помещений по договору социального найма.

Законопроектом предлагается урегулировать порядок формирования платы за социальный наем путем утверждения федеральным органом исполнительной власти соответствующих методических указаний.

На базе данных указаний органы местного самоуправления будут устанавливать размер платы за социальный наем, что будет способствовать:

- 1) прозрачности формирования величины платы за социальный наем;
- 2) исключению злоупотреблений органами местного самоуправления своими полномочиями при установлении размера платы за социальный наем;
- 3) исключению случаев нарушения прав нанимателей по договорам социального найма.

## **II. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда.**

Президентом Российской Федерации поставлена широкомасштабная задача по ликвидации аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 года.

Реализация данной задачи обеспечивается через механизм выделения Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства средств на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

При этом изначально переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществлялось по принципу «чем раньше признан дом аварийным, тем раньше он подлежит расселению».

Фракцией «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ» данный подход не поддерживался, учитывая, что аварийность дома и безопасность проживания в таких домах граждан не может ставиться в зависимость от даты признания дома аварийным.

В результате проведения множества консультаций и совещаний с профильными министерствами удалось установить очередность переселения граждан из аварийного жилищного фонда в зависимости от наличия угрозы разрушения домов и от принятых судебных актов.

Практическая реализация положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда показала крайнюю незащищенность собственников помещений в многоквартирных домах. И, в частности, при определении стоимости выкупной цены за изымаемое жилое помещение в аварийном доме.

В настоящее время нормой об определении выкупной цены изымаемого жилого помещения предусматриваются две составные части выкупной цены: рыночная стоимость жилого помещения и убытки, которые причинены собственнику жилого помещения его изъятием.

Учитывая, что изъятие жилых помещений для государственных или муниципальных нужд осуществляется в большем объеме в многоквартирных домах сложившейся застройки, находящихся в ветхом, аварийном состоянии, рыночная стоимость таких жилых помещений, как правило, не покрывает расходов на приобретение равнозначных по площади, характеристике и месторасположению жилых помещений.

Вместе с тем определение выкупной цены должно соответствовать конституционным гарантиям о правах граждан на жилище.

В соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.